UNIVERSITÉ CATHOLIQUE DE LOUVAIN
FACULTÉ D'ARCHITECTURE, D'INGÉNIERIE ARCHITECTURALE, D'URBANISME

Master de Spécialisation en Urbanisme et Aménagement du Territoire

Année Universitaire 2022-2023

2025

LA GESTION DES ESPACES COMMUNS DANS LES COPROPRIÉTÉS, VERS UN PROCESSUS D'APPROPRIATION : LA PROBLÉMATIQUE DES DÉCHETS DANS LES COPROPRIÉTÉS FRANÇAISES

Promoteur : Yves HANIN
Maître de stage : Léna GILBERT
Travail de fin d'études réalisé par : Elena-Jennifer MANKENDA L.Nd

UCLouvain
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme

DVT UP

Remerciements

La réalisation de ce mémoire a été possible grâce au concours de plusieurs personnes à qui je voudrais témoigner toute ma gratitude.

Je souhaite avant tout remercier particulièrement min promoteur de mémoire, le professeur Yves HANIN pour son accompagnement, sa patience et sa disponibilité. Ses précieux conseils et orientations m'ont permis de réaliser ce mémoire avec confiance et détermination.

Je remercie également toute l'équipe DVTup ALTO STEP pour m'avoir accueilli pour ce stage de fin d'études. Merci en particulier à Léna GILBERT, mon maître de stage, pour son suivi ainsi qu'à Claire VEILLARD pour le temps qu'elle a su m'accorder au sujet des copropriétés dégradées.

À Madame Afef B. KHOUFI pour ces précieux conseils, critiques qui ont grandi mes réflexions.

À ma grande famille, un grand merci pour votre soutien à toute épreuve. En particulier à mes parents et mes sœurs pour leur soutien constant.

J'aimerais exprimer ma gratitude à mes amis, à leur manière, ils ont été d'un soutien précieux dans le processus de ce mémoire : Eve K., Joëlle L., Joël Y., Ange-Krys, Guylaine K., Titia K., Sarah K., Yann K.

Enfin, je tiens à témoigner toute ma gratitude à Ange T., Christelle A., Loic S. et Ulysse M. pour leur confiance et leur soutien inestimable.

Liste des abréviations

ANaH : l'Agence Nationale de l'Habitat

ANRU : L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

ANCOLS : L'Agence nationale de contrôle du logement social

ALUR : l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

CAMVS : Communauté d'agglomération Melun Val de Seine

CCTP : Cahier des Clauses Techniques Particulières

CUCS : Contrat Urbain de Cohésion Sociale

ELAN : Loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique

EPFIF : L'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France

EPT : Établissement Public Territorial Paris Terres d'Envol

FNAIM : Fédération Nationale de l'Immobilier

GUP : Gestion Urbaine de Proximité

HLM : Habitations à Loyer Modéré

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OM : Ordures Ménagère

OPAH : Opérations programmées d'amélioration de l'habitat

ORCOD : Opérations de requalification des copropriétés dégradées

PDS : Plan de Sauvegarde

PIC : Plan Initiative Copropriétés

PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture

QPV Nord : Quartier prioritaire Nord

ZUS : Zone Urbaine Sensible

Introduction à la problématique

Les copropriétés en France, symboles d'un mode d'habiter collectif, sont le reflet d'une cohabitation entre espaces privatifs et communs. Cependant, leur gestion pose de nombreux défis en raison de la diversité des résidents, des enjeux financiers, techniques et juridiques ainsi que de l'accumulation potentielle de problèmes non résolus.

La gestion des espaces communs dans les copropriétés en France soulève de multiples enjeux, notamment en ce qui a trait aux questions relatives aux déchets. Ces espaces, qui relèvent tant des obligations collectives qu'individuelles, représentent un secteur complexe où coexistent des enjeux de propreté, de gestion et d'appropriation.

En dépit des règles pouvant être fixées par l'assemblée générale ou le syndic, la gestion demeure difficile notamment à cause des incivilités, le manque d'implication des habitants ainsi que les problèmes de coordination entre les intervenants. Cette situation est particulièrement présente dans les copropriétés dégradées, où les désaccords entre les propriétaires, l'insuffisance de ressources humaines ou financières contribuent à intensifier le problème.

Dans ce contexte, les gardiens et les syndics jouent un rôle clé. Alors que le gardien est souvent en première ligne pour signaler les problèmes liés aux déchets et assurer une surveillance, le syndic doit coordonner les actions nécessaires à leur résolution, tout en mobilisant les copropriétaires lors des assemblées générales. Cependant, ces intervenants sont confrontés à des contraintes structurelles et organisationnelles importantes : les impayés des charges, divergences sur les priorités ou difficulté à impliquer les résidents dans une démarche collective.

Les dispositifs mis en place tels que la loi ALUR, la loi ELAN ainsi que les initiatives de soutien public, comme le cas des Plans de Sauvegarde, offrent un accompagnement aux copropriétés dégradées. Néanmoins, leur efficacité s'avère limitée de la complexité des difficultés internes et des problèmes administratifs. La question de l'appropriation des espaces communs par les copropriétaires, incluant la gestion des déchets, demeure cruciale afin d'assurer la bonne gestion et de garantir un cadre de vie sain pour ces copropriétés. De nombreux aspects qui nécessitent un effort collectif et un engagement envers le respect des règles.

Cette problématique de la gestion des déchets aux Caravelles, copropriété dans laquelle nous avons travaillé, constitue le cœur de notre problématique Elle nous invite à repenser l'organisation de la gestion des déchets, mais aussi des copropriétés en général, et à nous intéresser à la manière de sensibiliser les différents acteurs de la copropriété aux bons gestes pour prévenir leur dégradation.

Ainsi, les questions qui se posent sont : comment encourager une appropriation des espaces communs au sein des copropriétés françaises pour traiter de manière efficace la question des déchets ? Quels moyens, qu'ils soient liés aux ressources humaines, à l'organisation ou à la législation, pourraient favoriser une gestion plus équilibrée et durable de ces lieux ?

Méthodologie

Le présent travail de fin d'études se veut l'approfondissement de notre stage académique/professionnel effectué durant 7 mois, d'octobre 2023 à avril 2024, au sein de l'Agence DVTup, Spécialiste de l'expertise d'usage & Ingénierie de projet participatif, dont la mission principale consiste à accompagner les maîtres d'ouvrage et les gestionnaires à "faire avec" les usagers en impliquant les communautés locales dans la conception et la mise en vie (faire lieu) des territoires.

Dans cet objectif, et comme je le développerai au chapitre 1, la méthodologie de DVTup, expérimentée depuis 7 ans sur plus de 30 territoires, s'avère participative et vise à remettre l'humain et l'usager au cœur du projet en faisant des espaces communs des lieux de vivre-ensemble et d'autonomisation citoyenne.

De ce fait, l'approche de DVTup est collaborative et adaptée au contexte local, favorisant ainsi l'implication des habitants et des acteurs locaux pour répondre aux problématiques structurelles des copropriétés.

Au cours de ce stage, j'ai eu l'opportunité d'agir en tant que Coordinatrice de terrain junior avec comme tâches principales : la mobilisation des habitants, le développement d'outils et la facilitation des processus participatifs en collaboration avec divers intervenants tels que les résidents, les élus et les partenaires techniques. L'expérience acquise m'a permis, entre autres, de participer activement à l'accompagnement des copropriétés en difficultés, dont celle des Caravelles située au 210, avenue du 8 mai 1945, au Blanc-Mesnil au sein du QPV Nord et construite en 1960 et livrée en 1963, à la suite de la crise du logement. Mais présentement, cette copropriété est un ensemble collectif dégradé, confronté aux problèmes de la gestion, de la propreté, et de l'appropriation des espaces communs. La multiplicité des problèmes y rencontrer illustre parfaitement les défis auxquels sont confrontées les copropriétés dégradées en France.

Parmi ces problèmes, la gestion des déchets s'est révélée plus préoccupante de sorte que nous l'avons retenue comme problématique à traiter dans notre travail de fin d'études. Point n'est besoin de rappeler que la question de la gestion des déchets dans les copropriétés dégradées est un sujet à la fois complexe et essentiel pour préserver un cadre de vie sain et durable.

Pour développer mon sujet, j'ai jugé utile d'opter pour la méthode spécifique développée par DVTup décrite plus haut et de recourir à la littérature afin de mieux comprendre le fonctionnement des copropriétés, notamment leurs spécificités juridiques et organisationnelles, en les distinguant des logements collectifs gérés par des bailleurs sociaux.

Mon travail de fin d'études est structuré en trois chapitres, dans lesquels seront abordés, progressivement, la problématique de la gestion des copropriétés et la formulation des propositions des solutions concrètes.

Le premier chapitre repose sur une exploration théorique des enjeux des copropriétés et de la gestion des déchets dans un contexte urbain. Le second analysera les problématiques des déchets ménagers dans le contexte urbain, avec un focus particulier sur les ensembles collectifs situés en banlieue, où les défis liés à la gestion, à la propreté et à l'appropriation des espaces communs sont particulièrement marqués.

De cette revue théorique, j'ai identifié trois dimensions principales pour analyser la situation :

- **La gestion technique et son cadre opérationnel**, qui incluent les dispositifs matériels et organisationnels, tels que les bacs, les locaux à déchets ou encore les caméras.
- **Les normes explicites et implicites**, qui englobent à la fois les règles et les comportements influencés par les pratiques culturelles et les dynamiques urbaines.
- **La structure spatiale et l'appropriation des espaces**, qui interrogent la manière dont les habitants investissent ou non les lieux partagés et participent à leur entretien.
- **Le rôle des acteurs clés, tels que les syndics, les membres du conseil syndical, mais aussi les habitants eux-mêmes,** qui influencent directement la situation**.**

Enfin, le dernier chapitre s'appuie sur une comparaison entre la situation des Caravelles et celle d'une copropriété voisine présentant des caractéristiques similaires. Cette comparaison repose sur des enquêtes menées auprès des principaux acteurs, permettant de confronter les trois dimensions analysées dans la partie précédente à une autre réalité. À partir de cette analyse comparative, combinée à la littérature et à mes observations sur le terrain, des pistes de solutions concrètes sont proposées. Ces solutions, qu'elles soient techniques ou organisationnelles, visent à améliorer la gestion des déchets aux Caravelles tout en prenant en compte les contraintes financières et humaines.

Ainsi, ce travail de fin d'études se veut une contribution à la réflexion sur les copropriétés dégradées, en proposant une approche intégrée pour relever le défi de la gestion des déchets dans ces contextes complexes

Table des matières

Remerciements....2
Liste des abréviations....3
Introduction à la problématique....4
Méthodologie....5
CHAPITRE 1. RAPPORT DE STAGE : présentation de DVTup et contexte de l'intervention....8
I. Définition sociale : DVTup - Expertise d'usage, ingénierie de projet participatif 8
II. Ses contextes d'intervention 9
III. Les actions de DVTup sur les espaces communs en copropriétés verticales 11
IV. Les actions de DVTup sur les logements sociaux.... 18
V. Période de stage et lieux effectifs du stage.... 19
VI. Mon rôle de coordinatrice de terrain 20
VII. Les missions de DVTup : cas des projets suivis durant le stage 22
VIII. Mon rôle de coordination de terrain dans les projets lors du stage 23
IX. Les enseignements tirés 33
CHAPITRE 2. Comment traiter le problème de déchets au sein des copropriétés : Le cas des Caravelles 34
I. Introduction.... 34
II. Les Caravelles 36
III. Mon apport dans les démarches d'intervention 42
1. Analyse du site et ses environs : Organisation spatiale 46
2. Analyse de la gestion des déchets au sein des Caravelles : l'étude spatiale 48
3. Les problèmes de la gestion des déchets, un défi de gestion des copropriétés : fonctionnement, normes et spatiale.... 50
4. Pourquoi les copropriétés sont-elles difficiles à gérer ?.... 53
5. Conclusion.... 62
CHAPITRE 3. Solutions et perspectives d'amélioration.... 63
1. Comparaison des normes et pratiques avec la résidence Descartes 64
2. Pistes de solutions techniques et organisationnelles pour les Caravelles.... 68
3. Conclusion.... 75
Conclusion générale 77
Bibliographie.... 78
Liste des figures 82
Annexes 83

CHAPITRE 1. RAPPORT DE STAGE : présentation de DVTup et contexte de l'intervention

1. Introduction à DVTup

I. Définition sociale : DVTup - Expertise d'usage, ingénierie de projet participatif

DVTup fait partie du Placemaking Leadership Council et bénéficie du partage d'expertise d'une communauté internationale engagée depuis plus de quarante ans dans cette pratique.

DVTup est né de la volonté d'impliquer les usagers dans la pratique du projet et du processus conceptuel. Au début, l'idée était de travailler sur des espaces résiduels de la ville, puis dès 2015, ont débuté des actions en pieds d'immeuble, dans l'idée de transformer par des petites actions, avec la participation des habitants, pour imaginer le lieu dans 30 ans. Grace à ce projet pilote, des outils de travail ont été conçus et susceptibles être utilisés sur d'autres territoires similaires.

Spécialiste de l'expertise d'usage & Ingénierie de projet participatif, DVTup accompagne les maîtres d'ouvrage et gestionnaires à "faire avec" les usagers. Aujourd'hui, DVTup intervient en amont dans la chaîne de l'érection de la ville, dans le calendrier du phasage du projet urbain, de la programmation de quartier neuf.

DVTup coordonne la mise en œuvre de projets participatifs qui privilégie l'implication des communautés locales dans la conception et la mise en vie (faire lieu) des territoires, tout en mettant en lumière l'expertise d'usage pour permettre la coopération entre les parties prenantes tout au long du projet.

Depuis 2015, DVTup travaille aux côtés des collectivités, des villes, des aménageurs, des bailleurs, des promoteurs et des entreprises privées et utilise les outils de diagnostic partagés, de concertation, co-conception, co-construction, d'Assistance à Maîtrise d'usage, d'urbanisme tactique et transitoire pour construire des villes plus inclusives, solidaires et heureuses.

Sa méthodologie, mise en place depuis sept ans sur plus de trente territoires, permet de remettre l'humain et l'usager au cœur du projet en faisant des espaces communs des lieux de vivre-ensemble et d'autonomisation citoyenne.

Conseil en démarche participative

Diagnostic & Audit - Expertise d'usage

Définition de stratégie participative

Coordination et mise en œuvre de projet participatif

Ses membres

L'équipe de DVTup est essentiellement féminine, composée d'expertes, cheffes de projet et coordinatrice de terrain.

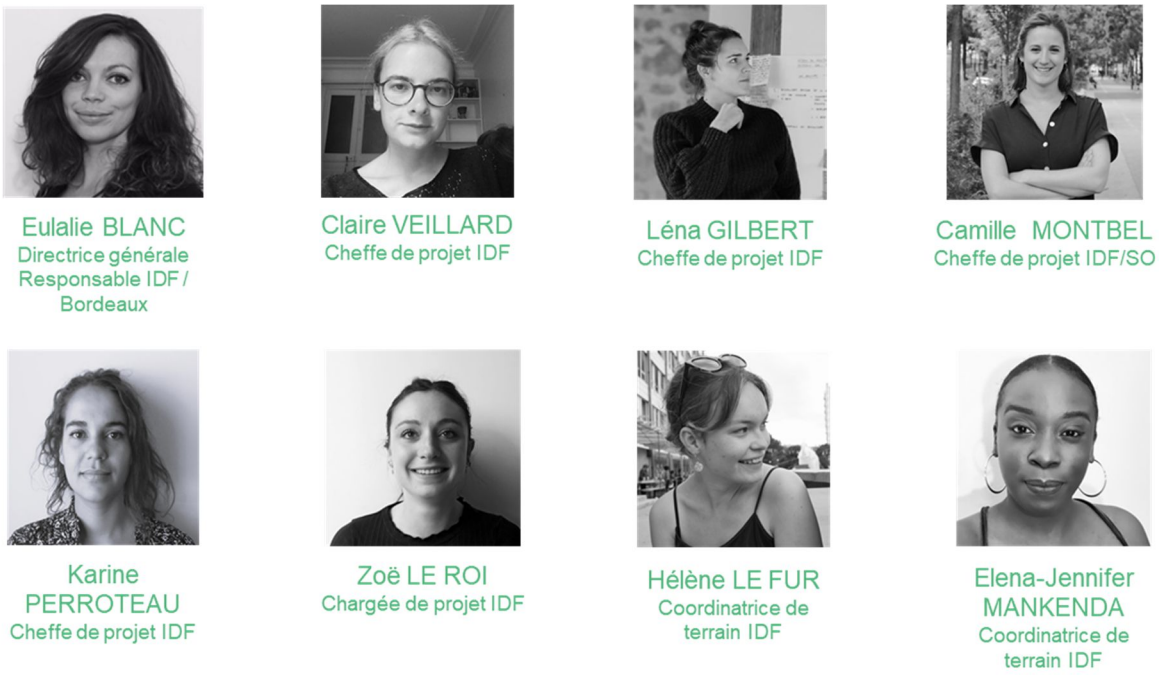

Figure 1: Equipe DVTup; Source : DVTup

II. Ses contextes d'intervention

Que fait DVTup?

Le cadre du métier/objet :

DVTup intervient dans le cadre de projets dans des contextes variés liés aux espaces communs (publics et privés, intérieurs et extérieurs), à leur appropriation pour créer du lien social et mieux vivre-ensemble et ce à différentes échelles.

DVTup peut travailler :

- À toutes les temporalités du projet urbain : programmation, conception, travaux, livraison, vie.
- Sur des multiples formats : en conseil, accompagnement ponctuel sur des sujets et espaces précis, en accompagnement long auprès des usagers.
- Sur des thématiques et à travers des axes de participation divers : conception paysagère et architecturale, habitat, programmation de lieux de vie, culture et art, développement durable…

Les outils qui peuvent être utilisés au service du projet collectif :

- Concertation ;
- Assistance à maîtrise d'usage ;
- Ateliers participatifs en tous genres ;
- Urbanisme transitoire ;
- Urbanisme tactique ;
- Placemaking ;
- Chantier participatif.

Exemple d'outil de diagnostic partagé

Exemple d'atelier de Co-conception

Exemple de chantier participatif

Exemple d'outil de diagnostic écosystème local

Exemple outil de concertation/information

Figure 2: Exemple d'outils DVTup; Source : DVTup

Les contextes d'intervention abordés durant le stage

Parmi ces contextes, trois ont été abordés dans le cadre de ce stage, impliquant plusieurs projets.

- **Les espaces communs**

DVTup utilise les espaces communs (les entre-deux) comme vecteurs d'épanouissement des relations sociales et leviers d'un développement équilibré entre les humains et leur environnement. Rues, places, parcs, cours et pieds d'immeubles, rez-de-chaussée, sont nos terrains de jeu. DVTup ne se

positionne pas en concepteurs, mais en facilitateur pour permettre aux communautés locales de se réapproprier les espaces communs et de participer à leur conception, leur gestion et leur animation.

- **Logement social**

DVTup accompagne les bailleurs sociaux à rénover, avec leurs habitants, techniciens et acteurs locaux (centre sociaux, associations, démocratie locale) les espaces communs de leurs résidences et initier des démarches de gestion partagée.

- **Les copropriétés**

DVTup travaille également sur les copropriétés en impliquant les habitants dans les programmes d'accompagnement et de prévention des copropriétés dégradées avec des partenaires spécialisés.

2. Actions sur les logements collectifs et logements sociaux

III. Les actions de DVTup sur les espaces communs en copropriétés verticales

Avec 9,7 millions de logements collectifs, soit 28% du parc total français, la copropriété est aujourd'hui l'un des secteurs dominants du logement en France.

En France, 7 copropriétaires sur 10 sont satisfaits de leur copropriété. Ce sont surtout les personnes de plus de 50 ans qui se disent être satisfaites de vivre en copropriété vu les avantages de la mutualisation des charges, de la participation à la prise de décision ainsi que le fait d'avoir des voisins. Pour le 28% d'insatisfaits, le problème se trouve dans la difficulté à trouver un accord avec les autres copropriétaires, les relations de voisinage et l'obligation de respecter des règles conventionnelles.[1]

Des problèmes financiers ou techniques peuvent empêcher certaines copropriétés de maintenir leurs immeubles en bon état, ce qui peut engendrer des conséquences sociales et urbaines. Au vu de cette problématique, les lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) viennent renforcer les dispositifs de repérage et de traitement des copropriétés en difficulté déjà mis en place, tandis que l'État s'est engagé à mettre en place le Plan Initiative Copropriétés (PIC) visant à requalifier les ensembles les plus dégradés.[2]

Les collectivités locales et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANaH) ont peu à peu compris l'intérêt du traitement préventif des copropriétés pour éviter les dégradations. Ainsi depuis 2012, à la suite du rapport Braye qui a tiré la sonnette d'alarme sur *« Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat »*[3], l'ANaH finance les actions de repérage et de traitement préventif des copropriétés.

---

[1] **Mon immeuble - Isabelle DAHAN** (Novembre 2018); *Les chiffres clés de la copropriété*, https://monimmeuble.com/actualite/les-chiffres-cles-de-la-copropriete

[2] **Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires** ; *Aide aux copropriétés fragiles ou dégradées,* https://www.ecologie.gouv.fr/aide-aux-coproprietes-fragiles-ou-degradees

[3] **DUMAS. *Accompagner les copropriétés en difficulté : prévenir pour ne plus avoir à guérir ?*, PDF- 117 pages, https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01238842/document**

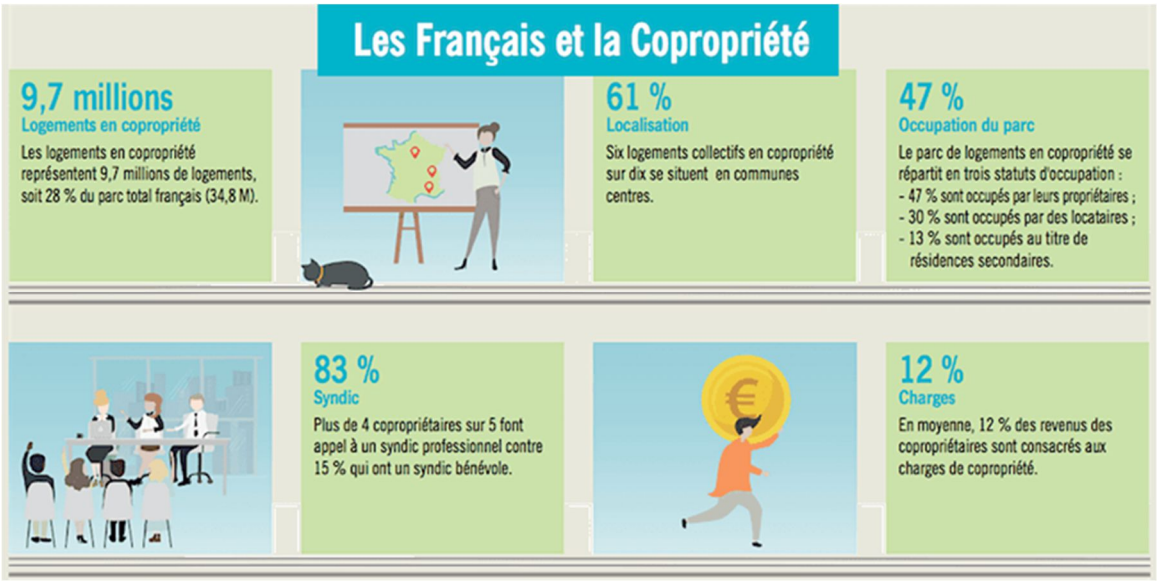

Figure 3: Les chiffres clés de la copropriété; Source : Isabelle DAHAN

1. Copropriété : Définition

Juridiquement définie par la loi du 10/07/1965, la copropriété désigne un immeuble ou un groupe d'immeubles dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes.[4] Une copropriété est un immeuble ou un groupe d'immeubles bâtis, par lot (appartements, caves, garages, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les toitures et les espaces extérieurs…). Chaque propriétaire détient un ou plusieurs lots (appartement, cave, garage…) à titre privé. Mais les lots reprenant les escaliers d'accès aux appartements, les espaces extérieurs, les toitures sont considérées comme étant de propriété collective répartie selon une quote-part de la copropriété.

La copropriété verticale se rapporte à des immeubles collectifs divisés en plusieurs appartements (cas d'étude de DVTup). Pour les copropriétés verticales dites immeubles collectifs, l'ANaH intervient à la fois en prévention, en redressement et en transformation en collaboration étroite avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). C'est le type de copropriétés sur lesquelles DVTup intervient.

a. Les parties prenantes : la structure de copropriété

[4] **Manda (juin 2024).** ***Copropriété : Comprendre son fonctionnement et ses enjeux*****,** https://www.manda.fr/ressources/articles/copropriete-comprendre-son-fonctionnement-et-ses-enjeux#quest-ce-quune-copropri%C3%A9t%C3%A9--les-droits-et-les-devoirs-des-copropri%C3%A9taires

Les copropriétés fonctionnent selon un cadre légal et organisationnel défini par la loi, notamment la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 en France[5].

Comme mentionné dans la définition ci-avant, chaque copropriétaire détient une part des lots communs et la prise en charge des frais et des décisions y relatifs s'établissement via des « tantièmes de copropriété », calculée en fonction de la surface et de la localisation de son ou ses lots en propriétés propres.

La gestion de la copropriété repose sur l'assemblée générale des copropriétaires, qui se réunit au moins une fois par an. Les copropriétaires y votent des décisions importantes, comme le budget, l'approbation des comptes, la réalisation des travaux et la modification du règlement. Ces décisions s'imposent à tous.

Le syndic, qu'il soit professionnel ou bénévole, est chargé de la gestion quotidienne des parties communes. Il exécute les décisions de l'assemblée, recouvre les charges et représente la copropriété vis-à-vis des tiers. Le conseil syndical, composé de copropriétaires élus, assiste le syndic et contrôle la bonne gestion des finances.

Les décisions et les travaux sont financés par les copropriétaires, selon leur quote-part de tantièmes. Certains travaux privatifs, comme l'entretien des balcons ou des fenêtres, doivent respecter des règles communes pour préserver la sécurité et la cohérence architecturale de l'immeuble.

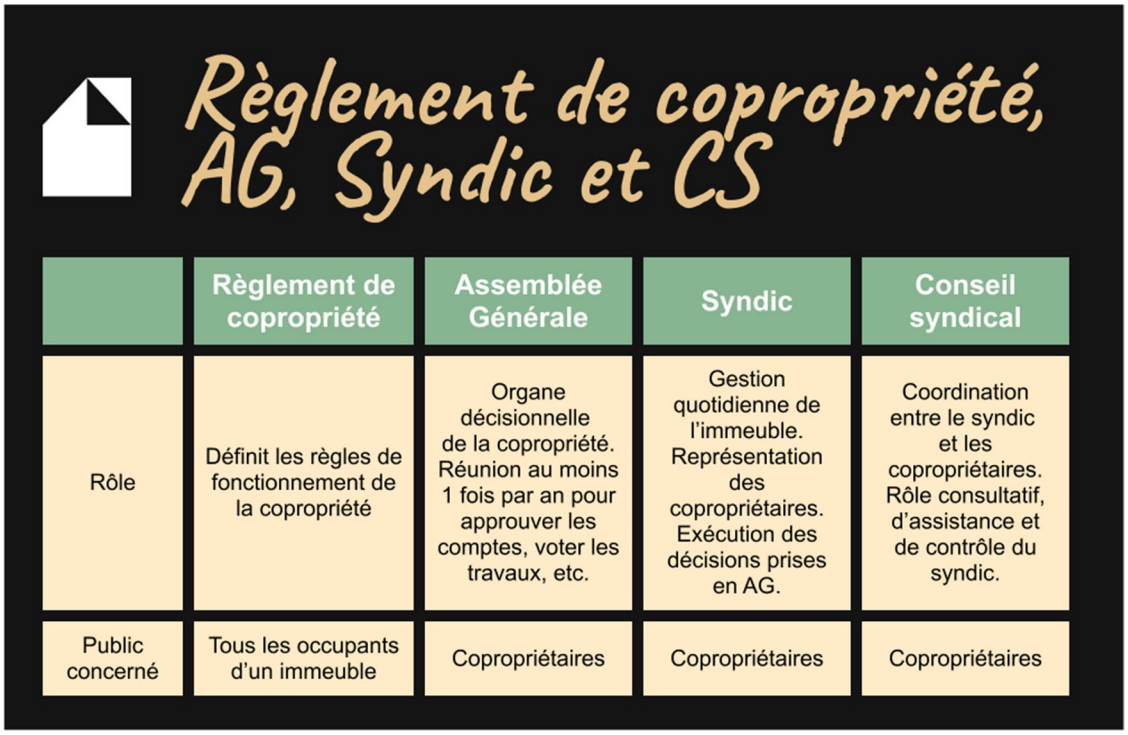

Figure 4: Copropriété : Comprendre son fonctionnement et ses enjeux; Source : Manda

[5] **Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires** ; *Loi de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,* https://www.ecologie.gouv.fr/loi-1965-fixant-statut-copropriete-des-immeubles-batis

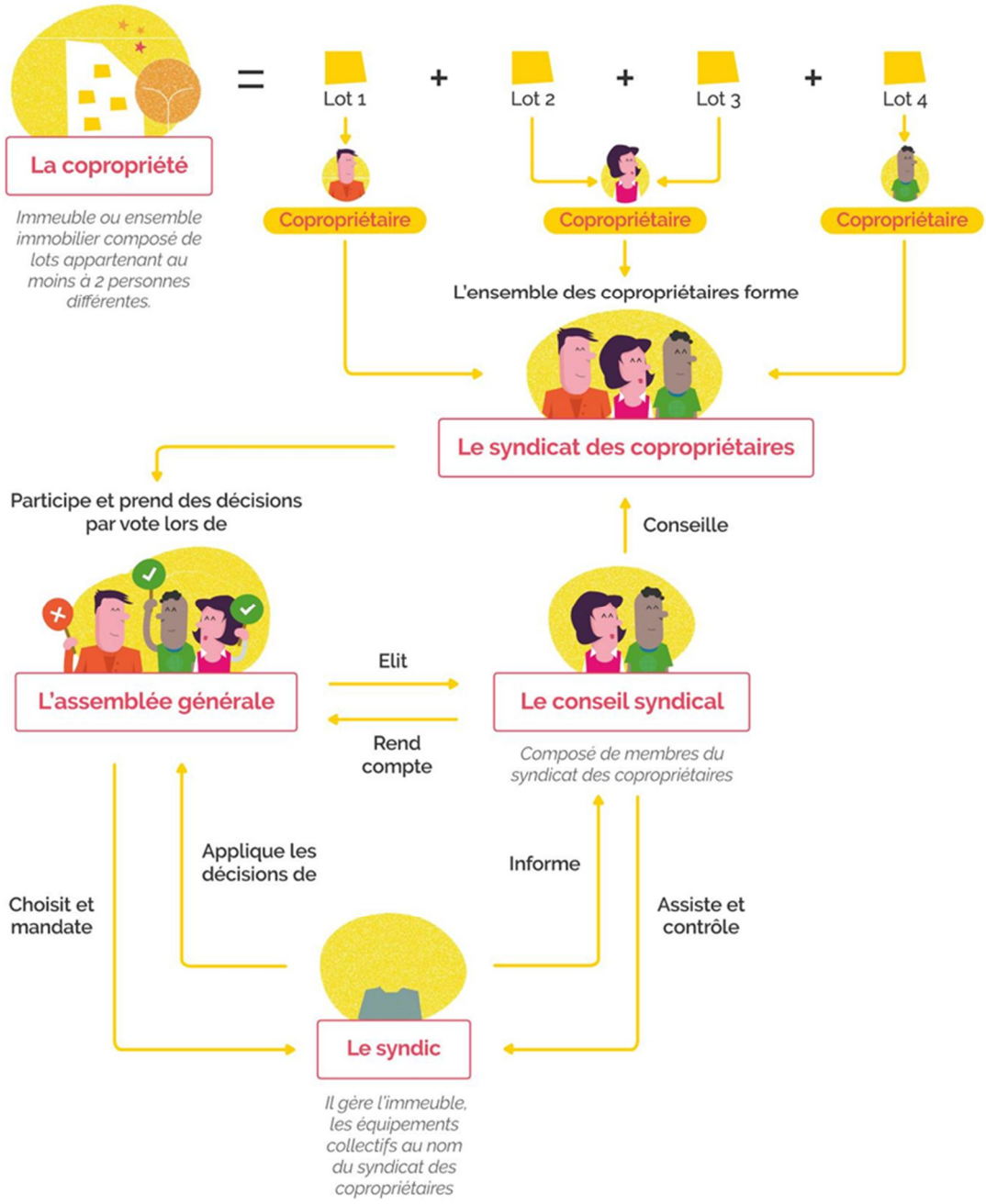

Figure 5: Petit guide de survie en copropriété; Source : Cotoit - PDF

b. Les outils d'intervention de redressement des copropriétés en France

Les problèmes que rencontrent les copropriétés sont très souvent d'ordre social (copropriétaires défaillants, divergences d'intérêts entre copropriétaires), technique (immeuble dégradé, manque d'entretien), financier (nombre d'impayés importants).[6] Afin de lutter contre la prolifération des copropriétés dégradées, la loi ALUR et ELAN ont mis en place des outils pour traiter ces copropriétés.

Il existe trois dispositifs opérationnels essentiels qui peuvent être mis en place et financés par l'ANAH dans le cadre de l'ingénierie par les collectivités :

- Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
- Plans de Sauvegarde (PDS) ;
- Opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD).

Les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Créées en 1977, les OPAH proposent aux copropriétaires des aides financières et un accompagnement, sur mesure, pour effectuer des travaux dans leur immeuble et leur logement. L'OPAH est une opération menée par l'Etat, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), et une collectivité locale (communauté de communes en général) destinée à la réhabilitation du parc de logements anciens privés, locatifs ou occupés par leur propriétaire.[7]

Il existe trois types d'OPAH :

- **L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH simple) :**

Permet de cibler l'action à une échelle resserrée (un quartier par exemple).

- **L'OPAH Copropriété Dégradées (OPAH - CD) :**

Dispositif incitatif, préventif ou curatif, qui ne concerne que les actions de redressement des copropriétés dégradées.

- **L'OPAH simple avec un volet "copropriétés en difficulté" :**

Ce volet s'insère dans un dispositif d'intervention dont l'objet est plus large que la copropriété. Il dépasse en effet la seule intervention ciblée sur une ou plusieurs copropriétés. Dans ce cas, l'intervention s'opère sur un échantillon d'immeubles préalablement définis.[8]

---

[6] **Service public.** ***Copropriété en graves difficultés : plan de sauvegarde*****,** https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32088

[7] **Les services de l'Etat dans les Vosges (juin 2013).** ***Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)*****,** https://www.vosges.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-logement-et-developpement-durable-et-fonds-europeens-Accessibilite/Agence-Nationale-de-l-Habitat-ANAH/Les-aides-de-l-ANAH/Operations-Programmees-d-Amelioration-de-l-Habitat-OPAH

[8] **Aides territoires (février 2024).** ***Traiter les copropriétés fragiles et en difficulté,*** https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/b862-traiter-les-coproprietes-fragiles-et-en-diffi/

Les Opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD)

L'ORCOD est un dispositif qui réunit l'ensemble des acteurs d'un territoire pour répondre aux enjeux de copropriétés en difficulté, permettant d'intervenir dans les copropriétés présentant de graves dysfonctionnements récurrents, notamment en termes de dégradations physiques, de difficultés de gestion ou de problèmes sociaux.

Les ORCOD ont pour objectif de permettre une intervention coordonnée et efficace des différents acteurs (collectivités territoriales, État, organismes HLM, associations…) pour résoudre les problèmes rencontrés dans ces copropriétés en assurant :

- L'identification des copropriétés concernées ;
- Le diagnostic et élaboration d'un plan d'action ;
- La mobilisation des acteurs et des moyens ;
- La coordination et le suivi ;
- L'amélioration du cadre de vie.

L'ORCOD peut être déclarée d'intérêt national par décret en conseil d'État lorsqu'un site présente une forte concentration d'habitats dégradés et que la résolution des problèmes est complexe et demande un investissement financier important. On parle alors d'**ORCOD-IN**.

Les premières ORCOD-IN se déploient aujourd'hui sur les sites de **Clichy-sous-Bois** (Bas Clichy), Grigny (Grigny 2) et Mantes-la-Jolie (Val Fourré).

2. Le Plan de sauvegarde

Le PDS permet d'intervenir sur les situations particulièrement difficiles. Il est décidé directement par le préfet du département ou sur proposition du maire de la commune. Le préfet désigne un coordinateur chargé du bon déroulement du plan. Il est nécessaire de conclure une convention en appui de ce plan. Cette convention établit les obligations financières de chaque partenaire ainsi que l'accompagnement prévue. L'ANAH finance à 50% l'ensemble des travaux prévus par la copropriété.[9]

Il prévoit les mesures suivantes :

- Redressement de la situation financière de la copropriété ;
- Clarification et simplification des règles de structure et d'administration de l'immeuble ;
- Réalisation de travaux de conservation de l'immeuble (par exemple, réfection du gros œuvre) ou tendant à réduire les charges de fonctionnement trop importantes ;
- Information des occupants de l'immeuble (propriétaires, locataires...) pour restaurer les relations sociales.[10]

[9] **Aides territoires (février 2024).** ***Traiter les copropriétés fragiles et en difficulté,*** https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/b862-traiter-les-coproprietes-fragiles-et-en-diffi/

[10] **Service public.** ***Copropriété en graves difficultés : plan de sauvegarde*****,** https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32088

Parmi ces prestations, le PDS assure aussi l'aide au redressement de la gestion urbaine de proximité (GUP) : aide pour la réalisation par la collectivité d'actions d'amélioration du cadre de vie des occupants et contribuant au redressement global de la copropriété (propreté de l'immeuble et des abords, actions favorisant le lien social...).

Montant de l'aide : 50% des dépenses HT dans la limite annuelle de 450€ par logement.[11]

Le syndic de copropriété doit remettre à la commission tous les documents utiles à l'élaboration et à la mise en œuvre du plan de sauvegarde. Les documents sont remis à la demande de la commission, sans frais.[12] Le plan de sauvegarde proposé par la commission est fixé pour cinq ans. Le plan est renouvelable par période de deux ans.

3. L'opérateur CITEMETRIE

Citémétrie agit en tant que mandataire pour divers projets concernant les copropriétés dégradées. DVTup collabore à ces projets en tant que cotraitant et ce depuis plusieurs années.

Présentation

Citémétrie est un bureau d'études et de conseils indépendant intervenant dans le champ de l'urbanisme.

Depuis plus de 30 ans, Citémétrie met en œuvre son expertise pour la réalisation de toutes les missions relatives à l'élaboration, la réalisation et l'évaluation des politiques publiques et dispositifs agissant dans le champ de l'habitat. Positionné dès sa création comme opérateur des dispositifs locaux, Citémétrie fait partie des principaux opérateurs nationaux habilités à la mise en œuvre des dispositifs ANAH. [13]

A partir de 1989, il accompagne les collectivités et autres acteurs publics dans leurs projets et politiques de développement dans les domaines suivants :

- Le conseil et l'ingénierie de l'habitat ;
- Le conseil et l'ingénierie de la transition et de l'efficacité énergétique ;
- Le conseil et l'ingénierie sociale ;
- Le conseil en développement des territoires et requalification des quartiers anciens.

Citémétrie est aussi un des premiers opérateurs indépendants agissant dans le champ de la rénovation énergétique de l'habitat. L'approche globale de l'habitat pour Citémétrie est surtout une démarche centrée sur les besoins et les modes d'habiter des occupants.

Les types de missions :

- Assistance à maîtrise d'ouvrage

[11] **Aides territoires** (février 2024) ; *Traiter les copropriétés fragiles et en difficulté,* https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/b862-traiter-les-coproprietes-fragiles-et-en-diffi/
[12] **Service public** ; *Copropriété en graves difficultés : plan de sauvegarde*, https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32088
[13] **CITEMETRIE** ; *Note méthodologique : suivi et animation du Plan de sauvegarde 2021-2026 - copropriété Les Caravelles*, PDF-58 pages

- Suivi animation des dispositifs locaux, opération programmée et programmes thématiques (OPAH, ...)
- Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
- Etudes techniques
- Etudes de faisabilité
- Modélisation, programmation habitat
- Etudes et conseil habitat
- Communication

IV. Les actions de DVTup sur les logements sociaux

Au 1er janvier 2023, près de 16 % des résidences principales en France sont des logements locatifs sociaux, soit 5,3 millions de logements sociaux. Le parc locatif social s'est accru de 1,1 % entre le 1er janvier 2022 et le 1er janvier 2023.[14]

Aujourd'hui, environ 12 millions de personnes vivent dans des logements sociaux en France. L'objectif initial des HLM est de lutter, avec l'aide de l'État, contre la crise du logement social et de fournir un logement décent à un prix raisonnable aux ménages les plus modestes.[15]

La satisfaction des personnes habitant en logement social est plutôt en hausse.[16] Selon une enquête portant sur la satisfaction des locataires résidant dans le parc social menée de mai à juillet 2023 par l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS), auprès de 3.800 ménages, les résultats révèlent que 8 ménages sur 10 se disent satisfaits de leur logement et de leur quartier.

1. Le logement social : Définition

Le ministère du logement et de la rénovation urbaine définit le logement social ou HLM comme étant un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Ce sont des logements pour lesquels les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

- **Les parties prenantes et la structure**

Les logements sociaux, ou HLM (Habitations à Loyer Modéré), sont des logements destinés à des personnes aux revenus modestes et sont gérés par un bailleur social. Le bailleur social est une entité publique ou privée (office public de l'habitat, société HLM, entreprise sociale) chargée de la gestion de ces logements.

Le bailleur social est également chargé de la collecte des loyers et des charges, tout en veillant au respect des normes de sécurité et d'hygiène des logements. Il attribue les logements en fonction de critères de revenu et assure un suivi social pour les locataires en difficulté. Dans certaines résidences,

[14] **Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires** (décembre 2023) ; *Données et études statistiques : Les logements sociaux, https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/les-logements-sociaux*

[15] **Hélène de Lauzun** dans The European concervative (avril 2024) ; *Le logement social n'aide pas les familles françaises pauvres* , https://europeanconservative.com/articles/news/social-housing-doesnt-help-poor-french-families/

[16] **Matthieu. D, Guy.S**, Groupe caisse des dépôts (mars 2024) ; Les Français et le logement - Baromètre 2023, https://www.caissedesdepots.fr/blog/article/les-francais-et-le-logement-barometre-2023

un gardien est disponible pour assurer l'entretien, la sécurité et répondre aux demandes des locataires. Leur organisation repose donc autour de la gestion du bailleur social, qui assure une gestion complète des bâtiments, sans impliquer directement les locataires dans la prise de décisions structurelles, contrairement aux copropriétés.

2. Le bailleur social Paris Habitat

Paris Habitat est le principal bailleur social de la ville de Paris. Pour le projet de la résidence Ourcq Léon Giraud, il est le commanditaire auprès de qui DVTup travaille.

Présentation

Depuis maintenant 37 ans, Paris Habitat est un organisme public qui gère et entretient un grand nombre de logements sociaux, principalement destinés aux personnes ayant des revenus modestes. Paris Habitat, présent dans 54 communes à Paris et dans sa métropole ; le groupe Paris Habitat loge plus de 286 500 habitants et gère un patrimoine de 126 241 logements. [17] L'organisme a été créé afin de répondre à la demande de logements abordables dans la capitale, jouant un rôle important dans l'aménagement du territoire et l'intégration sociale.

Ce que fait Paris Habitat :

- Gestion des logements sociaux
- Gestion des espaces communs
- Construire, entretenir, réhabiliter et innover
- Accompagner et répondre aux attentes des locataires

3. Mon stage

V. Période de stage et lieux effectifs du stage

J'ai effectué le stage au sein de DVTup durant sept mois, allant d'octobre 2023 à avril 2024. Initialement basé à Pantin, le stage s'est ensuite déplacé dans le 11e arrondissement de Paris suite à la fusion avec ALTO STEP. Durant cette période, j'ai eu l'opportunité de me familiariser avec l'Assistance à la Maîtrise d'Usage (AMU), domaine d'expertise de DVTup.

[17] **Paris Habitat** , Identité ; https://www.parishabitat.fr/nous-connaitre/notre-identite/

VI. Mon rôle de coordinatrice de terrain

Mon stage chez DVTup s'est principalement articulé autour du rôle de « Coordinatrice de terrain », un poste qui comportait diverses missions à accomplir sous la supervision d'une ou de plusieurs cheffes de projet. Durant cette période, mes tâches se sont concentrées sur des projets de réhabilitation, tels que des résidences étudiantes et des logements sociaux, ainsi que sur la gestion de plusieurs copropriétés dégradées soumises à des dispositifs spécifiques.

Ce stage m'a surtout permis de comprendre les subtilités de l'Assistance à la maîtrise d'usage et de cerner les défis auxquels le coordinateur de terrain peut être confronté dans sa pratique professionnelle en tant que Placemaker.

Pour une compréhension optimale des tâches réalisées, il semble pertinent d'aborder en premier lieu les outils et les informations à ma disposition, avant de décrire en détail les tâches accomplies.

a. Les outils et informations mis à ma disposition

Avant de commencer ma mission en tant que coordinatrice, j'ai eu accès aux différents outils utilisés par DVTup afin de comprendre l'ADN de l'entreprise, son histoire, ses valeurs et sa méthodologie. Voici les outils en question :

- La suite Google : outil que les DVTuper utilisent essentiellement pour communiquer et comme base de données des projets (Agenda, Gmail, Drive, Google Document) ;
- Le Trello : outil principal de gestion des tâches par projet et de dialogue interne dans lequel le chef de projet organise la board, crée les fiches et les déplace d'un état à l'autre et attribue les tâches ;
- Clockify : outil permettant de quantifier le temps passé sur chaque tâche et veiller à ce que le temps passé sur la production opérationnelle soit en cohérente avec le temps vendu et facturé au client ;
- Buffer : outil permettant de programmer une publication en avance afin d'alimenter les réseaux sociaux sur l'actualité du projet de l'agence ;
- Mailchimp : Outil permettant de programmer l'envoi de la newsletter à tous les contacts de DVTup.

Ce n'est donc qu'après avoir pris connaissance et réussi à me familiariser avec les différents outils et des projets que j'ai pu véritablement être opérationnelle.

b. Les missions du Coordinateur de terrain

Comme indiqué précédemment, en tant que stagiaire, j'ai été chargé de la coordination sur le terrain. Cela impliquait de travailler à la mobilisation des habitants, au développement d'outils et à la facilitation des processus participatifs en collaboration avec divers intervenants tels que les résidents, les élus et les partenaires techniques.

Sous la direction de ma maîtresse de stage, Mme Léna GILBERT, qui est Cheffe de projet, j'ai eu l'opportunité d'acquérir un savoir-faire précieux concernant la préfiguration des espaces et la participation citoyenne dans le contexte des projets impliquant les bailleurs sociaux, comme le projet Ourcq.

J’ai également travaillé sous la responsabilité d’une autre Cheffe de projet, Mme Claire VEILLARD dans le domaine de la participation citoyenne dans le cadre de dispositifs ANAH d’aide aux copropriétés dégradées. À ces côtés, j’ai œuvré en tant que coordinatrice sur plusieurs copropriétés dégradées, dont celle des Caravelles.

Avant de détailler les tâches qui m’ont été attribuées, il convient de souligner qu'un modèle prédéfini par DVTup était déjà disponible dans la base de données du drive. Il ne s'agissait pas simplement de copier-coller, mais plutôt d'ajuster le contenu à la demande spécifique, tout en y intégrant créativité et innovation.

Les différentes tâches qui m’ont été confiées en fonction de la demande de chaque projet sont les suivantes :

1. **Identification des besoins :** en réalisant une analyse des situations que présente le projet afin d’identifier les problématiques pouvant faire l'objet de plans d’action.
2. **Préfiguration :** il s’agit de l’élaboration de propositions, hypothèses expérimentales qui pourront être présenter aux usagers, acteurs. Ces propositions pourront faire potentiellement l’objet d’un projet progressivement, permettant d’alimenter et co-construire le programme du projet.
3. **Animation** : assurer l’animation des permanences en maison de projet ou en atelier.
4. **Suivi et évaluation** : Identifier les obstacles rencontrés lors d’ateliers ou de permanences et proposer des ajustements, si nécessaire, pour garantir une réponse adaptée aux besoins du projet.
5. **Déroulé** : consiste à l’élaboration d’un cahier des charges reprenant les différents sujets qui seront abordés lors des ateliers ou des permanences.
6. **Compte-rendu (CR)** : après chaque atelier, permanence, réunion ou évènement, la rédaction d’un compte-rendu est nécessaire. Ce compte rendu reprend l’identité des différentes parties prenantes, le contexte, les objectifs, les apprentissages, les propositions ainsi que les prochaines étapes.
7. **La production** : il s’agit de produire les éléments nécessaires pour le bon déroulement des ateliers et permanences (cartographies, plan de synthèse, affiches, questionnaires…).

Autres missions assumées

En plus de la coordination de terrain, nous avons eu à assumer d’autres tâches en appui tel que décrit ci-dessous. Celles-ci nous ont apporté rigueur, réactivité, précision, développant ainsi des nouvelles compétences et l’usage de nouveaux logiciels. Il parait important de mentionner ces missions.

De même, j’ai été chargée de la communication de l’entreprise sous la responsabilité d’une troisième cheffe de projet, Mme Camille MONTBEL.

1. **Communication :** Rédaction d’articles en rapport avec le projet ou l'activité de l’agence (affichage, SMS, réseaux sociaux, site internet, Newsletter).

VII. Les missions de DVTup : cas des projets suivis durant le stage

Pour chaque projet, DVTup intervient dans des contextes différents. Durant ce stage, j'ai abordé des projets liés aux bailleurs sociaux ainsi que ceux sur les copropriétés dégradées. Concernant les bailleurs sociaux, DVTup les accompagne à rénover, avec leurs habitants, techniciens et partenaires locaux (centres sociaux, associations, démocratie locale), les communes de leurs résidences et à initier des démarches de gestion partagée. En revanche, pour les copropriétés dégradées, DVTup assure la gestion d'attente en impliquant les habitants dans les programmes d'accompagnement et de prévention de ces copropriétés avec des partenaires spécialisés en la matière.

a. Les problèmes traités par DVTup

En général, les problèmes abordés par DVTup relativement à ces catégories de projets sont divers et spécifiques à chacun. Cependant, il est fréquent de retrouver des thèmes communs. Ces problèmes peuvent être associés à :

- Dialogue entre bailleur et habitant ou syndic et habitants
- Les pieds d'immeuble
- La gestion des espaces tels que les caves
- La mobilisation et participation difficile des habitants aux différentes démarches de co-construction

b. Les méthodes d'intervention par DVTup

DVTup adopte une méthodologie spécifique à chaque situation, en utilisant les outils les plus appropriés pour chaque projet. Sa méthode s'appuie principalement sur l'engagement des citoyens, en impliquant l'usager de manière optimale dans le processus de conception. Nous aborderons les différents projets dans les prochains points et verrons comment DVTup intervient précisément dans chaque projet et dans quels objectifs.

c. Mon apport dans les démarches d'intervention

Durant ma mission de coordinatrice de terrain pour ces différents projets, j'ai pu effectuer des tâches déterminantes à l'avancement de ceux-ci telles que la création d'affiches de communication, des propositions de déroulés, les présentations pour les différents acteurs, les compte-rendu, les plans, l'animation d'ateliers ludiques…

Le fait d'être coordinatrice m'a permis de participer et d'intervenir activement aux différentes décisions aux côtés des cheffes de projet.

Lors de la préparation des permanences, bien que suivant un canevas prédéfini, j'ai pu proposer des formats différents de déroulés qui ont été pris en compte. Ces déroulés nous ont permis d'organiser nos différentes permanences.

J'ai joué un rôle clé dans la communication concernant divers événements en créant des affiches et des flyers, qui ont été ensuite envoyés à l'opérateur pour approbation. Ces affiches ont été essentielles pour diffuser des informations telles que les jours de collecte des objets encombrants, la sensibilisation aux bons gestes pour éviter la prolifération des nuisibles, les informations de concertations…

J'ai mis, au service de cette mission, mes compétences d'urbaniste en réalisant un questionnaire social permettant d'identifier les besoins spécifiques des résidents, un diagnostic sur les usages. J'ai également mis à contribution mes compétences d'architecte en réalisant des plans qui ont servi au diagnostic en marchant, des plans pour établir la stratégie déchet de la copropriété, plans de synthèse.

VIII. Mon rôle de coordination de terrain dans les projets lors du stage

1. Les Caravelles | Copropriété | PDS

Le projet des Caravelles est l'un des projets suivi en tant que coordinatrice de terrain durant le stage sous la supervision de la Cheffe de projet Claire VEILLARD. C'est l'un des projets sur lequel j'ai le plus travaillé ; il est donc essentiel d'en présenter le contexte de travail et d'en décrire les diverses facettes ainsi que les motifs d'intervention de DVTup.

Les raisons de l'intervention de DVTup

Démarche participative dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le suivi-animation du Plan de Sauvegarde de la copropriété Les Caravelles.

Dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la copropriété des Caravelles au Blanc-Mesnil, DVTup, en partenariat avec l'Établissement Public Territorial Paris Terres d'Envol, la Ville et Citémétrie, est intervenu pour mobiliser les copropriétaires pour l'amélioration de leur cadre de vie. À la suite d'un diagnostic réalisé par DVTup, les problèmes identifiés sont nombreux au sein de la copropriété : La présence des nuisibles, problèmes liés à la sécurité (entrée de la résidence non surveillée, dépôts sauvages…), problème de stationnement, mixité d'usages dans les espaces communs (mécanique sauvage), problèmes de gestion de déchets (encombrants, ordures ménagères, jets par les fenêtres, tri), manque d'entretien des espaces verts, les caves (inondation, insécurité…).

Où : Le Blanc Mesnil
Quand : 2022 – aujourd'hui
Client : EPT Paris Terre d'Envol
Mandataire : Citémétrie
Programme : Plan de sauvegarde 2022-2025
Catégorie : Diagnostic et Audit, Stratégie participative
État d'avancement : En cours

Dans le cadre de la copropriété Les Caravelles, le PDS se veut être multidimensionnel, ayant plusieurs objectifs visant à :

- Appuyer le redressement de la gestion et l'assainissement financier
- Renforcer le fonctionnement et la gouvernance
- Accompagnement des ménages en difficulté
- Accompagnement des travaux en parties communes et en parties privatives en lançant les travaux, notamment des balcons
- Accompagnement à l'insertion urbaine de la copropriété en améliorant le cadre de vie

- *Figure 6: Les Caravelles ; Sources : DVTup*

Fréquence d'intervention

Pour ce projet, j'ai participé à quatre évènements à savoir :

- Le débarras des caves
- Le diagnostic en marchant
- La distribution des kits d'économies d'eau
- L'atelier stratégie déhets

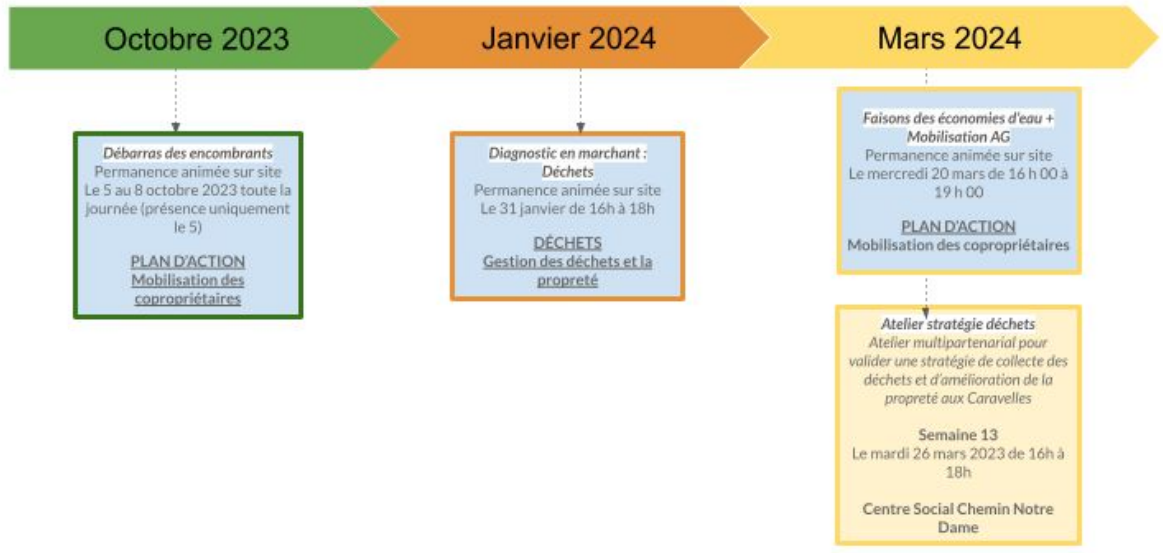

Figure 7: Calendrier d'intervention PDS Les Caravelles ; Source : Document personnel

2. Plein Ciel | Copropriété | PDS

Le projet Plein Ciel est l'un des projets suivi en tant que Coordinatrice de terrain durant mon stage sous la supervision de la Cheffe de projet Claire VEILLARD.

Figure 8: Plein Ciel ; Source : DVTup

a. Les raisons de l'intervention de DVTup

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le suivi-animation du Plan De Sauvegarde

Dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la copropriété Plein Ciel au Mée-sur-Seine, DVTup, en partenariat avec la Communauté d'agglomération Melun Val de Seine (CAMVS) et Citémétrie, a reçu mission d'accompagner les copropriétaires et les habitants afin qu'ils s'approprient leur résidence et s'y investissent pour en devenir des acteurs à part entière.
Le rôle de DVTup est ainsi de permettre la participation et la mobilisation des habitants pour mieux travailler ensemble et engager des démarches collectives, notamment sur les espaces communs, l'amélioration de leur cadre de vie et les sujets liés à la Gestion Urbaine Sociale de Proximité GUSP (mettre en place de nouveaux outils de communication, améliorer la signalétique, la végétalisation, construire ensemble des projets artistiques ou d'embellissement de la résidence... sont autant de pistes de projets à imaginer avec les habitants). En ce sens, DVTup a réalisé un audit et diagnostic (diagnostic d'usage, diagnostic en marchant, atelier d'intelligence collective…) de la résidence Plein Ciel, sur les questions des espaces communs et des thématiques de la Gestion Urbaine Sociale de Proximité GUSP. De là sont ressortis les grands enjeux, à savoir : des espaces communs en quête de réappropriation par les habitants et les enfants ; la question des déchets (encombrants, jets par les fenêtres…) ; manque d'espaces de stationnement ; conflits d'usage sur les espaces extérieurs ; tensions entre habitants.

Où : Le-Mée-sur-Seine (77)
Quand : 2021 – aujourd'hui
Client : Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine
Mandataire : Citémétrie
Programme : Plan de Sauvegarde
Catégorie : Diagnostic et Audit, Stratégie participative
État d'avancement : En cours

b. Fréquence d'intervention

Pour ce projet, j'ai participé à deux évènements, à savoir :

- La rencontre service vie associatives/habitants
- La fête des voisins

Figure 9 : Calendrier d'intervention PDS Plein Ciel ; Source : Document personnel

3. Savigny Pair | Copropriété | PDS

a. Les raisons de l'intervention de DVTup

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le suivi-animation d'un Plan de Sauvegarde de 5 ans (2021-2026) pour la copropriété du Gros Saule, dite « Savigny Pair » à Aulnay-sous-Bois. Initiation de démarche collective sur les communs, mobilisation de communauté locale.

Dans le cadre du plan de sauvegarde (PDS) de la copropriété Savigny-Pair, DVTup accompagne les habitants de la copropriété dans l'apprentissage du travail collectif à travers des formats ludiques et créateurs de lien social. Les actions mises en œuvre par DVTup sur les espaces communs ont pour vocation de sensibiliser et mobiliser les habitants de la copropriété sur les sujets d'amélioration de leur cadre de vie, à travers des démarches de gestion urbaine de proximité. Ainsi, DVTup a réalisé un diagnostic dont les principaux apprentissages ont été : le cadre de vie (la problématique de déchets, manque de stationnement, présence des nuisibles, présence de dealers dans certains halls) et les espaces communs (espaces communs intérieurs souvent insatisfaisants, espaces communs extérieurs atouts à préserver et générant des conflits d'usages).

Où : Aulnay-Sous-Bois (93)
Quand : 2021 – aujourd'hui
Client : Ville d'Aulnay-Sous-Bois, Paris Terres d'Envol
Mandataire : Citémétrie
Programme : Plan de Sauvegarde
Catégorie : Diagnostic et Audit, Stratégie participative
État d'avancement : En cours

Tout au long du PDS, les objectifs poursuivis sont :

- Accompagner la communauté locale et les copropriétaires à s'approprier et investir leur copropriété et plus largement leur quartier
- Sensibiliser et mobiliser les copropriétaires sur l'amélioration de leur cadre de vie
- Interroger les attentes de copropriétaires et des habitants sur les thématiques du Plan De Sauvegarde (PDS) et à la Gestion Urbaine de Proximité (GUP)

- Mobiliser et accompagner un groupe d'habitants pour piloter des actions de GUP à l'échelle de la copropriété

Figure 10: Savigny-Pair ; Source : DVTup

b. Fréquence d'intervention

Pour ce projet, j'ai participé à trois évènements, dont :

- Rencontre partenarial service GUP et l'Association des Centres Sociaux d'Aulnay-sous-Bois (ACSA)
- Permanence économie d'énergie
- Réunion avec le Conseil syndical et rencontre avec l'association Grajar

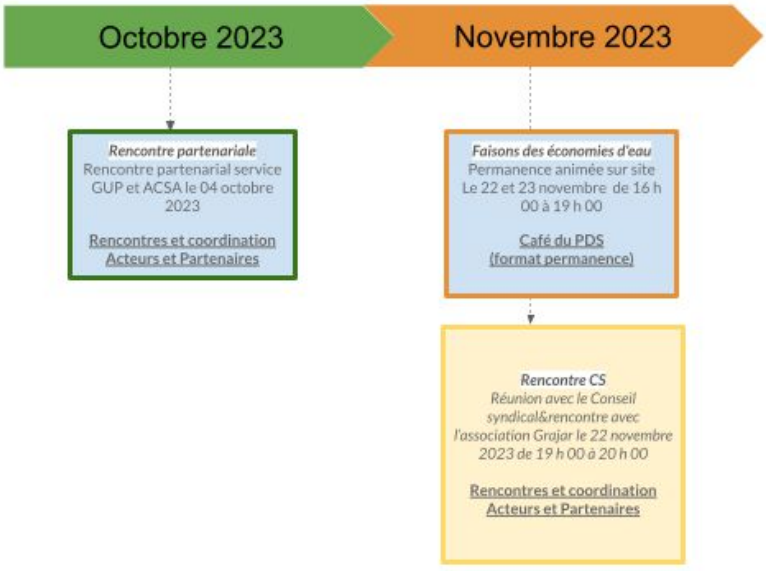

Figure 11:Calendrier d'intervention PDS Savigny-Pair ; Source : Document personnel

4. Sévigné-Vallée des Anges | Copropriétés | PDS

Le quartier du Bas-Clichy est le premier territoire à bénéficier d'une ORCOD d'Intérêt National (ORCOD IN). Copiloté par l'Etat, la ville de Clichy-sous-Bois et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), ce projet urbain de grande ampleur a pour objectif l'aménagement d'un nouveau centre-ville, et comprend la construction de nouveaux logements et la réhabilitation d'immeubles.

a. Les raisons de l'intervention de DVTup

Animation de la démarche participative et de la GUSP au sein des copropriétés Sévigné et Vallée-des-Anges, Clichy-sous-Bois (93)

À la suite de nombreuses actions sur terrain afin de comprendre les enjeux des différents projets, il en ressort ce qui suit :
Sévigné : conflits d'usages sur les espaces communs intérieurs et extérieurs, manque d'espace de rencontre et convivialité, problématiques sur les thématiques de cadre de vie (Propreté et gestion des déchets, embellissement, espaces verts, espaces de jeux / espaces de convivialité, stationnement et circulations, relations et voisinage, travaux / PDS).
Vallée des Anges : des conflits d'usages sur les espaces communs extérieurs situés entre les bâtiments, problèmes de stationnement, présence de grands espaces verts peu valorisés entre les bâtiments résidentiels, présence d'un vaste espace vert en friche dans le fond de la résidence, box n'appartenant pas à la copro et qui emmène un flux de personnes extérieures à la copro, manque d'espace et aménagements de rencontre et convivialité, tensions entre habitants, peu de problèmes de déchets, mais présence des nuisibles, problème de gestion quotidienne.
Dans ce cadre, le travail de terrain de DVTup a permi de :

- Comprendre les usages des espaces communs intérieurs et extérieurs de la copropriété
- Appréhender l'insertion de la copropriété dans le quartier et les liens avec les autres immeubles
- Identifier avec les habitants des espaces possiblement activables
- Déterminer des activités et usages correspondant aux besoins et envies des habitants et acteurs locaux

Où : Clichy-sous-Bois (93)
Quand : 2023 - aujourd'hui
Client : Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF)
Mandataire : Citémétrie
Programme : Plan de Sauvegarde
Catégorie : Diagnostic et Audit, Stratégie participative
État d'avancement : En cours

- *Figure 12: Résidences Sévigné et Vallée des Anges ; Source : DVTup*

b. Fréquence d'intervention

J'ai participé à deux permanences pour Vallée des Anges, à savoir :

- Sensibilisation sur les nuisibles
- Mobilisation AG

Figure 13: Calendrier d'intervention PDS VDA ; Source : Document personnel

J'ai participé à deux permanences pour Sévigné, notamment :

- Mobilisation pour l'action nettoyer la nature
- Présentation plan d'action 2024

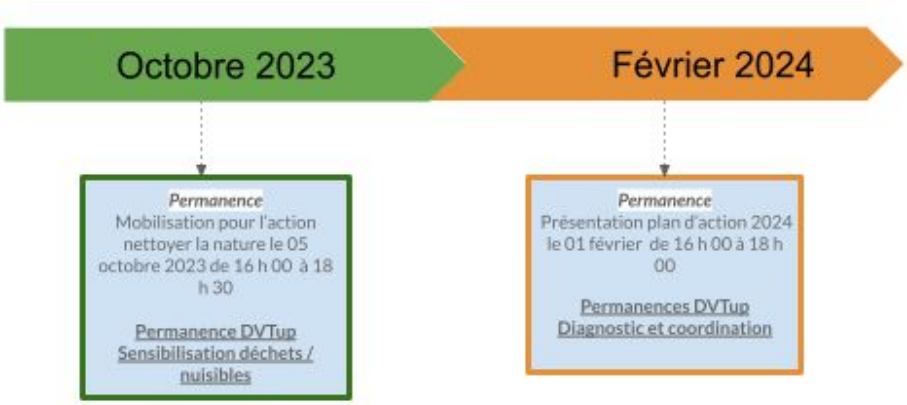

Figure 14: Calendrier d'intervention PDS Sévigné ; Source : Document personnel

5. Résidence Ourcq Léon Giraud | Bailleur sociaux | Réhabilitation

Le projet Ourcq est l'un des projets suivi en tant que Coordinatrice de terrain durant le stage sous la supervision de la Cheffe de projet Léna GUILBERT. C'est l'un des projets sur lequel j'ai aussi le plus travaillé ; il est donc essentiel de présenter le contexte de travail et de saisir les diverses facettes de ce projet ainsi que les motifs d'intervention de DVTup.

a. Les raisons de l'intervention de DVTup

Mission d'accompagnement de la MOE à la réhabilitation de 421 logements de la résidence Ourcq Léon GIRAUD

Dans le cadre du projet d'aménagement et de renouvellement urbain du site Ourcq Léon Giraud et dans la continuité de la concertation réalisée de 2019 à 2021, Paris Habitat a missionné DVTup pour poursuivre le dialogue avec les locataires et accompagner la phase de réhabilitation, en lien avec les architectes, les bureaux d'études et les équipes de Paris Habitat. Paris habitat souhaite engager un programme d'aménagement ambitieux pour ce site favorisant l'amélioration du cadre de vie de ses locataires ainsi que son inscription dans la dynamique du renouvellement urbain du quartier. Pour ce faire, grâce à un diagnostic social réalisé par DVTup (permanences sur terrain, enquête via questionnaire), plusieurs enjeux ont été relevés, dont : la gestion de déchets (encombrants sur les paliers, jets par les fenêtres, locales ordures ménagères à revoir), insécurité (lié au deal, manque d'éclairage), problème de confort et manque de mobilier urbain, manque de locaux sécurisés pour poussettes ou vélos.

Où : Le 19ème arrondissement de Paris
Quand : 2023 – aujourd'hui
MOE : François Brugel Architectes et Atelier Rita
MOA : Paris Habitat
Programme : Réhabilitation
État d'avancement : En cours

Figure 15: Ourcq ; Source : DVTup

b. Fréquence d'intervention

J'ai participé à trois évènements du diagnostic social pour la résidence Ourcq :

- Réunion avec les associations
- La réunion publique de lancement de la démarche
- Les permanences en maison de projet (diffusion du questionnaire, porte à porte, prise de rendez-vous pour le passages des architectes)

Figure 16: Calendrier d'intervention Ourcq; Source : Document personnel

6. Résidence Porte de Montreuil| Bailleur sociaux | Réhabilitation

a. Les raisons de l'intervention de DVTup

Mission d'accompagnement de la MOE à la réhabilitation de 283 logements situés en périmètre NPNRU.

Dans le cadre de la réhabilitation de son patrimoine, Paris Habitat a missionné l'agence Septembre pour intervenir sur la résidence Porte de Montreuil Nord-Square du Quercy. Aux côtés de la maîtrise d'œuvre, DVTup a eu pour mission d'alimenter le projet architectural par l'expertise d'usage des habitants, de réaliser un diagnostic partagé des usages et des pratiques à l'échelle de la résidence, mais aussi des logements. Ce diagnostic a été suivi d'une série d'ateliers sur les usages souhaités dans les logements. De ce diagnostic, il en ressort les principaux enjeux suivants : problème d'insonorisation (murs fins, nuisances extérieurs îlot 7), problème de confort thermique dans les logements (humidité, dégâts des eaux...), problème de surface et aménagement (cuisine et espace de vie étroits, salle de bain exiguë).

Où : Le 20ème arrondissement de Paris
Quand : Avril 2022 - Avril 2025
MOE : Septembre Architectes
MOA : Paris Habitat
Programme : Réhabilitation
État d'avancement : En cours

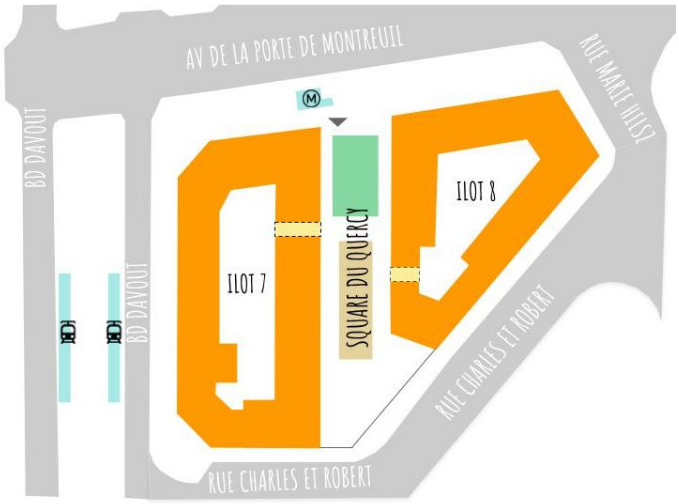

Figure 17: Porte de Montreuil ; Source : Document personnel

b. Fréquence d'intervention

J'ai participé à trois évènements pour la résidence Porte de Montreuil, à savoir :

- Réunion CROUS Porte de Montreuil
- Réunion validation de la méthodologie avec Paris Habitat

- Réunion étudiants CROUS

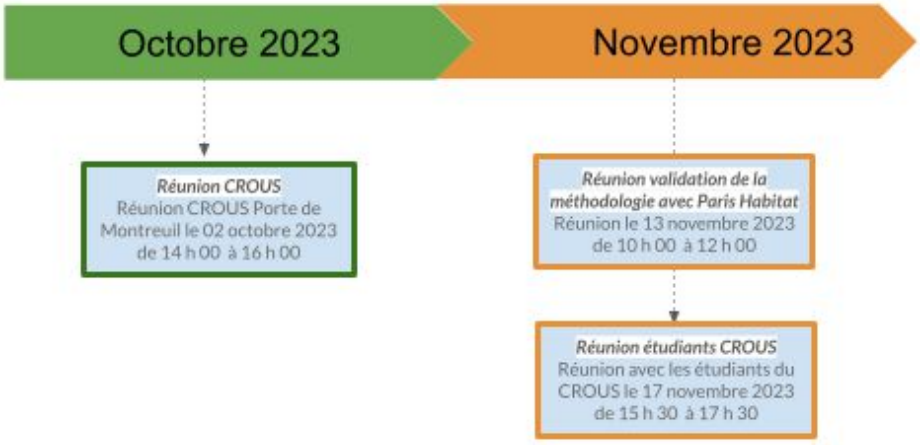

Figure 18: Calendrier d'intervention Porte e Montreuil; Source : Document personnel

IX. Les enseignements tirés

D'un point de vue professionnel, j'ai mis l'accent sur un élément que je considère essentiel à la réussite d'un projet : la participation citoyenne. J'ai compris l'importance de ne rien laisser au hasard et de prêter attention à chaque détail dans l'organisation d'un événement. En travaillant sur la communication de l'entreprise, j'ai appris l'importance de se relire et de résumer efficacement pour assurer une transmission claire de l'information.

Sur le plan relationnel, ce stage m'a permis de renforcer mes relations avec autrui et de rester calme face aux conflits pouvant émerger sur un chantier avec des habitants opposés au projet. J'ai également eu l'opportunité d'élargir mes connaissances en côtoyant des personnes de divers horizons. Ce stage m'a enseigné qu'avec de la persévérance, on peut atteindre le succès.

Des enseignements tirés des projets suivis durant mon stage, il se revèle que la gestion des déchets est le problème fréquent dans les différentes logements collectifs en copropriétés ou des bailleurs soicaux. C'est cette problématique qui semble être récurrente.

Vu son importance dans le maintien d'un cadre de vie de qualité et durable, j'ai jugé bon de retenir cette problématique de la gestion des déchets comme sujet de mon travail de fin d'études.

Ainsi, dans les prochains chapitres nous étudierons la gestion des déchets dans les copropriétés dégradés, en nous focalisant sur le cas de la copropriété des Caravelles, une des coproriétés que j'ai suivie au cours du stage effectué au sein de DVTup tel que commenté ci-dessus.

Concrètement, le chapitre 2 traitera de la manière dont le problème de dechets a été vécu au sein de la copropriété des Caravelles tandis que le chapitre 3 explorera les solutions techniques, organisationnelles et humaines susceptibles d'améliorer la gestion de cette copropriété.

CHAPITRE 2. Comment traiter le problème de déchets au sein des copropriétés : Le cas des Caravelles

I. Introduction

Contexte du projet

La copropriété Les Caravelles est située dans la partie nord de la commune du Blanc-Mesnil qui se situe dans le département de la Seine-Saint-Denis. Le quartier nord du Blanc Mesnil est le seul à présenter un urbanisme à dominante collectif. Ce quartier est identifié comme le plus difficile à vivre. Comme dans beaucoup de grands ensembles collectifs, on y retrouve le plus fort taux de chômage, d'incivilité et de délinquance de la commune. Aujourd'hui, ce quartier est l'héritier de l'aménagement urbain des années 1960 avec un phénomène d'enclavement, amplifié par la volonté d'insérer des services publics au plus proche de la population (une annexe de la poste, collège, école, lycée, gymnase, centre commercial). Cette démarche a eu pour conséquence d'isoler les habitants du reste de la ville. Aujourd'hui, un des enjeux principaux est d'obtenir mixité sociale dans ce quartier, tout en mettant en œuvre des projets de développement permettant l'accès à l'emploi des jeunes qui y résident. La partie Nord de la Ville est classée en Zone Urbaine Sensible (ZUS), mais aussi en Contrat Urbain de Cohésion Sociale (C.U.C.S.).[18]

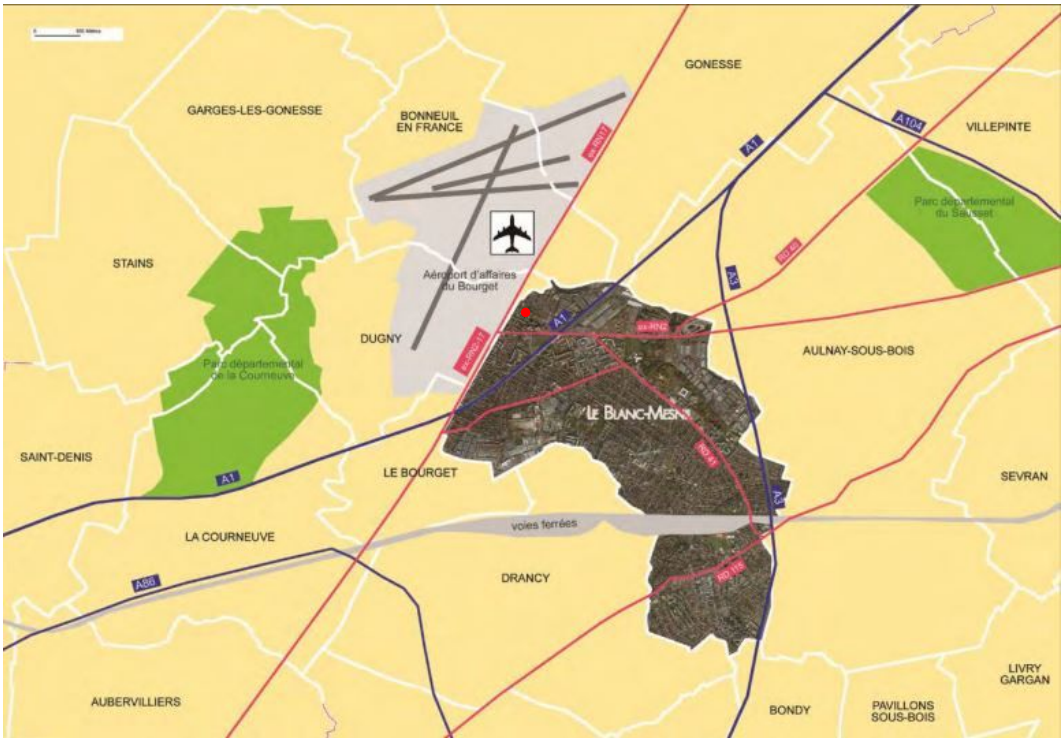

Figure 19: Plan de situation du Blanc-Mesnil, Source: Rapport de présentation Plan local d'urbanisme ; ech : 0-----500mètres

[18] **Rapport de présentation Plan local d'urbanisme** ; *Diagnostic et État Initial de l'Environnement de l'évaluation environnementale - Le Blanc-Mesnil*, PDF-359pages

Le quartier prioritaire Nord

Le périmètre blanc-mesnilois du quartier prioritaire Secteur Nord Pont-Yblon (QP093055) est communément appelé « quartier prioritaire Nord ». Il est composé de deux sous-ensembles principaux de part et d'autre de l'avenue Descartes : au nord de l'avenue, le secteur du Chemin Notre Dame qui se prolonge ensuite au sud-ouest dans le tissu pavillonnaire, et au sud de l'avenue, le quartier des Tilleuls, des cités Vacher, Bournonville et Alizard. Desservi par l'avenue du 8 mai 1945 (ex-RN2/RN17), par l'autoroute A1 et, d'ici une dizaine d'années, par deux gares du futur réseau de transport Grand Paris Express, situé en proximité immédiate de zones d'activités et d'équipements économiques reconnus, ce quartier est situé dans un secteur stratégique de la Seine-Saint-Denis.

La zone pavillonnaire sur son versant ouest présente des signes de fragilité : précarité croissante, habitat en voie de dégradation. Pour le reste du périmètre, le quartier prioritaire est constitué d'un urbanisme à dominante collectif. Héritier de l'aménagement urbain typique des grands ensembles des années 1960, il connaît un phénomène d'enclavement, amplifié par la volonté d'insérer des services publics au plus proche des habitants. Inscrit en Zone urbaine sensible (ZUS), le quartier Nord (dans un périmètre alors limité au secteur d'habitat collectif) a d'abord fait l'objet d'une Opération de renouvellement urbain, puis d'un Projet de rénovation urbaine. Mais, à la suite de négociations non abouties et dans l'attente du futur projet urbain, seules quelques interventions ont été menées. Depuis plusieurs années maintenant, ce secteur est rentré dans un processus de dégradation générant des difficultés sociales et urbaines prégnantes. Une grande partie du quartier prioritaire Nord, à l'exclusion principalement de la zone pavillonnaire à l'ouest, est l'objet du protocole de préfiguration du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) en préparation.[19]

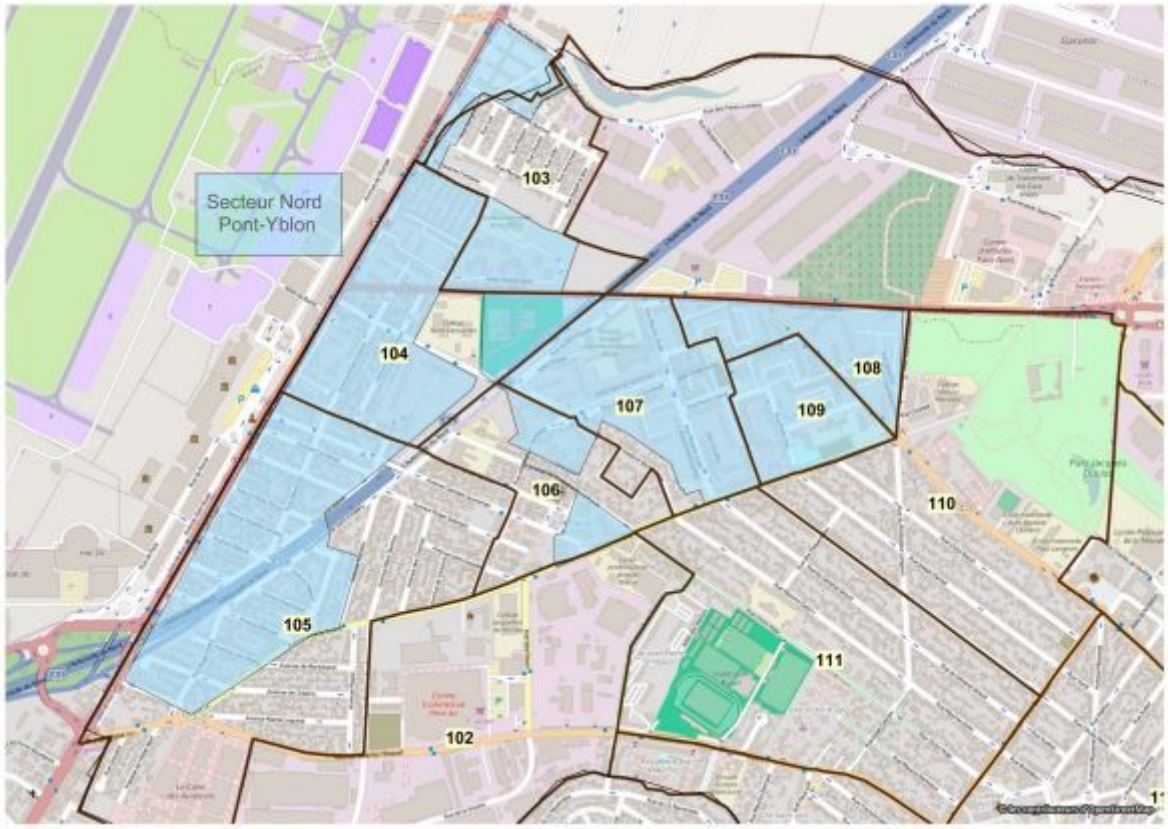

Figure 20: Carte des quartiers prioritaires Nord du Blanc-Mesnil , Source: Contrat de ville 2015-2020

[19] **Contrat de ville 2015-2020** ; *Le Blanc-Mesnil*, PDF-136 pages

II. Les Caravelles

Le projet des Caravelles est l'un des projets suivis pour lequel j'ai le plus participé en tant que coordinatrice de terrain durant le stage sous la supervision de la Cheffe de projet Claire VEILLARD. Il est donc essentiel de le présenter et de saisir les diverses facettes de ce projet, ainsi que les motifs d'intervention de DVTup.

Situation

La copropriété Les Caravelles est située au 210, avenue du 8 mai 1945, au Blanc-Mesnil au sein du QPV Nord. Elle a été construite en 1960 et livrée en 1963, à la suite de la crise du logement. À cette époque, 31 cités (7 000 logements) avaient été construites dans la ville du Blanc-Mesnil. Elle est composée de 195 logements répartis en cinq bâtiments en R+4 et de 7 lots commerciaux en front de rue réunis dans un bâtiment dédié à l'avenue du 8 mai 1945. Elle est également équipée d'un bâtiment annexe autonome constituant la loge et le logement de fonction du gardien. La copropriété compte aussi 91 box de garage en bordure de la parcelle et 195 caves en sous-sol des bâtiments. De ce que j'ai pu comprendre au travers des différentes permanences aux Caravelles, les boxes de garage ne sont pas forcément associés à un logement, ils peuvent être indépendants et loués à d'autres personnes qui ne sont pas propriétaires du logement. Les caves appartiennent à leurs propriétaires, sauf que la plupart d'entre eux n'y ont plus accès par manque d'information concernant le numéro de leur cave ou par manque de sécurité pour leurs affaires. La copropriété dispose enfin de 120 places de parking en extérieur, non constituées en lots privatifs, ainsi que de grands espaces extérieurs plantés.

Les caractéristiques générales

Adresse	**210 AV DU HUIT MAI 1945** **93150 LE BLANC MESNIL** **Emprise foncière de** 18 724 m²
Année de construction	Années 1960
Contexte réglementaire du quartier	Périmètre de protection Abords Monument Historique NPNRU Le Blanc Mesnil – Quartier Nord
Nombre de bâtiments	5 Bâtiments (195 logements) / 13 entrées 1 Bâtiment de 7 commerces 1 loge de gardien 3 ensembles de box extérieurs
Répartition PO/PB (lot d'habitation)	44% de PB - 56% de PO
Syndic	N.G Immobilier depuis décembre 2022
Conseil Syndical	14 membres : 10 PO - 4 PB

Figure 21: Caractéristique générales Les Caravelles- données de 2021 ; Source : Citémétrie

- **Mais aussi :**

- 120 Places de parkings extérieures
- 91 Boxes

- **1 bâtiment de locaux commerciaux**

- 2 locaux vacants
- 5 locaux commerciaux en activité
- 1 Salle des fêtes
- Espaces extérieurs

Figure 22: Photos des Caravelles ; Source : DVTup

Population

Les habitants des Caravelles constituent une importante mixité sociale avec la présence d'une communauté sri-lankaise (tamoule) qui constitue le plus grand nombre de populations allophones de la résidence, dont :

- 122 propriétaires occupants (62,5 %)
- 73 locataires (37,5 %)

Les problèmes aux Caravelles

- **Un problème de gestion des déchets** de manière globale sur la copropriété
- Des conflits d'usages et **manque de délimitation** entre différents modes de mobilités : Piéton / Voiture / Vélo / Jeux enfants
- Un **manque d'équipement** pour améliorer le bien-être : éclairage et mobiliers
- Un fort **sentiment d'insécurité** lié aux espaces communs dégradés et à la présence de personnes extérieures sur la copropriété.

Contexte d'intervention

La réhabilitation des Caravelles s'inscrit dans le projet NPNRU de la commune du Blanc-Mesnil, située dans le département de la Seine-Saint-Denis, à 7 km au nord-est de Paris. Elle s'étend sur 806 hectares et compte 56 000 habitants. S'inscrivant dans un environnement urbain dynamique, la ville du Blanc-Mesnil et Paris Terres d'Envol, dans ce contexte, portent un projet de renouvellement urbain ambitieux et des dynamiques de requalification pour le Quartier Politique de la Ville (QPV) Nord.

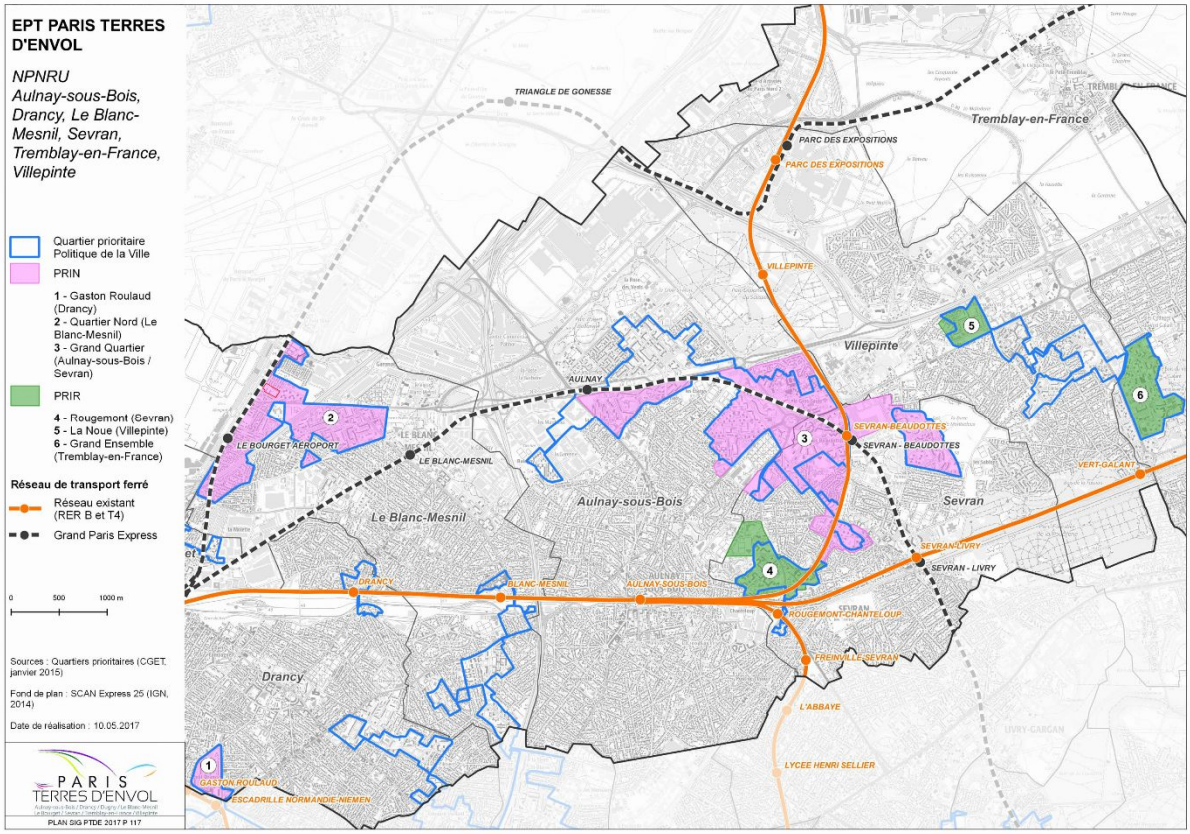

Figure 23/ Carte des quartier en renouvellement urbain; Source : EPT Paris Terres d'Envol

Quartier prioritaire politique de la ville

② Périmètre Quartier Nord (Le Blanc Mesnil)

Les Caravelles

Le projet NPNRU du Blanc-Mesnil poursuit plusieurs objectifs :

- **Permettre une nouvelle attractivité** en désenclavant le quartier Nord et en améliorant la mobilité des habitants, en renforçant et en requalifiant l'offre d'équipements, en revitalisant les commerces et l'artisanat,
- **Améliorer le cadre de vie** en créant des espaces publics, qualitatifs et adaptés aux usages des habitants, en proposant une architecture de qualité au style unifié et classique, en renforçant la sécurité et la GUP,
- **Rééquilibrer l'habitat** en développant une offre intermédiaire d'accession à la propriété et en luttant contre l'habitat privé dégradé,

- **Promouvoir le développement durable** en visant une haute qualité environnementale, en favorisant les démarches d'insertion et le développement économique, en associant les habitants à la conception du projet.

a. Le jeu d'acteurs

Avant de décrire concrètement les différentes démarches auxquelles j'ai participé, il est important de souligner que celles-ci ont été organisées autour de plusieurs acteurs essentiels pour le bon déroulement de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage et le suivi-animation PDS des Caravelles.

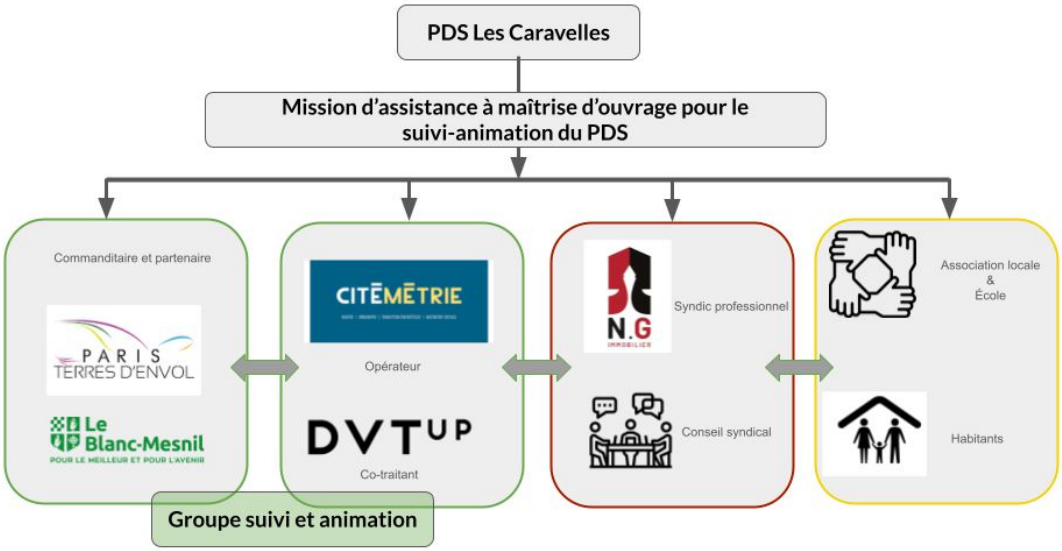

Figure 24 : Schéma jeu d'acteurs Suivi et animation PDS Les Caravelles ; Source : Document personnel

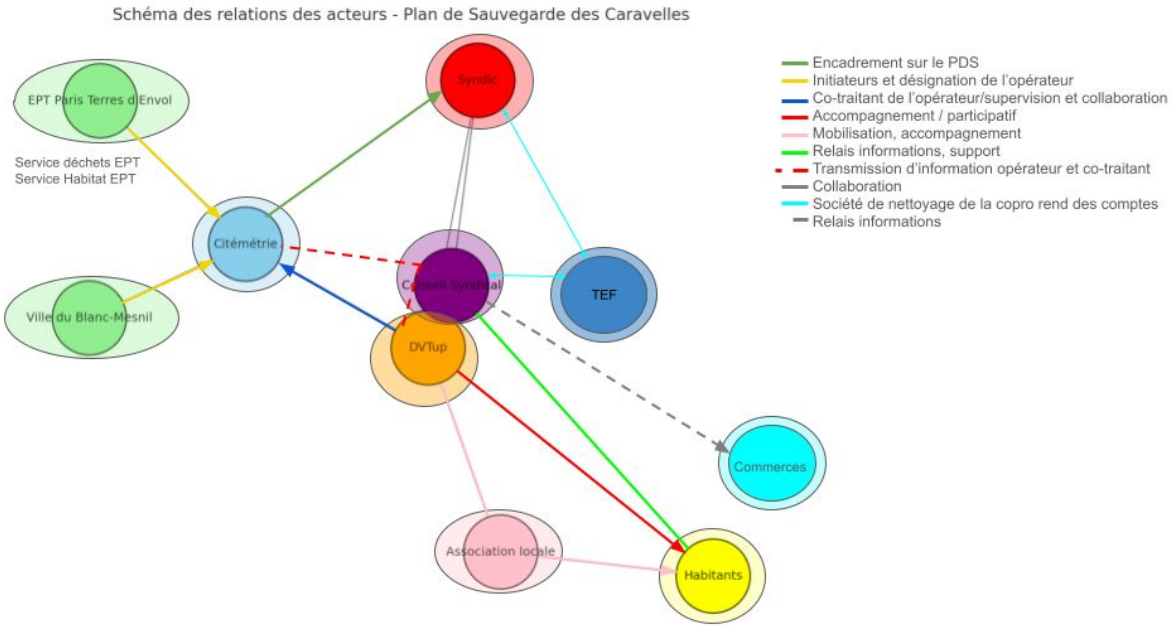

Figure 25: Schéma des relations des acteurs PDS Les Caravelles ; Source : Document personnel

Synthèse des relations

Ce dispositif assure une gestion collaborative et intégrée, répondant aux défis sociaux, techniques, et financiers de la copropriété des Caravelles. Ce schéma met en évidence l'écosystème de collaboration autour du Plan de Sauvegarde.

L'EPT (Établissement Public Territorial) et la ville du Blanc-Mesnil jouent le rôle d'initiateurs et pilotes stratégiques du projet. Ils sont chargés de déterminer les principales orientations du Plan de Sauvegarde (PDS) et confient à Citémétrie la responsabilité de sa réalisation. En tant que collectivité territoriale à l'origine du projet, l'EPT pose les bases des grandes orientations et s'assure que les objectifs globaux sont respectés.

Citémétrie est l'opérateur principal du PDS. Elle supervise l'ensemble des actions et assure le pilotage général du projet. Elle est également responsable de la mission de suivi-animation du PDS, notamment en encadrant le syndic sur les aspects comptables et juridiques liés à la copropriété. Citémétrie agit en lien direct avec DVTup, son co-traitant, qui est spécifiquement chargé d'accompagner les habitants et les copropriétaires dans la compréhension et l'appropriation des démarches mises en place. Ensemble, Citémétrie et DVTup collaborent étroitement pour s'assurer que les solutions proposées répondent aux besoins locaux, tout en respectant les objectifs fixés par l'EPT.

La méthododologie de **DVTup** consiste en une approche complémentaire aux actions de Citémétrie, en mettant en place des initiatives qui favorisent l'implication directe des habitants et une participation active dès le début du projet. Cette démarche débute, en général, par une analyse approfondie du contexte local, qui va être réalisée à travers l'observation des usages, des échanges informels avec les habitants ainsi qu'une compréhension des dynamiques sociales et spatiales. Ces premières étapes aboutissent à la production de livrables tels qu'une cartographie de l'écosystème local et un retour terrain détaillé, qui permettent de poser les bases des actions futures.

Une des premières actions consiste à engager les copropriétaires dans un projet collectif, par exemple en créant un outil de communication qui valorise la copropriété, son histoire et son identité. Ce type de projet vise à renforcer le sentiment d'appartenance des habitants et leur appropriation des lieux. En parallèle, DVTup organise des diagnostics partagés, incluant des événements de lancement et des diagnostics en marchant, afin d'impliquer les habitants dans l'identification des problèmes et la définition des priorités.

Ces diagnostics s'accompagnent de balades urbaines et d'ateliers d'intelligence collective au cours desquels les habitants sont invités à collaborer avec les acteurs du projet pour co-construire des solutions concrètes. L'objectif est de mobiliser les habitants tout en validant avec eux et les partenaires, tels que Citémétrie, le cadre d'intervention et les actions à mener.

Toutefois, les décisions finales sur les actions concrètes restent structurées dans un processus hiérarchisé : les propositions sont élaborées par DVTup à partir des résultats du diagnostic, puis soumises à Citémétrie et au syndic. Cette démarche, bien que participative, laisse une place limitée aux habitants dans la sélection finale des actions, ce qui reflète une approche encadrée, mais ancrée dans les besoins exprimés sur le terrain.

Un autre axe majeur de la méthodologie de DVTup est la réappropriation des espaces communs. Cette notion, centrale dans leur philosophie, consiste à redonner une utilité et une valeur concrète à des espaces souvent délaissés, tels que les pieds d'immeubles ou les espaces verts. Pour cela, DVTup analyse le rapport des habitants à ces espaces afin de mieux comprendre les freins à leur usage et

propose des solutions adaptées : aménagements spécifiques, ateliers de sensibilisation ou projets collectifs.

Enfin, DVTup joue un rôle d'intermédiaire et de porte-parole pour les habitants. DVTup permet par sa démarche un meilleur sentiment de représentation et d'implication chez les habitants en récoltant leurs attentes, puis en les relayant aux autorités compétentes comme le syndic ou Citémétrie. L'importance de ce rôle de proximité est important pour bâtir la confiance et inciter les habitants à s'impliquer activement dans la transformation de leur copropriété.

Le syndic est un acteur clé de la coordination opérationnelle. Il est chargé de transmettre à la coordination du PDS (pilotée par Citémétrie) les informations nécessaires pour faciliter la mise en œuvre des travaux et des actions prévues. Le syndic travaille également sur la gestion quotidienne de la copropriété et collabore avec le Conseil Syndical pour garantir la bonne application des mesures du PDS.

Le Conseil Syndical, composé de copropriétaires élus, joue un rôle d'intermédiaire et de soutien. Il participe activement aux missions du PDS en relayant les informations entre les différents acteurs et la copropriété. Son rôle est également pédagogique : il aide les copropriétaires à mieux comprendre les enjeux et les objectifs du PDS, tout en s'assurant que leurs préoccupations sont transmises à Citémétrie et à DVTup.

Les associations locales agissent comme des relais de terrain entre les habitants et les acteurs du projet. Elles facilitent le dialogue, contribuent à mobiliser les habitants autour des démarches collectives et participent à identifier les problématiques spécifiques vécues au quotidien. Leur rôle est essentiel pour ancrer le projet dans la réalité locale et renforcer la cohésion sociale.

Les services de nettoyage TEF assurent le nettoyage des espaces communs et la collecte des déchets dans les différents locaux poubelles. Ils collaborent directement avec le syndic, qui supervise la vie de la copropriété. Le conseil syndical joue également un rôle important en transmettant les besoins des habitants et des commerçants, tout en travaillant en partenariat avec DVTup, qui apporte un soutien social et technique.

Les services déchets de l'EPT, Paris Terres d'Envol, s'occupe de la collecte des déchets ménagers et encombrants de la copropriété avec le service Habitat ; ils assurent des initiatives de tri des déchets. Ils soutiennent la mise en place des dispositifs en coordination avec le Syndic et le Conseil Syndical. Leur objectif est d'améliorer le circuit de collecte, tout en sensibilisant les habitants et les commerçants à des pratiques de tri et de réduction des déchets. Le service déchets de l'EPT intervient lorsque la zone encombrants est bien accessible et propre.

Enfin, **les habitants et commerçants** sont des acteurs essentiels, produisant des déchets quotidiennement, même s'ils ne sont pas toujours invités à la table des décisionnaires.

En résumé, la gestion des déchets est organisée autour d'une coopération multidimensionnelle où chaque acteur joue un rôle déterminant. Des partenariats sont organisés entre le Syndic, les services publics, afin de renforcer, par des initiatives sociales et pédagogiques, assurer un fonctionnement efficace du circuit de collecte et une meilleure qualité de vie dans la copropriété des Caravelles.

III. Mon apport dans les démarches d'intervention

Dans le cadre de ma mission de Coordinatrice de terrain pour ce projet, j'ai contribué à plusieurs tâches essentielles à son avancement. Ces tâches ont consisté en : la conception d'affiches de communication, la formulation des propositions de déploiements adaptées aux différents événements, la réalisation de présentations pour divers acteurs, la rédaction de compte-rendus et la production de plans.

En tant que coordinatrice, j'ai pu participer activement aux décisions stratégiques aux côtés de la cheffe de projet, jouant un rôle-clé dans l'orientation du projet. Lors de la préparation des permanences, bien que celles-ci suivent une toile prédéfinie, j'ai proposé des formats alternatifs de déroulés qui ont été adoptés. Ces propositions ont été déterminantes pour organiser les permanences aux Caravelles, telles que l'atelier de distribution des kits d'économie d'eau, le diagnostic en marchant ou encore l'élaboration d'une stratégie de gestion des déchets.

J'ai également assuré une communication efficace autour des événements en créant des supports visuels tels que des affiches et des flyers. Ceux-ci, validés par l'opérateur et traduits, ont servi à informer les résidents sur des thématiques variées, telles que les jours de collecte des encombrants, les gestes à adopter pour éviter la prolifération des nuisibles, etc.

Mes compétences en architecture ont été mobilisées pour la réalisation de plans spécifiques utilisés lors des diagnostics en marchant et pour élaborer une stratégie de gestion des déchets adaptée à la copropriété. Ces plans, combinés avec mes compétences en urbanisme, ont permis de cartographier précisément les zones problématiques, notamment celles touchées par des dépôts sauvages. Cette approche a facilité le dialogue avec les différents acteurs pour identifier des solutions concrètes.

En outre, malgré la barrière linguistique, j'ai mis à profit mon aisance en prise de parole en public pour interagir directement avec les habitants de la copropriété. Mon rôle allait au-delà des aspects techniques, s'étendant à la médiation et à la sensibilisation, afin de garantir une compréhension mutuelle et une mobilisation collective autour des enjeux du projet.

1. Les démarches concrètement organisées

a. Les démarches

La gestion des déchets dans les Caravelles représente un défi majeur, et plusieurs initiatives ont été lancées pour y remédier, dont :

- **Le débarras des caves**

L'action « Videz vos caves » s'est déroulée sur trois jours du jeudi au samedi avec la mise à disposition de neuf bennes par la ville et l'Établissement public territorial Paris Terre d'Envol (EPT). Cette action a

été mise en place dans l'objectif de débarrasser les caves et les espaces extérieurs de tout encombrant, mais aussi pour encourager les habitants à vider leurs caves.

Figure 26 : Photos débarras des caves ; Source : Document personnel

Figure 27 : Situation après débarras des caves , Source : DVTup

- **Le diagnostic en marchant**

Après le nettoyage des caves, l'absence de gardien a conduit à un nouvel encombrement de certains espaces. En réponse, un diagnostic sur le terrain a été réalisé en collaboration avec le syndic de copropriété, la municipalité, quatre membres du conseil syndical, dont trois résidents de l'immeuble, et Citémétrie, dans le but de :

- Faire un focus sur les déchets
- Identifier le type de déchets (poubelles, encombrants…)
- Quels sont les espaces concernés par les déchets ?
- Quels sont les enjeux sociaux qui font que les déchets sont mal traités

- *Figure 28: Photos Diagnostic en marchant _ déchets sauvages ; Sources : Document personnel , DVTup*

Figure 29 : Photos Diagnostic en marchant ; Sources : Document personnel , DVTup

Figure 30: Photos Diagnostic en marchant ; Sources : Document personnel , DVTup

- **L'atelier stratégie déchet**

Suite au diagnostic en marchant du 31 janvier 2024 sur les déchets, il a été décidé de rassembler tous parties prenantes pour établir une stratégie partenariale à même de conduire à l'amélioration de la situation des déchets aux Caravelles, à la fois pour la collecte et sur la propreté générale de la résidence. La première rencontre de ce "comité déchets" a permis de mettre en place un plan d'action pour trouver des solutions aux différentes problématiques liées aux déchets sur la résidence. Ce comité déchets a été composé des habitants, du syndic, de la société de ménage et des collectivités (EPT Paris Terres d'Envol et la ville du Blanc-Mesnil).

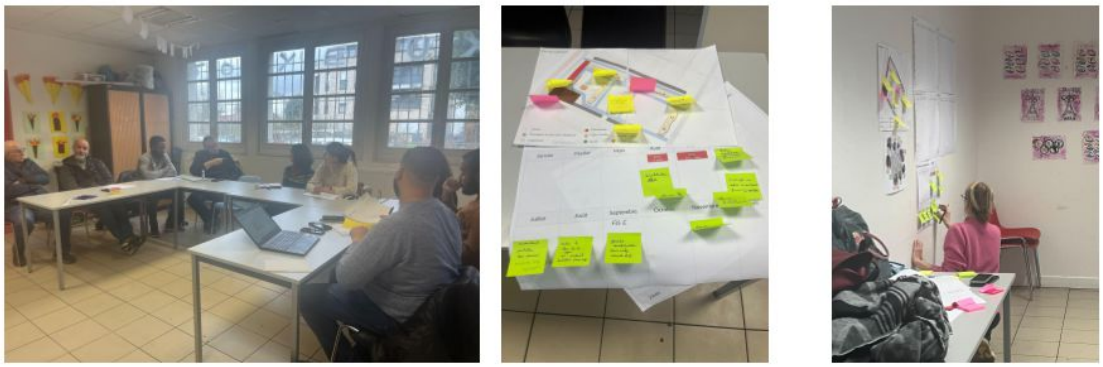

Figure 31: Atelier stratégie déchet ; Source : Document personnel

De cet atelier, plusieurs pistes de solutions ont été dégagées, sans pour autant être exploitées car le conseil syndical, la ville, l'EPT, le syndic ne se sont pas mis d'accord sur ce qu'il faudrait mettre en place pour limiter les déchets. Tous les acteurs attendent que des caméras de surveillance soient installées afin de faciliter l'identification de l'origine des problèmes et que les portails soient réparés pour mettre en place d'autres actions au moment de la prochaine assemblée générale prévue en janvier 2025.

1. Analyse du site et ses environs : Organisation spatiale

Figure 32: Carte analyse du site et ses environs ; Source : Document personnel

Dynamique et activités commerciales

La partie ouest du site est marquée par une activité notable liée à la présence de commerces et à la proximité d'infrastructures majeures telles que la Nationale 2 et l'aéroport du Bourget. Les espaces situés devant les résidences 206, Caravelles et Germain Dorel regroupent une diversité d'activités commerciales, incluant :

- **Services alimentaires et de proximité** : Fast-food, boucherie, pâtisserie-boulangerie, et une boutique exotique.
- **Services pratiques** : Cordonnier, pressing, pharmacie.
- **Lieux de convivialité** : Bar, salon de thé, tabac.
- **Services spécialisés** : Kinésithérapeute, barbier.

En revanche, la résidence Descartes se distingue par l'absence de commerces à proximité immédiate. Elle est impactée par un chantier en cours à l'ouest, correspondant à la construction du tunnel de la future ligne 17.

Figure 33: Les commerces devant les Caravelles et la résidence 206 ; Source : Google maps

Organisation des accès

- **Copropriété des Caravelles** : La résidence bénéficie de deux accès principaux donnant sur la N12 à l'ouest. Un accès supplémentaire, créé de manière informelle par les résidents, dessert l'est du site, facilitant l'accès à l'école.
- **Résidence 206** : Les résidences 206 et Caravelles partagent l'un de leurs accès principaux, renforçant les liens fonctionnels entre les deux ensembles.
- **Résidence Germain Dorel** : Ce site dispose de deux accès principaux, l'un ouvert sur la N17 et l'autre sur l'avenue Juste Heras, favorisant une meilleure circulation entre les différentes zones du quartier.
- **Résidence Descartes** : Elle dispose de deux accès principaux donnant toutes deux sur la N2

Figure 34: Les accès des Caravelles ; Source : Document personnel

2. Analyse de la gestion des déchets au sein des Caravelles : l'étude spatiale

Cette analyse spatiale met en lumière une problématique de gestion des espaces communs, avec des zones spécifiques souffrant d'une forte accumulation de déchets et encombrants.

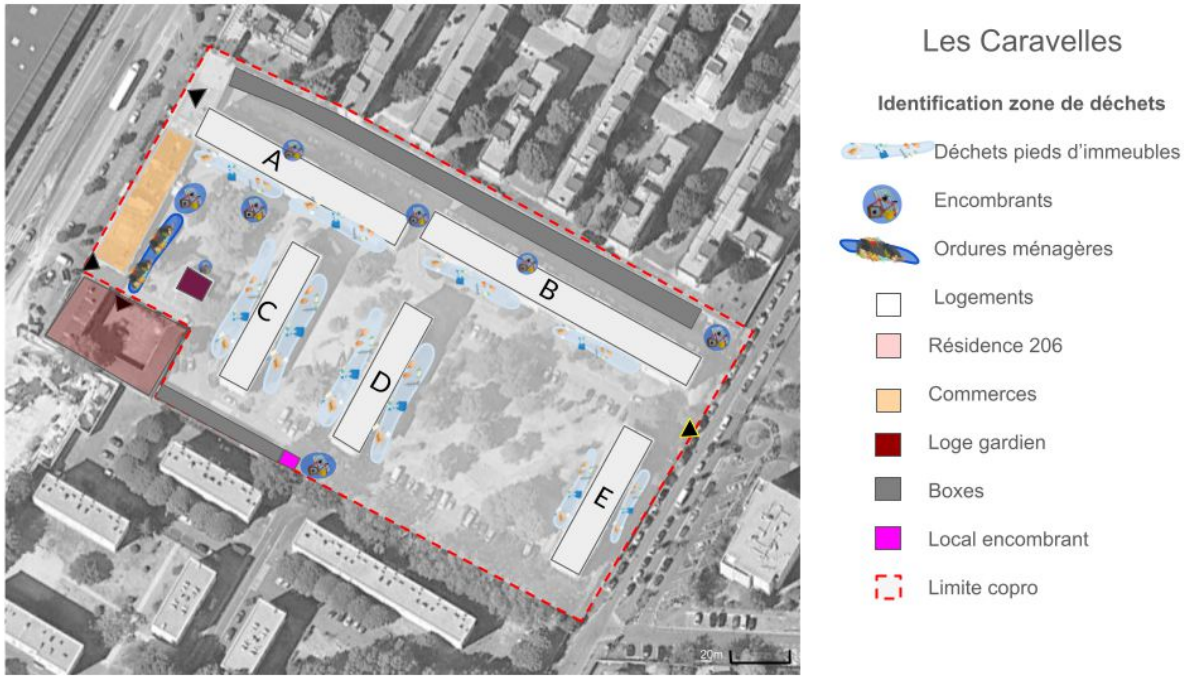

Figure 35: Plan identification zone de déchets ; Source : Document personnel

Observation des phénomènes de dépôt et identification des zones de déchets

L'analyse révèle une présence généralisée de déchets au pied des barres d'immeubles, bien que leur répartition varie selon les zones :

- **Barres C et D** : Ces barres sont particulièrement affectées, concentrant un volume significatif de déchets.
- **Barres A et B** : Les dépôts se localisent surtout dans la partie sud. La partie nord, en revanche, est exemptée de déchets visibles.
- **Barre E** : Comparativement, cette barre présente un nombre de déchets moindre par rapport aux autres secteurs.

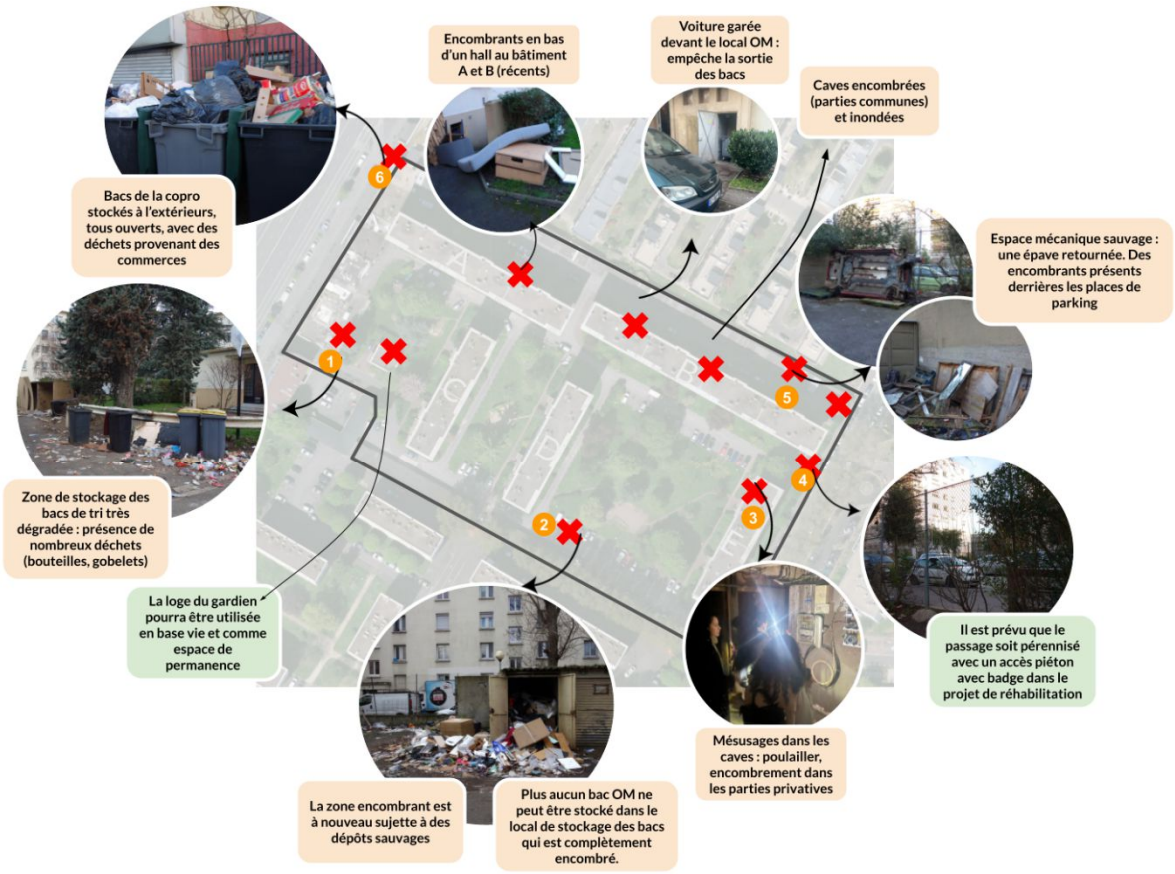

Figure 36 : Résultat diagnostic en marchant ; Source : Document personnel

D'autre part, le diagnostic en marchant nous a permis de constater que les déchets ont repris le dessus au sein de la copropriété de sorte que :

- Sur la copropriété, l'on a retrouvé des déchets Ordures Ménagère (OM) disséminés dans les espaces extérieurs de la résidence.
- Des encombrants sont également déposés devant les halls et au local de stockage des bacs qui semble être pris pour le local encombrant officiel. L'espace encombrant est à nouveau encombré des déchets « non encombrant », ce qui ne permet pas à la société de collecte d'effectuer correctement son travail.
- Le système de rotation des bacs poubelles qui est devenu défaillant car on ne retrouve plus aucun bac au niveau de la zone de rotation, certains bacs ayant été stockés dans la rue, mais personne ne sait vraiment identifier lesquels appartiennent à la copropriété.
- Nous avons également constaté la multiplication de déchets en pied d'immeuble provenant des jets par les fenêtres.

Organisation des cheminements et localisation des points de collecte

Les cheminements internes et la localisation des points de collecte influencent la dispersion des déchets. L'ancien local de bacs à ordures ménagères (OM), désormais abandonné, est devenu un lieu privilégié de dépôts sauvages. Cette situation met en lumière une désorganisation spatiale qui pourrait aggraver les comportements de dépôt inappropriés.

Présence d'encombrants et de déchets sauvages

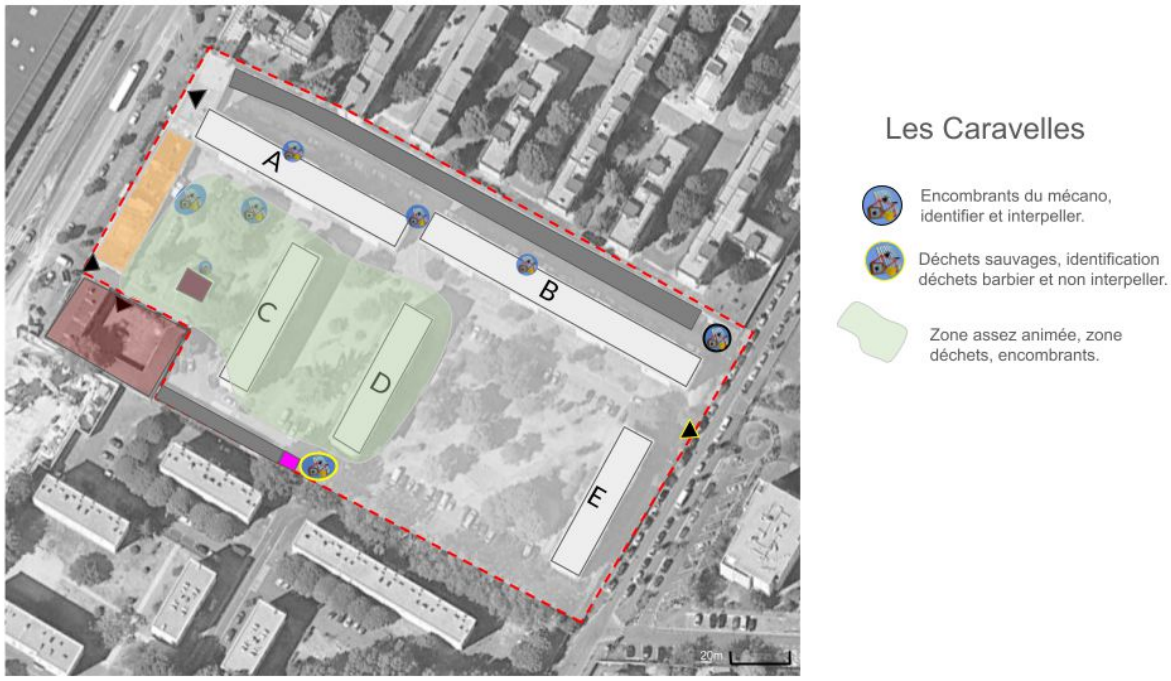

Figure 37: Plan zone encombrant ; Source : Document personnel

Des encombrants et déchets sauvages sont répartis dans plusieurs secteurs :

- **Espaces communs de la copropriété** : On retrouve des encombrants disséminés sur l'ensemble du site.
- **Partie nord de la barre B** : Ce secteur est marqué par la présence d'épaves de voitures, associées à un habitant qui y pratique des activités de mécanique.
- **Zone derrière les commerces (partie ouest)** : Cette zone, en retrait, concentre une grande quantité d'encombrants.
- **Ancien local de bacs OM** : Ce point est particulièrement problématique, accueillant un volume important de déchets sauvages.

3. Les problèmes de la gestion des déchets, un défi de gestion des copropriétés : fonctionnement, normes et spatiale

1. Dimension de fonctionnement : une distinction nécessaire des types de déchets

Lors de la gestion des déchets dans une copropriété, il est primordial de prendre en compte diverses catégories de déchets, telles que les déchets ménagers et les déchets spécifiques, comme les encombrants. Chaque groupe présente des défis organisationnels particuliers qui nécessitent des méthodes appropriées et efficaces. Cette dimension aborde les problèmes organisationnels liés à la gestion pratique des déchets, répartis en trois catégories :

Déchets ménagers :

La collecte des déchets ménagers repose généralement sur un système de rotation des bennes. Bien que ce système soit en place, plusieurs dysfonctionnements demeurent :

- **Fréquence de collecte :** Les rotations des bennes semblent insuffisantes face à l'accumulation rapide des déchets ménagers. Cela peut engendrer des débordements, rendant les espaces communs insalubres.
- **Locaux inadaptés :** Le local initialement prévu pour les bacs OM n'a pas répondu aux besoins en raison d'un manque de capacité ou d'un détournement d'usage, le transformant en zone de dépôts sauvages, aggravant les problèmes de propreté et de désordre.
- **Responsabilités floues :** Le gestionnaire des bennes ou les prestataires de collecte pourraient manquer de coordination, contribuant aux dysfonctionnements. De plus, le manque de gestionnaire (gardien) pour surveiller les entrées sorties de la résidence est l'un des points qui fragilise la surveillance et l'efficacité des interventions.

Encombrants et déchets spécifiques :

Les zones critiques, comme l'arrière des commerces ou l'ancien local des bacs OM, sont particulièrement problématiques pour les encombrants et déchets spécifiques. Ces lieux servent fréquement comme espaces de stockage informels d'épaves (voitures, motos, etc.) par des habitants ou commerçants. L'absence d'un local spécifique pour la collecte des encombrants entraîne une accumulation anarchique des déchets, ce qui entraine la non collecte de déchets par les services de l'EPT. Cela met en évidence l'importance de mettre en place des mécanismes clairs et efficaces pour la collecte et le traitement des encombrants.

Mobilisation des acteurs :

Il est important que les différents acteurs collaborent afin de trouver des solutions aux problèmes liés à la gestion des déchets. Aux Caravelles, la question de la gestion des déchets implique souvent le syndic et le conseil syndical, mais pas les habitants et les commerçants. Plus précisément, les commerces, qui génèrent des déchets importants comme des emballages ou des cartons que l'on retrouve dans toutes les poubelles. Il est donc important de les impliquer pour concevoir des solutions appropriées qui prennent en considération les particularités de leurs activités afin d'améliorer la gestion des déchets.

2. Dimension des normes : entre comportements acceptés et dysfonctionnements sociaux

La gestion des déchets ne se limite pas uniquement aux dispositifs matériels ; elle découle également des normes sociales et des comportements des résidents, qui peuvent être explicites ou implicites.

Les normes et valeurs

Il existe des divergences dans les pratiques de gestion des déchets entre les habitants. Certains habitants tolèrent des comportements comme le fait de jeter des déchets par la fenêtre ou de ne pas trier, alors que d'autres les critiquent fortement. Une autre difficulté majeure vient du manque d'engagement collectif pour respecter les règles établies, notamment sur les zones de collecte des déchets. Ces dernières sont souvent ignorées, les habitants préférant déposer leurs déchets ailleurs, soit par commodité, soit parce que les consignes ne sont pas suffisamment claires.

Les sanctions

Il n'existe pas de mécanismes de sanctions efficaces. Même si une personne est reconnue comme responsable d'un dépôt sauvage, sans preuve concrète, aucune mesure ne peut être prise contre elle. Les actions d'information et de sensibilisation sont également insuffisantes pour encourager des comportements responsables. Par ailleurs, dès qu'un problème semble réglé, comme le nettoyage des caves, il réapparaît rapidement, ce qui montre les limites des solutions temporaires.

Comportements collectifs / individuels

Les comportements collectifs, comme le stockage des déchets dans les espaces communs, reflètent souvent un problème général d'incivisme, qui nécessite une réponse globale et une sensibilisation renforcée auprès des résidents. À l'inverse, les comportements individuels, comme le stockage d'objets personnels encombrants, demandent des actions plus précises et ciblées pour empêcher que ces pratiques ne génèrent un désordre et une insalubrité durables.

3. Dimension spatiale : maîtrise inégale des espaces collectifs

La gestion des déchets dans une copropriété est également influencée par des dynamiques spatiales complexes, où l'accessibilité et l'entretien des différents espaces jouent un rôle crucial.

Accessibilité aux points de collecte

Il existe une disparité géographique dans l'accès aux points de collecte. Les personnes qui habitent à proximité de lieux stratégiques, comme l'ancien local des bacs à ordures ménagères, y déposent souvent leurs déchets, le plus souvent sans respecter les règles. Les habitants vivant plus loin peuvent être découragés d'utiliser ces points régulièrement, ce qui favorise les dépôts sauvages dans des zones moins surveillées. De plus, certains immeubles, comme les barres C et D, présentent une accumulation importante de déchets, alors que les barres A, B et E restent relativement propres, ce qui met en évidence des disparités dans l'entretien et l'accès aux espaces communs.

Espaces entretenus / espaces négligés

La propreté dépend d'un secteur à un autre au sein de la copropriété. Certains espaces sont bien entretenus, alors que d'autres, faute de suivi ou d'un espace clairement prévu pour les déchets, finissent par devenir des dépotoirs sauvages. Il se crée un déséquilibre : certains espaces sont toujours encombrés de déchets, tandis que d'autres restent propres.

Les phénomènes spécifiques

L'ancien local OM transformé en dépôt sauvage, met en évidence un problème profond de gestion et de réhabilitation des espaces communs. Une reconversion efficace de cet espace pourrait offrir une solution durable pour résoudre les problèmes de déchets. Par ailleurs, la zone derrière les commerces, où l'accumulation des déchets est fréquente, nécessite une organisation spéciale des points de collecte, voire une collecte spécifique pour les déchets des commerces. La résidence 206, qui partage une entrée avec les Caravelles et dont le gestionnaire reste non identifié, contribue également à cette situation problématique et demande une intervention coordonnée et ciblée des acteurs concernés.

Conclusion

En somme, la gestion des déchets dans la copropriété des Caravelles illustre un défi majeur, qui va bien au-delà du simple ramassage des ordures. Elle révèle des dysfonctionnements profonds dans trois dimensions clés : le fonctionnement, les normes et la gestion spatiale. Ces problématiques ne se limitent pas uniquement à l'aspect général de la copropriété ou à son hygiène. Elles reflètent une

problématique globalisante qui affecte tant la qualité de vie des habitants que la durabilité des infrastructures.

Le manque d'organisation que l'on constate dans la gestion quotidienne (comme par exemple le manque de dispositifs adaptés pour les encombrants ou l'absence d'un gardien) favorise le non respect des règles collectives et l'utilisation inégale des espaces communs. A cette défaillance s'ajoutent des comportements parfois d'incivilité, créant ainsi des tensions entre les habitants, les commerçants et ceux qui gèrent la copropriété.

Trouver des solutions idoines est donc impératif pour rétablir une bonne gestionet restaurer un cadre de vie sain et durable.

Le chapitre 3 explorera ces dimensions en détails. Des pistes concrètes et structurées seront proposées pour répondre à ces défis.

4. Pourquoi les copropriétés sont-elles difficiles à gérer ?

Avant de traiter la question du défi de la gestion, il s'avère pertinent de préciser ce que l'on entend par propriété, en remontant à l'apparition des édifices collectifs (verticaux). Cela nous permettra d'identifier les problèmes fréquemment rencontrés dans ces immeubles, qu'ils soient en copropriété ou pas.

Sur le plan juridique, le conseiller honoraire à la Cour d'appel de Versailles, Serge Braudo, définit la propriété comme étant le droit d'user et de disposer des choses de manière absolue dans les limites fixées par la loi. Ce droit concerne tous les biens, qu'ils soient meubles ou immeubles. Ce droit s'applique à tous les types de biens, qu'ils soient mobiliers ou immobiliers. Ainsi, le concept de propriété a connu une évolution au fil des années, en particulier avec l'émergence des logements collectifs, qu'ils soient détenus en copropriété ou appartenant à des propriétaires publics[20].

L'apparition des premiers immeubles collectifs date du XIXe siècle, marqué par le début de l'urbanisation industrielle en Europe et aux États-Unis. L'essor des grandes villes au cours de la révolution industrielle a conduit à la construction d'immeubles à appartements pour loger la population ouvrière en pleine croissance.[21]

En France, c'est au XXe siècle, après la première guerre mondiale, que le mouvement s'accélère. La création de logements collectifs s'intensifie avec l'apparition des grands ensembles dans les années 1950 et 1960, pour répondre à la crise du logement d'après-guerre. Ces immeubles étaient souvent destinés à des logements sociaux, gérés par des organismes publics ou privés, afin de fournir des habitations abordables à la population croissante des villes. Pour compenser le manque d'espaces dans les appartements individuels, les immeubles comprenaient généralement des commodités et des installations communes. [22]Ils ont permis l'introduction d'une cohabitation entre plusieurs propriétaires ou locataires, partageant des espaces communs.

---

[20] Serge, B., *Dictionnaire Juridique. PROPRIETE DEFINITION : Dictionnaire juridique.* https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/propriete.php?utm_source=chatgpt.com

[21] Paul, D., *La France industrielle aux XVI^{e}, XVII^{e}, XVIII^{e} siècles*, éd. Ophrys, 1993, p. 171

[22] **FasterCapital (**13 juin 2024) ; *Urbanisation comment les immeubles ont façonné les villes et les communautés*, article, https://fastercapital.com/fr/contenu/Urbanisation---comment-les-immeubles-ont-faconne-les-villes-et-les-communautes.html

a. La difficulté de définir un mode d'habiter collectif entre particulier et collectif

Dès lors, tous les immeubles collectifs comportent des parties communes, la différence se situe dans le mode de gestion. La gestion des parties communes est centralisée dans le cas d'un immeuble social. Dans ce contexte, le bailleur prend toutes les décisions concernant l'entretien, les réparations et les améliorations, et en supporte généralement les coûts, avec une contribution indirecte des locataires via le paiement des charges locatives. Par contre, en ce qui concerne la gestion des copropriétés, elle repose sur un équilibre délicat dans la gestion privative entre le particulier et le collectif. Les espaces communs, tels que les halls, escaliers ou jardins, nécessitent une gestion collective qui peut souvent entrer en conflit avec les intérêts individuels des résidents. Cette collaboration est généralement compromise par des visions divergentes de ce que devrait être la vie en communauté.

On constate souvent que les résidents ont du mal à distinguer les parties individuelles des parties collectives. Cette confusion peut résulter d'un manque de connaissance de la fonction de l'immeuble et, par conséquent, des divers espaces. Pierre Capoulade, ancien conseiller honoraire à la Cour de cassation, souligne l'ambiguïté de la loi du 10 juillet 1965 concernant la classification des parties de l'immeuble. Reconnaissant tout de même que la fonction de l'immeuble aide à délimiter la frontière entre ce qui est interdit et ce qui est permis.[23]

Par ailleurs, la difficulté de distinction entre sphères privée et collective est mise en évidence par l'exemple de l'activité de mécanique qui est entreprise dans un espace collectif de la copropriété des Caravelles. Dans ce contexte, l'espace commun sert de lieu de stockage ou de rangement (pour épaves de voitures, motos etc.), soulevant des interrogations quant à la compréhension par les résidents de la fonction de ces lieux et des règles interne édictées pour leur utilisation.

Cette situation démontre soit une mauvaise interprétation des règles internes, soit des habitudes prises au fil du temps.

Néanmoins, la gestion des espaces communs demeure une problématique complexe, nécessitant une communication et une coordination efficace entre les copropriétaires, les syndics, et les autorités compétentes.

Ainsi, établir un mode d'habiter collectif harmonieux et efficace dans une copropriété nécessite une meilleure communication et une pleine connaissance de règles internes et des responsabilités inhérentes à la copropriété. La collaboration entre les habitants doit être mise en avant, en instaurant des mécanismes préventifs contre les potentiels conflits, en garantissant l'entretien régulier des espaces communs et en assurant une gestion respectueuse des besoins de chacun.

b. Les relations au propre et au sale

Le livre « *Le Génie du propre* » explore, notamment à travers le concept « *Une ville propre, c'est l'affaire de tous* », l'impact de la gestion de la propreté urbaine sur l'apparence des villes, mais aussi sur les relations sociales et les dynamiques d'inclusion ou d'exclusion. Il révèle que si ces politiques

[23] Recueil Dalloz (2008). *Droit de la copropriété*. PDF-6pages, https://actu.dalloz-etudiant.fr/fileadmin/actualites/pdfs/FEVRIER_2015/D2008-2690.pdf?utm_source=chatgpt.com

embellissent les villes, elles peuvent aussi aggraver les tensions sociales et favoriser l'exclusion des groupes vulnérables. Le principe « Une ville propre, c'est l'affaire de tous » souligne que la propreté urbaine résulte d'une collaboration entre autorités et citoyens. Elle ne se limite pas à l'esthétique ou aux techniques de nettoyage, mais est intrinsèquement liée à l'urbanisme, à la gestion des espaces partagés et à des questions sociales plus vastes.

La gestion des déchets dans les copropriétés est souvent le reflet des relations complexes que les résidents entretiennent avec les notions de propre et de sale. Pour certains, la propreté des espaces communs est essentielle à la qualité de vie, tandis que d'autres peuvent adopter une attitude plus négligente, considérant que le nettoyage incombe uniquement au syndic ou aux services de nettoyage. Dans un rapport résultant des études sur la propreté de la société française des transports, la RATP, il en ressort que les usagers sont enclins à salir, car ils considèrent que le service leur est dû.

Selon Michel Kokoreff, sociologue français, l'usager qui se sent chez lui dans la rue peut avoir tendance à moins la salir et compose avec la présence d'autrui. On a tendance, à l'inverse, à se considérer plus propre que les autres. Le rapport à l'espace est donc un élément central de la compréhension des comportements vis-à-vis d'un espace à un autre. "*On pense souvent que son espace à soi est toujours plus propre que celui de l'autre. On tend à avoir des pratiques relatives à la propreté différente en fonction des représentations qu'on se fait des lieux où l'on se trouve.* "[24]

Cette divergence de perceptions et de comportements crée des tensions au sein des copropriétés, au point où le manque de compromis sur l'importance de la propreté collective peut mener à une accumulation de déchets et à un environnement dégradé.

c. Espaces propres et espaces sales : cas des espaces communs

Les espaces communs des copropriétés, tels que les halls, les couloirs, les jardins et les parkings, sont souvent le théâtre de conflits liés à la propreté. Ces lieux, partagés par l'ensemble des résidents, souffrent parfois de négligence, car plus les résidents traitent ces espaces communs comme moins importants que leurs appartements privés, plus cela entraîne une accumulation de détritus et une dégradation du cadre de vie.

Aux Caravelles, les déchets ne sont pas seulement produits par les résidents de la copropriété, mais aussi par les dépôts sauvages (gravas de chantier, marc de café, …). On observe aussi un phénomène de jets par les fenêtres. L'une des raisons pour lesquelles la sécurité et l'ordre sont compromis dans la copropriété est l'absence de gardien. De plus, le portail reste constamment ouvert suite à l'échec des tentatives de réparation, du fait qu'une fois réparée, le portail est régulièrement forcé. Cela conduit à un manque de sécurité et de vigilance, susceptible de favoriser des dépôts sauvages, assimilables à du vandalisme. Il est alors essentiel de rappeler l'importance du rôle du gardien au sein d'un immeuble.

La dégradation des espaces communs, souvent perçue comme moins importante que celle des espaces privés, incite à des comportements négligents. Par exemple, l'accumulation de détritus dans les parties communes ou les dépôts sauvages (gravats, encombrants) engendre une baisse de l'attractivité du lieu et une dégradation du cadre de vie. Une gestion efficace des parties communes est nécessaire pour garantir leur propreté et préserver la valeur immobilière des biens associés.

[24] **Frédérique. J** (Octobre 2023) ; *La propreté peut être regardée comme un rapport au monde en ce qu'elle est éminemment culturelle et civilisationnelle*, Interview

Selon l'article de "Syndic Yourself", [25]la responsabilité de l'entretien des parties communes incombe au syndic de copropriété qui peut soit engager des prestataires externes via un cahier des charges spécifique, soit confier certaines tâches à un gardien d'immeuble. En cas de défaillance dans le nettoyage, les copropriétaires peuvent alerter le syndic, qui est tenu de s'assurer du respect des termes des contrats de prestation. Les coûts d'entretien sont généralement répartis selon les tantièmes, ou parts de propriété, attribués à chaque lot.

d. Le rôle du gardien et du syndic dans la gestion

Dans un immeuble, le gardien peut remplir plusieurs fonctions. Le gardien d'immeuble gère la réception et l'enregistrement des réclamations pour les communiquer au syndic ou aux copropriétaires. Le gardien d'immeuble s'occupe aussi de la surveillance générale des bâtiments et des espaces communs. Il constate et signale les éventuels désordres. [26]

L'article « Historique du métier de gardien d'immeuble » de Simon Duchemin, retrace l'évolution du métier de gardien d'immeuble, en particulier dans le logement social, en mettant en lumière ses origines et son développement à travers l'histoire. Les premières initiatives remontent au XIXe siècle, en réponse aux conditions insalubres de logement des ouvriers, celles-ci ne proviennent pas de la législation, mais des industriels eux-mêmes. Ils érigent des cités ouvrières afin d'héberger leurs employés à proximité des usines, visant un contrôle social et leur attachement à l'entreprise. C'est dans ce contexte que le rôle de concierge et de gardien émerge.[27]

Dans ce même article on retrace comment au début du XXe siècle, des initiatives philanthropiques, comme celles de Mme Lebaudy, développent le concept de gardiens dans les logements sociaux, où ils veillent à la discipline, la propreté et l'ordre, se distinguant des concierges chargés de l'entretien. Sous l'impulsion de figures comme Henri Sellier, le terme « gardien » devient courant dans les années 1950.

Avec le temps, le rôle des gardiens évolue, ne se limitant plus à surveiller les immeubles, mais intégrant une fonction de surveillance bienveillante des résidents, notamment dans les quartiers populaires, dépassant la simple gestion des immeubles.

Cette évolution montre que le gardien ne se limite plus à des tâches techniques, mais devient un acteur social et communautaire, facilitant les relations entre copropriétaires et participant activement au maintien de l'ordre et de la cohésion sociale au sein des copropriétés.

En parallèle, le syndic, qui assume une responsabilité plus administrative et contractuelle, doit coordonner l'ensemble des aspects liés à l'entretien et au fonctionnement des parties communes. Bien que moins présent sur le terrain que le gardien, le syndic joue un rôle crucial dans la mise en place des contrats avec les prestataires, la répartition des charges et l'organisation des assemblées générales où les décisions stratégiques concernant l'immeuble sont discutées. La coopération efficace entre le syndic et le gardien permet une meilleure gestion des copropriétés, en assurant une communication fluide et une réponse rapide aux problèmes, tout en prévenant les dégradations et les conflits internes entre copropriétaires.

---

[25] **Syndic Bénévole Syndic Yourself**.*Les obligations d'entretien du syndic bénévole*, https://syndicyourself.be/fr/syndic-benevole/roles-missions/obligations-entretien-syndic-benevole/

[26] **Studyrama** (2024) ; *Métier Gardien d'immeuble : missions, formations et salaire*, Devenir gardien d'immeuble - Fiche métier, formations et salaire - Studyrama

[27] **Simon, D.** Directeur de la relation clients (2 avril 2018). *Historique du métier de gardien d'immeuble*, https://www.linkedin.com/pulse/historique-du-m%C3%A9tier-de-gardien-dimmeuble-simon-duchemin/

Ainsi, bien que leurs fonctions soient distinctes, le gardien et le syndic sont des piliers de la gestion des copropriétés, chacun contribuant, selon ses aptitudes et compétences, au maintien des espaces communs, à la communication interne et à la cohésion sociale, tout en assurant la conservation et la valeur des biens immobiliers.

e. La méthodologie mise en place dans le cadre des copropriétés dégradées : l'intervention des autorités

Bien que la copropriété demeure un domaine privé et que les copropriétaires réunis au sein d'un syndicat chargé d'administrer l'immeuble et de pourvoir à sa conservation, en France, les pouvoirs publics peuvent également intervenir dans les affaires d'une copropriété, notamment à l'occasion de situations dont le développement peut mettre en danger l'ordre public, la sécurité ou la santé de ses occupants et riverains [28]:

- En prescrivant à une copropriété, par voie d'arrêté ou d'injonction, les mesures nécessaires pour faire cesser une situation d'habitat insalubre ou dangereux ;
- En interpellant, si nécessaire, le juge afin de demander la nomination d'un administrateur provisoire ;
- En contractualisant avec une copropriété dans le cadre de dispositifs exorbitants du droit commun (opération programmée d'amélioration de l'habitat – OPAH -, plans de sauvegarde ou opération de requalification des copropriétés dégradées – Orcod – un programme global de redressement).

Dans un article du livre « *Droit de l'immobilier 2022* » portant sur la gestion de l'immeuble en copropriété, il est mentionné que lorsque les problèmes s'accumulent sans être résolus, les situations peuvent devenir critiques, nécessitant l'intervention des autorités locales. Les pouvoirs publics interviennent lorsqu'une copropriété atteint un niveau de dégradation mettant en péril la sécurité des occupants ou rendant l'immeuble insalubre. Cela peut inclure l'insalubrité, des conflits importants entre copropriétaires, ou encore une mauvaise gestion financière qui empêche l'entretien nécessaire de l'immeuble.[29]

L'intervention des pouvoirs publics peut se faire de deux manières :

1. **Par décision de justice**, en vertu de la loi du 10 juillet 1965, permettant la nomination d'un administrateur provisoire pour rétablir une gestion saine.
2. **Par ordonnance du maire**, en cas d'urgence, pour sécuriser l'immeuble et évacuer les occupants si nécessaires.

La **loi ALUR (2014)** prévoit des mesures de prévention avec la nomination d'un mandataire, tandis que la **loi ÉLAN (2018)** permet des interventions plus drastiques pour les copropriétés en situation critique.

Dans un rapport établi en 2012, selon Dominique Braye, Président de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), Il est urgent que la copropriété soit promue au rang d'enjeu national et qu'une action globale soit entreprise. Ainsi, pour lutter contre la prolifération des copropriétés dégradées, la loi ALUR et ELAN ont mis en place des dispositifs financés par l' ANAH dans le cadre du Nouveau Programme

[28] **Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.** ***Aide aux copropriétés fragiles ou dégradées,*** **https://www.ecologie.gouv.fr/aide-aux-coproprietes-fragiles-ou-degradees**

[29] **Muriel M., Emmanuel, B., Nadège, L-H., (2022).** ***La gestion de l'immeuble en copropriété*****. Droit de l'immobilier 2022, pages 183 à 199, https://www.cairn.info/droit-de-l-immobilier-2022--9782100834532-page-183.htm**

National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour traiter ces copropriétés. Parmi ces dispositifs : le Plan de Sauvegarde.

La copropriété des Caravelles bénéficie ainsi de ce dispositif du fait qu'elle se caractérise par un fonctionnement et une gouvernance fragiles. Pour rappel, le syndic engage sa responsabilité dans sa mission de veiller à la conservation et à l'entretien de l'immeuble qu'il gère (article 18 de la loi du 10 juillet 1965). Il a pour mission de faire exécuter les travaux votés en assemblée, mais aussi de gérer les aspects financiers et juridiques de la copropriété.[30] Cependant, l'efficacité du syndic dépend de sa capacité à communiquer avec les copropriétaires et à obtenir leur accord sur les mesures à prendre. Par ailleurs, le conseil syndical, composé de copropriétaires élus, assiste le syndic dans sa mission. Il joue un rôle de conseil et de contrôle, s'assure de la bonne gestion des finances et peut donner son avis sur les projets importants.[31]

Dans ce contexte, il est important de souligner que le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) des Caravelles révèle que la copropriété a vu se succéder plusieurs syndics professionnels ou non durant la période de 2015 à 2020. Ce qui a entrainé l'accumulation de divers problèmes, dont la gestion financière défaillante de la copropriété ne garantit plus le contrôler les charges, le remboursement des dettes fournisseurs, voire de gérer le recouvrement des charges impayées.

Par ailleurs, le conseil syndical compte 17 membres, mais seulement 5 à 6 sont actifs. Il se constate donc une démobilisation de la majorité des copropriétaires, notamment en raison aussi bien du peu d'intérêt qu'ils accordent à la gestion que de la complexité des sujets liés à la copropriété et au Plan de Sauvegarde. Les membres du conseil semblent parfois manquer de compétences pour bien remplir leur rôle de contrôle et d'assistance au syndic. Fort heureusement, l'élaboration du Plan de Sauvegarde a permis une montée en compétences, notamment grâce à la création d'un livret d'accueil et à des formations sur la gestion des impayés, la négociation des contrats, la gestion du personnel et le contrôle des comptes.

Selon le programme d'intervention de l'ANaH, le plan de sauvegarde a pour objectif de remédier à des dysfonctionnements relatifs à la place de ces copropriétés dans le marché du logement et à leur insertion urbaine. Il a une durée de cinq ans et est renouvelable par période de deux ans. Toutefois, la question de l'efficacité de ce dispositif demeure, d'autant plus que la plupart du temps, il faut plus que cinq ans pour résoudre les problèmes de ces copropriétés.

f. Les difficultés de prise de décision

Les dispositifs mis en place par les pouvoirs publics pour soutenir les copropriétés dégradées, tels que les Plans de Sauvegarde ou les Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD), bien qu'essentiels, présentent des limites notables.

Conçus pour durer cinq ans, les plans de sauvegarde offrent un cadre de soutien structuré et des financements spécifiques, mais leur durée s'avère souvent inadaptée à la gravité des problèmes rencontrés. Depuis des années, les copropriétés en dégradation avancée souffrent généralement de dysfonctionnements multiples : insalubrité, tensions entre copropriétaires, lourdes dettes et manque

[30] **Muriel M, M.**, **Emmanuel, B.**, **Nadège, L-H.,** (2022). *La gestion de l'immeuble en copropriété*. Droit de l'immobilier 2022, pages 183 à 199, https://www.cairn.info/droit-de-l-immobilier-2022--9782100834532-page-183.htm

[31] **Equipe Manda, Experts immobiliers (Juin 2024).** ***Copropriété : Comprendre son fonctionnement et ses enjeux*** **, https://www.manda.fr/ressources/articles/copropriete-comprendre-son-fonctionnement-et-ses-enjeux#quest-ce-quune-copropri%C3%A9t%C3%A9--les-droits-et-les-devoirs-des-copropri%C3%A9taires**

d'entretien. Ces problématiques nécessitent un temps bien plus long pour être résolues. Par conséquent, les copropriétés ont souvent besoin d'une prolongation du Plan de Sauvegarde, ce qui peut alourdir le suivi administratif et la mobilisation des ressources nécessaires.

De plus, les interventions publiques nécessitent une coordination étroite entre plusieurs parties prenantes : les syndics, les copropriétaires, les conseils syndicaux, et les autorités locales ou nationales. Cette collaboration est souvent difficile à établir en raison d'intérêts divergents. Par exemple, certains copropriétaires peuvent refuser de voter des travaux au regard de leurs coûts élevés, tandis que d'autres ne participent pas activement aux décisions, rendant de ce fait le processus démocratique inefficace, et ce, malgré le prescrit de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 qui définit clairement les responsabilités du syndic. Ces blocages internes freinent l'action publique, qui doit souvent intervenir en urgence sans le plein soutien des copropriétaires.

Par ailleurs, les interventions des pouvoirs publics sont souvent ralenties par des délais administratifs souvent longs, des ressources financières limitées et la résistance interne des copropriétaires.

Cet état de choses a poussé Dominique Braye, ancien président de l'ANaH, d'insister sur la nécessité de considérer les copropriétés dégradées comme un enjeu stratégique national, nécessitant une meilleure coordination des dispositifs locaux et nationaux pour assurer leur réhabilitation efficace.

Néanmoins, des progrès ont été réalisés grâce au Plan de Sauvegarde, qui a permis d'améliorer la gestion interne. Des initiatives telles que des formations dédiées pour les membres du conseil syndical et des livrets d'accueil ont contribué à une meilleure compréhension des rôles et des responsabilités. Le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) a également exposé des objectifs clairs pour les travaux et la gouvernance, facilitant ainsi la coordination des projets et la prise des décisions.

Il apparaît clairement que la gestion des copropriétés dégradées, comme les Caravelles, met renferme des défis structurels et organisationnels complexes. La combinaison d'une gouvernance interne faible, de responsabilités mal réparties et de dispositifs publics limités, en temps et en moyens, rend difficile une résolution rapide et efficace des problèmes. De même, les Plans de Sauvegarde et les ORCOD, censés contribuer à l'amélioration de la gestion des copropriétés dégradés, ont vu leur utilité et leur impact entravé par des blocages administratifs et un manque de coopération des parties prenantes, notamment les copropriétaires.

g. Quels leviers mettre en place pour inclure le syndic dans la démarche ?

L'étude « Être syndic en Île-de-France » [32]est une recherche financée par le PUCA - Plan Urbanisme Construction Architecture, l' ANaH et la Fédération Nationale de l'Immobilier FNAIM, et pilotée par L'Institut Paris Région. Elle parle de la manière dont collectivités locales et syndics construisent des liens pour faire face aux défis, dont la rénovation énergétique et les copropriétés dégradées.

Cette enquête régionale a, à son tour, exposé les challenges auxquels les syndics sont confrontés : gestion organisationnelle, pénurie de main-d'œuvre et équilibre économique fragile.

Une question se pose : Comment impliquer davantage les syndics dans les politiques locales ?

[32] **Franziska, B., Gaëtan, B., Anne-Claire, D., Claire, J., Sylvaine Le Garrec (Octobre 2024). *Être syndic en Île-de-France*, 244 pages ,https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack4/Etude_3059/EtudeSyndicFull.pdf**

Dans ces recommandations, l'étude « Être syndic en Île-de-France » souligne l'importance d'une meilleure coordination avec les collectivités et de la mise en place des dispositifs de sensibilisation adéquats pour informer les copropriétaires et syndics quant à leurs droits et obligations. Elle démontre également l'intérêt d'inclure efficacement les syndics dans les démarches publiques, pour lesquelles les collectivités territoriales peuvent mettre en place plusieurs leviers stratégiques. En consolidant ces relations, elles peuvent transformer les syndics en partenaires actifs et essentiels de l'action publique, notamment dans des thématiques clés comme la transition écologique, la rénovation des copropriétés et le développement économique local.

Dans les paragraphes qui suivent, nous examinerons les leçons tirées de cette étude et décrirons les différents points stratégiques proposés pour renforcer la collaboration entre les collectivités locales et les syndics.

1. Formation et sensibilisation des copropriétaires

Les collectivités territoriales peuvent jouer un rôle essentiel en agissant en amont, afin de sensibiliser les copropriétaires face à leurs droits et obligations. Cela faciliterait le travail des syndics et contribue à une meilleure gestion des copropriétés.

Elles peuvent aussi organiser des ateliers et des sessions d'information, souvent en partenariat avec des municipalités. Ces initiatives peuvent aider les futurs copropriétaires à comprendre leurs responsabilités et leurs droits. Une meilleure information des copropriétaires permettrait ainsi d'éviter des conflits liés à la répartition des charges et/ou à la prise des décisions en assemblée générale.

Une formation approfondie sur les aspects financiers et techniques est importante. Cela peut inclure des informations sur le suivi des créances impayées, le paiement des charges, l'entretien des immeubles et les interventions nécessaires pour assurer la pérennité des bâtiments. De telles connaissances favoriseraient la réduction des conflits entre copropriétaires et faciliteraient la mise en œuvre des décisions prises en assemblée générale, tout en allégeant la charge de travail des syndics.

2. Relations de confiance et partenariats institutionnels

Il est nécessaire que les collectivités territoriales renforcent leurs relations avec les syndics, en augmentant l'efficacité des dispositifs formels existants, pour établir des partenariats plus solides.

Les collectivités peuvent aussi impliquer directement les syndics dans la conception et la mise en œuvre des dispositifs publics, notamment ceux visant la rénovation des immeubles ou les opérations de redressement. En intégrant les recommandations des syndics, les collectivités pourraient mieux anticiper les défis techniques et financiers, et assureraient une meilleure cohérence des projets publics avec les besoins réels des copropriétés.

Il est également important d'encourager des rencontres régulières entre les élus municipaux et les syndics, au cours desquelles les questions locales et les défis spécifiques aux copropriétés pourront être discutés. De telles rencontres faciliteraient l'échange d'expériences et de bonnes pratiques et renforcent les relations interinstitutionnelles nécessaires pour une coopération durable.

3. Reconnaissance des syndics comme acteurs du territoire

Les collectivités territoriales doivent considérer les syndics comme des partenaires actifs et intégrés dans les politiques publiques locales, plutôt que de simples intermédiaires.

Des initiatives comme des Trophées locaux des Copropriétés peuvent mettre en lumière les efforts réussis en matière de rénovation énergétique et de développement durable. Cette reconnaissance valoriserait les pratiques exemplaires et encouragerait d'autres copropriétés à adopter des approches similaires.

De plus, une consultation systématique des syndics avant la mise en place des projets locaux est une autre démarche importante. Cela permettrait aux collectivités de recueillir des recommandations pratiques sur la gestion des bâtiments, les travaux nécessaires et les contraintes techniques. Une telle approche favorisera la coopération et réduirait les risques d'échec des projets locaux.

4. Développement des compétences professionnelles et formation continue

Un autre levier stratégique repose sur l'investissement dans les compétences professionnelles des syndics et des professionnels de la copropriété, essentiel pour une meilleure gestion des copropriétés.

Les collectivités peuvent collaborer avec des universités publiques et des Opérateurs de Compétences (Opco) pour proposer des cursus de formation spécialisés dans la gestion des copropriétés. Cela garantirait que les syndics et leurs équipes possèdent des compétences techniques et juridiques solides pour gérer les aspects financiers, techniques, et légaux des copropriétés.

Sachant qu'il existe des initiatives comme les webinaires, organisés par l'Agence Parisienne du Climat, qui peuvent être soutenues et étendues par les collectivités. Proposer régulièrement des sessions de formation continue aiderait les syndics à rester informés des dernières réglementations, des nouvelles pratiques en matière d'écologie et de développement durable ainsi que des meilleures pratiques de gestion des copropriétés.

5. Soutien économique et développement des emplois locaux

Les collectivités peuvent également considérer les syndics comme des acteurs économiques essentiels, en soutenant leur développement économique et en créant des emplois locaux. Elles peuvent prendre des initiatives pour attirer des jeunes talents dans les métiers de la copropriété, en créant des programmes de formation et des stages professionnels. Cela pourrait contribuer à renforcer la présence des syndics locaux et à dynamiser l'emploi économique local.

En proposant des subventions ou des incitations fiscales pour renforcer les équipes des cabinets de syndic, en guise de soutien à l'emploi local. De telles initiatives garantiraient la croissance des cabinets locaux et assurent une meilleure qualité de service pour les copropriétés.

6. Création de communautés et réseaux interprofessionnels

Enfin, pour lutter contre le sentiment d'isolement des syndics, les collectivités peuvent favoriser des réseaux professionnels locaux, renforçant ainsi la coopération interprofessionnelle. Des groupes de travail réguliers peuvent être mis en place pour permettre aux syndics de partager des expériences, des défis et des solutions pratiques. Cela permettrait une meilleure circulation des bonnes pratiques et faciliterait la résolution des problèmes courants liés à la gestion des copropriétés.

De même, les collectivités peuvent organiser des forums d'entraide locaux, où les syndics indépendants et les grands groupes pourront échanger des pratiques et des recommandations. Cela contribuerait à renforcer la cohésion et la solidarité entre professionnels de la copropriété, tout en facilitant une meilleure communication et coopération entre les différents acteurs impliqués dans la gestion des immeubles.

5. Conclusion

En conclusion, la gestion des déchets dans les copropriétés, comme celle des Caravelles, révèle d'importants défis interconnectés impliquant des aspects organisationnels, sociaux et spatiaux. Les problèmes tels que la mise à disposition et la rotation insuffisantes des bacs, l'inadéquation des locaux pour les déchets et les dépôts sauvages montrent les limites des dispositifs mis en place. Les comportements d'incivilités, comme les dépôts sauvages ou l'absence de respect des règles de propreté, justifient la nécessité d'une meilleure sensibilisation des habitants et d'une communication plus fluide entre le syndic et ceux-ci.

Les dispositifs mis en place par les pouvoirs publics, tels que les Plans de Sauvegarde ou les interventions juridiques, sont essentiels, mais souvent limités en raison des délais et/ou des financements insuffisants. Il est donc important d'impliquer davantage les syndics dans ces démarches. Et, en renforçant la collaboration entre les collectivités et les syndic, des initiatives stratégiques comme les formations en partenariat avec les municipalités et/ou les programmes de développement des compétences professionnelles peuvent aider à clarifier les responsabilités financières et techniques des copropriétaires.

L'identification des syndics en tant qu'acteurs essentiels des politiques publiques, particulièrement via des initiatives locales qui soulignent leur apport au développement durable, est importante pour une gestion efficace des copropriétés. Le développement économique et social des copropriétés est également soutenu par des programmes de formation continue et des stimulants financiers, telles que les subventions destinées aux cabinets locaux. L'établissement de réseaux interprofessionnels favorise l'échange des meilleures méthodes et pratiques, d'une part, et renforce la collaboration entre divers intervenants, d'autre part. Ce qui prévient et relativise le sentiment d'isolement des syndics.

Au demeurant, une approche multidimensionnelle et collaborative s'avère indispensable pour surmonter les défis des copropriétés dégradées. Une gouvernance solide, une meilleure communication entre les habitants, les syndics, les collectivités et les commerçants, ainsi que des dispositifs institutionnels adaptés et des soutiens économiques sont nécessaires au maintien de la propreté, à la sécurité des espaces communs et au renforcement la cohésion sociale.

Seule une collaboration étroite et continue entre toutes les parties prenantes pourrait garantir un cadre de vie de qualité et durable.

Dans le prochain chapitre, nous explorerons des solutions et des perspectives pour améliorer la gestion des copropriétés, en particulier celle des Caravelles et identifierons les aspects efficaces et ceux qui le sont moins.

CHAPITRE 3. Solutions et perspectives d'amélioration

Ce chapitre explore des solutions techniques, organisationnelles et humaines visant à améliorer la gestion de la copropriété des Caravelles, une résidence confrontée à des dysfonctionnements persistants.

Se voulant pragmatique, cette exploration sera réalisée dans une approche comparative. Aussi, pour conforter nos constatations des enjeux spécifiques de la copropriété des Caravelles, nous avons jugé opportun de nous référer à l'expérience de la gestion des déchets au sein de la résidence Descartes, choisie comme référence au regard de son organisation et de sa proximité géographique avec les Caravelles, d'une part, et du fait qu'elle est en pleine élaboration du Plan de Sauvegarde, d'autre part.

Pour ce faire, une enquête qualitative a été réalisée par mes soins auprès de différents acteurs, à savoir : le Président du conseil syndical de la copropriétés des Caravelles Mr. SLIMANE Ouidir ; la Chargée de mission de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité de la ville du Blanc-Mesnil, Mme Marie ROUBAUD ; La Cheffe de projets Habitat Privé de l'EPT, Mme Celia FETTAH ; aux référents PDS Descartes, Mr. Skander MEKNI chargé de mission à Urbanis ainsi que le Directeur du projet à Urbanis Mr. Jérémy PETIT.

Cette enquête s'est basée sur des entretiens semi-directifs réalisés entre le 22 novembre 2024, le 25 novembre 2024, le 3 et 4 décembre 2024, impliquant divers acteurs : le Conseil syndical, les partenaires locaux et les référents du PDS Descartes. Un guide d'entretien structuré et réalisé par mes soins a été utilisé pour recueillir des données précises sur les pratiques de gestion, les attentes des habitants, et les propositions pour améliorer la vie en copropriété. Les résultats de cette enquête, corroborés par les constatés faits à travers l'observation des usages et les échanges informels avec les résidents, m'ont permis de dresser un comparatif entre les Caravelles et la résidence Descartes.

Il sied de rappeler que la résidence Descartes, située à proximité immédiate des Caravelles, a été choisie comme base comparative en raison, entre autres, de sa taille assez comparable (112 logements, superficie de 12 Ha) et de son contexte socio-économique similaire. Construite en 1956 peu avant celle des Caravelles, cette résidence se distingue par une gouvernance structurée, notamment grâce à la présence d'un gardien qui joue un rôle central dans la médiation, la surveillance et l'application des règles collectives.

Ce chapitre s'appuie également sur des références issues de la littérature, notamment le cas de Clichy-Montfermeil, qui met en avant l'importance de l'implication des habitants dans les processus de réhabilitation. Les propositions formulées s'inscrivent dans la continuité des recommandations évoquées au chapitre 2 plus avant, notamment celles relatives au renforcement des syndics telles que formulées au terme de la recherche financée par le PUCA, dans le but de mieux accompagner les copropriétaires dans des contextes fragilisés.

Cette approche comparative et analytique met en exergue les pistes de solutions concrètes en réponse aux défis spécifiques à la copropriété des Caravelles.

1. Comparaison des normes et pratiques avec la résidence Descartes

Les enquêtes menées sur les résidences des Caravelles et Descartes ont eu pour objectif principal d'identifier des pratiques de gestion efficaces afin de tenter d'améliorer les conditions de vie et la gouvernance dans la copropriété des Caravelles. Ces enquêtes s'appuient sur une analyse approfondie des fonctionnements, des systèmes de gestion des déchets et des aménagements spatiaux pour cerner les dynamiques propres à chaque résidence.

Pour les Caravelles, l'enquête vise à corroborer les causes et identifier les solutions éventuelles aux dysfonctionnements persistants, tels que la gestion chaotique des déchets, les dépôts sauvages et l'état dégradé des espaces communs. À Descartes, l'objectif est d'examiner ses méthodes et pratiques et de tirer les leçons susceptibles de nous aider à formuler des propositions des solutions applicables la copropriété des Caravelles. Le tableau ci-dessous présente une synthèse des points névralgiques relevés dans chacune des résidences.

Les Caravelles	**Descartes**
Fonctionnement	**Fonctionnement**
⇨ Absence de gardien depuis plusieurs années, après le départ négocié d'un couple de gardiens peu impliqué, remplacé par une société de ménage pour une prestation partielle.	⇨ Présence d'un gardien habitant sur place et intervenant quotidiennement, facilitant la gestion des déchets et le maintien de la propreté.
⇨ Succession de syndics entre 2015 et 2022, avec des périodes de gestion instable et inefficace, avant la nomination de NG Immobilier en 2023, qui a apporté une gestion plus rigoureuse.	⇨ Parties communes bien entretenues grâce à l'implication du gardien et d'une politique stricte menée par l'ancien conseil syndical.
⇨ Collecte de déchets assurée par un prestataire, avec des carences de la part des services de la ville concernant la régularité des passages.	⇨ Collecte des déchets ménagers réalisée à l'intérieur de la copropriété sous la surveillance du gardien.
⇨ Besoin de renfort en terme de bacs OM, obligeant à en placer deux par bâtiment pour limiter les dépôts au sol.	⇨ Local poubelle sous-dimensionné, obligeant certains résidents à utiliser des poubelles OM à l'extérieur du local.
⇨ Problèmes persistants de gestion des encombrants, malgré les opérations de débarras (ex. « Videz vos caves »), qui ne parviennent pas à enrayer les dépôts sauvages récurrents.	⇨ Absence de tri sélectif efficace, principalement due à un manque de sensibilisation et à une organisation inadaptée des infrastructures de tri (poubelles jaunes difficiles d'accès).
⇨ Existence d'un local encombrant anciennement fonctionnel, mais démoli à la suite d'un incendie, avec un projet de reconstruction en cours.	⇨ Il y a un local encombrant, mais il n'y a pas vraiment de collecte de ces encombrants.

⇨ Présence de voitures ventouses et de résidus mécaniques, avec une difficulté à mobiliser les autorités pour leur évacuation.	⇨ Ramassage des encombrants géré de manière informelle, souvent pris en charge bénévolement par le précédent conseil syndical.
⇨ Jets par les fenêtres aux pieds de certains bâtiments, coupable non identifié	⇨ Jets par les fenêtres aux pieds de certains bâtiments, bien que ces pratiques soient rapidement interceptées par le gardien.
Règle	**Règle**
⇨ Faible adhésion des résidents aux règles collectives, malgré des efforts de sensibilisation (affichages, flyers traduits).	⇨ Faible sensibilisation des habitants aux pratiques de tri et de gestion des déchets, malgré des campagnes d'information menées par l'EPT.
⇨ Manque de responsabilité collective parmi les résidents en matière de gestion des déchets, en partie liée à des incivilités et à une méconnaissance des règles.	⇨ Manque de responsabilité collective parmi les résidents en matière de gestion des déchets, en partie liée à des incivilités et à une méconnaissance des règles.
⇨ Absence de mécanismes dissuasifs efficaces (comme les sanctions), bien que la mise en place de caméras pour surveiller les points névralgiques ait été proposée et soit en attente de validation en assemblée générale.	⇨ Absence de dispositif répressif clair pour lutter contre les dépôts sauvages ou les mésusages des espaces communs.
⇨ Problème d'incivisme accentué par le manque d'autorité perçue, lié à l'absence d'un gardien ou d'une structure capable de superviser et de verbaliser les infractions.	⇨ Méconnaissance des alternatives pour le traitement des encombrants (déchetterie, reprise des appareils par les vendeurs).
Spatiale	**Spatiale**
⇨ Les dépôts fréquents d'encombrants en pieds d'immeubles et autour des bâtiments A et E, souvent liés aux déménagements ou travaux de rénovation des résidents. ⇨ Jets de déchets identifiés dans des bâtiments spécifiques, indiquant des zones problématiques ponctuelles.	⇨ Espaces communs bien entretenus et dépourvus de coulures ou de détritus visibles grâce à une gestion rigoureuse. ⇨ Jets de déchets identifiés dans des bâtiments spécifiques, indiquant des zones problématiques ponctuelles.
⇨ Portails fréquemment endommagés, restant ouverts et facilitant l'accès de personnes extérieures à la copropriété, contribuant aux dépôts sauvages.	⇨ Présence de deux entrées pour le stationnement avec des grilles automatiques accessibles par badge ou interphone.

⇨ Ouverture dans le grillage près du bâtiment E, utilisées comme passages piétons.	⇨ Ouverture dans le grillage entre Caravelles et Descartes, parfois rouvertes par des usagers.
⇨ Points de collecte des déchets situés derrière les commerces, permettant d'aligner les conteneurs pour une collecte sans accès des camions à l'intérieur de la résidence.	⇨ Localisation des bacs de tri concentrée dans un local unique, tandis que les poubelles classiques sont accessibles dans les sous-sols, compliquant la gestion des déchets pour les résidents.
⇨ Collaboration insuffisante avec les commerces voisins, notamment pour le traitement de leurs déchets (certains commerces, comme le coiffeur, appartenant à une autre copropriété).	⇨ Pas de commerces à Descartes
⇨ Environnement marqué par une présence de déchets un peu partout, favorisant une image négative de la résidence.	⇨ Environnement globalement propre et bien entretenu, favorisant une image positive de la résidence.
Population	**Population**
Une mixité de populations (propriétaires et familles nombreuses). 62,5 % Propriétaires Occupants 35,5% Locataires	Une mixité de populations (propriétaires et familles nombreuses). 58% Propriétaires occupants 42% Locataires

Figure 38: Tableau comparatif Caravelles - Descartes , Source : Document personnel

Comme on peut le constater, à la résidence Descartes, l'efficacité du gardien repose sur sa présence quotidienne, sa capacité à intervenir rapidement, sa gestion proactive des déchets et son rôle de médiateur. Ces éléments combinés contribuent à une meilleure organisation, à une réduction des incivilités et à un entretien optimal des espaces communs. En comparaison, l'absence d'un gardien permanent aux Caravelles accentue les dysfonctionnements structurels et comportementaux, soulignant l'importance d'un acteur de proximité pour une gestion efficace.

Cette étude nous démontre la nécessité d'une gestion adaptée et plus structurée aux Caravelles. Nous tenterons, dans les paragraphes qui suivent, de proposer des pistes de solutions qui pourraient être appliquées aux Caravelles, et pourquoi pas à d'autres copropriétés.

Les limites des pistes de solutions actuelles

Lors de l'enquête réalisée nous avons tenté de comprendre comment les problèmes des Caravelles pourrait-être résolu et quelles sont les solutions préconisées et il nous a été expliquer ceci :

« *La solution pour moi est très simple, c'est de faire voter la pose des caméras dans les sorties mais pour la prochaine AG j'ai demandé une autorisation pour que les caméras soient posées dans toutes les parties communes. Y compris les points névralgiques c'est à dire, l'entrée sortie parce qu'on nous abime à chaque fois les portails, et les points collectent les ordures ménagères, mais aussi les points de collectes des ordures encombrants… il va falloir imposer une sanction à ces personnes identifier, cela va se répercuter sur leurs charges. Il faudra passer par cette répression pour essayer de résoudre un*

peu et la mettre au travers de caméras qui ne pourront pas être contredites parce qu'on aura les images. Et là on pourra systématiquement attaquer les gens. »

Ce qui nous emmène à l'analyse des dispositifs techniques projetés pour améliorer la gestion des déchets aux Caravelles en mettant en lumière leurs limites lorsqu'ils ne sont pas accompagnés d'un contrôle par un gestionnaire efficace. Les exemples de caméras, portails et sanctions financières illustrent des solutions qui, bien que susceptibles d'être dissuasives, peuvent peiner à produire des résultats durables en l'absence d'un gestionnaire pour assurer leur suivi et leur application.

Aux Caravelles, la mise en place des caméras est envisagée comme un outil clé pour identifier et sanctionner les comportements inciviques, tels que les dépôts sauvages ou les dégradations des portails. Cependant, à Descartes, la résidence fonctionne sans caméras mais uniquement avec un gardien et des portails avec badges. La présence du gardien à Descartes permet d'avoir un contrôle permanent ainsi qu'une meilleure intervention face aux comportements inciviques, tout en favorisant un sentiment de sécurité au sein de la résidence. Or, comme le souligne le président du conseil syndical, pour les Caravelles, ces dispositifs ne sont qu'un premier pas. L'efficacité des caméras dépendra entièrement de la capacité à exploiter les images, à identifier les responsables et à engager des actions en conséquence. Or, sans un contrôle régulier comme à Descartes, tel qu'un gardien pour superviser et intervenir, ces technologies risquent de se limiter à un rôle symbolique, sans impact réel sur les pratiques des habitants.

De même, les portails, qui visent à restreindre l'accès aux espaces de la résidence, ont montré leurs failles en étant régulièrement endommagés ou forcés, parfois juste après réparation. Cette fragilité révèle qu'un dispositif matériel ne peut compenser l'absence d'un contrôle par un gestionnaire ou gardien capable d'assurer la sécurité et d'intervenir rapidement en cas de problème. À Descartes par contre, la présence d'un gardien a permis de maintenir un meilleur fonctionnement des infrastructures, en interceptant rapidement les comportements inappropriés et en veillant au respect des espaces communs. Sauf que pour l'heure, envisager d'avoir un gardien aux Caravelles apparaît pour les personnes interrogées être un coût qui ne pourrait être supporté par la copropriété.

D'autre part, nous avons la piste de la sanction financière proposée par le président du conseil syndical, qui au vu de la situation économique des habitants de la copropriété risquerait de poser problème. Les données recueillies sur le terrain grâce au diagnostic montrent que les contraintes économiques des copropriétaires constituent un frein majeur à l'application de sanctions financières. Pour appuyer cette analyse, l'article « Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil »[33], les difficultés à payer les charges dans les copropriétés en difficulté, révèlent des mécanismes qui éclairent les limites de sanctions financières dans des contextes similaires, comme celui des Caravelles. Par ailleurs, l'article relève que ces difficultés découlent principalement de charges excessives souvent disproportionnées par rapport aux prestations réellement rendues. Face à des services défaillants et des infrastructures en mauvais état, les copropriétaires se désengagent financièrement, alimentant un cercle vicieux de dettes croissantes, de dégradation et d'exclusion économique.

L'idée d'imposer des sanctions financières aux Caravelles pour inciter au respect des règles relatives aux déchets ou aux dépôts sauvages risque de reproduire ces échecs structurels. Dans un contexte où de nombreux copropriétaires ou locataires peinent déjà à honorer leurs charges, ajouter des amendes

[33] **Sylvaine Le Garrec (2014).** ***Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil*****. Article Espaces et sociétés, pages 53 à 68,** **Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil | Cairn.info**

comme mesure coercitive pourrait aggraver la situation financière sans garantir la réussite du mécanisme. En effet, comme observé dans des cas comme Clichy-Montfermeil, une fois qu'un ménage est submergé par les dettes de charges, il lui devient presque impossible de les résorber, bloquant toute possibilité de redressement financier ou résidentiel.

Les habitants priorisent souvent le paiement de leur loyer sur les charges ou amendes, rendant ces dernières inefficaces. Une amende impayée, rapportée sur les charges, ne fait qu'alourdir la dette globale sans résoudre les problèmes de comportement. Ainsi, ces sanctions financières, sans une sensibilisation continue et une autorité reconnue pour en assurer l'exécution, échouent à produire des changements durables.

Ces exemples démontrent que les dispositifs techniques, bien qu'importants, ne peuvent se substituer à une gestion collective structurée, appuyée par des ressources humaines. Les expériences prouvent que la présence d'un gardien ou d'un responsable dédié est un facteur clé de succès. À Descartes, le gardien assure une médiation entre les habitants et les règles collectives, facilite l'entretien des parties communes et prévient les incivilités. Aux Caravelles, en revanche, l'absence de gardien et la dépendance à des solutions techniques ont contribué à un environnement chaotique, où les dispositifs sont régulièrement contournés ou ignorés.

2. Pistes de solutions techniques et organisationnelles pour les Caravelles

Dans cette section, au travers des propositions issues successivement d'apports personnels (entretiens, projets abordés), des textes sur l'article des copropriétés de Clichy-Montfermeil ou encore des études évoquées plus haut, financée par le PUCA portant sur les leviers à mettre en place pour inclure le syndic dans la démarche, nous explorons plusieurs pistes de solutions visant à améliorer la gestion et l'organisation des Caravelles, en tenant compte de ses spécificités.

Dans un premier lieu, nous proposerons l'introduction d'un gestionnaire de proximité, tel qu'un gardien. Ceci en se basant sur les pratiques enregistrées dans d'autres copropriétés abordées, notamment l'enquête sur la résidence Descartes en termes de ratio de gardiens nécessaires pour tenir une copropriété. Etant donné le problème de financement auquel la copropriété fait face, selon moi, le gardien pourrait être financé par un partenariat entre les copropriétaires et la municipalité. Ce gardien jouerait un rôle central dans la surveillance quotidienne, la gestion des conflits et l'organisation des espaces communs, en assurant une régulation efficace et durable.

En second lieu, la proposition d'une réorganisation des espaces issue de ma réflexion personnelle au travers des plans, visant à mieux cloisonner les zones fonctionnelles, comme les résidences, les commerces et les accès aux boxes, tout en sécurisant les points d'entrée et en séparant les flux pour une gestion optimisée. Ceci en proposant une organisation optimisée des Caravelles visant à diviser la résidence en unités de gestion plus petites et fonctionnelles dans le but d'éviter la surcharge des tâches à un éventuel gardien, comme la division de la cité en zones distinctes (par exemple, gestion autonome des déchets des commerçants) et des ajustements sur les normes et l'organisation territoriale, notamment par des clôtures et une sensibilisation de chaque usager.

Parallèlement, cette réorganisation des espaces, permettrait d'offrir l'opportunité de former les copropriétaires afin de les accompagner dans une meilleure gestion de leurs espaces, en s'inspirant de l'une des propositions du texte mentionner précédemment sur l'importance de former les syndics à une gestion efficace de leur copropriété. A contrario de cette proposition qui pourrait être portée par

les collectivités, ce serait à DVTup de prendre en main cette démarche en permettant de favoriser une autorégulation des habitants. Toujours dans cet élan, une des propositions serait d'appuyer la proposition tirée des textes sur les syndics mentionner précédemment, sur l'importance d'une formation pour renforcer les compétences professionnelles des syndics, notamment pour celui des Caravelles.

En dernier lieu, une proposition provenant de mon analyse personnelle, inspirée par le fait que DVTup ne revient que très peu sur l'après projet pour évaluer la pérennité de ces interventions. Ce qui justifie l'importance à accorder à cette démarche qui obligerait DVPup à mesurer l'efficacité de ses solutions sur le long terme et pourquoi pas les ajustés en fonctions des résultats.

Concrètement, la mise en œuvre des pistes de solutions identifiées peut matérialiser comme suit :

- **La mise en place d'un gardien**

En me basant sur les pratiques enregistrées dans d'autres copropriétés abordées, notamment l'enquête sur la résidence Descartes en termes de ratio de gardiens nécessaires pour tenir une copropriété et sur la proposition faite pour renforcer les syndics, il me semble opportun d'introduire un gardien aux Caravelles. Celui-ci pourrait être financé par les copropriétaires et la municipalité, particulièrement dans le cadre des dispositifs NPNRU. Ce modèle de financement partagé offrirait un soutien direct aux copropriétés en difficulté tout en allégeant les charges pour les résidents, une problématique récurrente pour les propriétaires dans ce type de résidences. Une prise en charge partielle par la collectivité pourrait non seulement rendre le dispositif économiquement viable, mais également renforcer l'efficacité de la gestion quotidienne au sein de la copropriété.

Le gardien jouerait un rôle clé dans la surveillance et l'organisation des espaces communs. Il pourrait superviser les accès, veiller à ce que les portails ne soient plus régulièrement vandalisés, et surtout exploiter les images des caméras installées pour identifier les auteurs de comportements inciviques tels que les dépôts sauvages ou les dégradations. Cela garantirait que ces dispositifs techniques, souvent inefficaces sans suivi humain, deviennent de véritables outils de régulation.

Par ailleurs, la présence d'un gardien permet une intervention rapide face aux problèmes récurrents de la copropriété, qu'il s'agisse de conflits entre résidents, de dysfonctionnements matériels ou de pratiques inappropriées. En s'inscrivant dans un cadre de gestion intégrée et en bénéficiant d'un financement adapté au contexte NPNRU, cette solution contribuerait à instaurer un équilibre durable entre surveillance, maintenance et responsabilité collective.

Pour ce faire, nous allons présenter une analyse sous forme de tableau, comparer le ratio observé dans différents projets étudiés au cours du stage, afin d'évaluer et d'estimer le nombre de gardiens nécessaires pour assurer une gestion et une surveillance efficace.

Les projets	Nombre de logements	Nombre de gardiens	POURCENTAGE DE PO/ Locataires	Commerces	Boxes
Les Caravelles	**195**	**/**	**62,5 % PO 35,5% LOC**	**7/dont 2 vacants**	**91**
Plein Ciel	**313**	**1**	**52% PO 48% LOC**	**33**	**/**
Savigny Pair	**556**	**6**	**65% PO 35% LOC**	**Plusieurs commerces (pharmacies,**	**178**

				superettes, fastfood…)	
Sévigné	**288**	**1**	**50% PO 50% LOC**	**/**	**/**
Vallée des Anges	**192**	**/**	**65% PO 35 % LOC**	**/**	**/**
Ourcq	**421**	**4**	**Bailleur social/locataires**	**/**	**/**
Porte de Montreuil	**283**	**3**	**Bailleur social/locataires**	**/**	**/**

Figure 39: Tableau ratio habitants copropriétés; Source : Document personnel

Après analyse de ces projets, il apparaît qu'un ratio d'environ un gardien pour 100 unités de logement est requis pour garantir une gestion optimale des espaces communs et des infrastructures. Cependant, ce ratio peut être ajusté en fonction de plusieurs autres facteurs tels que la présence d'activités supplémentaires tels que les commerces ou boxes de garages qui nécessiterai davantage de personnel pour le maintien de l'ordre dans la copropriété. L'on pourrait également expliquer la présence d'un grand nombre de gardiens au sein des résidences gérées par les bailleurs sociaux comme Ourcq et Porte de Montreuil du fait que pour ces cas précis, les locataires n'auraient pas le même investissement envers leurs logements, et donc, moins s'investir dans le respect et la préservation des lieux. De ce fait, l'on pourrait voir cela comme étant une stratégie préventive de la part des bailleurs sociaux, visant à compenser les dégradations, à veiller sur le cadre de vie de la résidence face à une faible appropriation des lieux par les locataires.

D'autre part, si nous prenons en illustration le cas de la copropriété Plein ciel, dont l'immeuble compte 313 logements avec une organisation en tripode, la centralisation de la gestion des espaces communs avec la présence d'un seul gardien est envisageable. De plus, les commerces sont séparés de la résidence et n'engendre pas de charges de surveillances supplémentaires pour le gardien. De ce fait, la présence d'un seul gardien est suffisante pour ce cas.

En revanche, aux Caravelles la situation est complexe : avec ses 195 logements, deux grands portails principaux non sécurisés, une entrée piétonne non surveillée à l'arrière côté avenue Juste Héras, 91 boxes dont les propriétaires ne sont pas forcément résidents des Caravelles, ajouté à cela l'absence de contrôle des accès laissant place à la possibilité des dépôts sauvages, réalisés le plus souvent par des personnes externes à la copropriété. Raison pour laquelle, dans le cas des Caravelles, cela suggère qu'il serait pertinent d'envisager l'embauche de deux gardiens pour répondre efficacement aux besoins spécifiques de la copropriété.

- **Une nouvelle approche territoriale**

Partant de ma présence fréquente sur le site du projet et de mon analyse personnelle basée sur les informations recueillies lors des enquêtes, une nouvelle approche territoriale serait nécessaire en vue de proposer une organisation optimisée des Caravelles en divisant la résidence en unités de gestion plus petites et fonctionnelles pour éviter la surcharge des tâches à un éventuel gardien. Cette stratégie reposerait sur une structuration claire des espaces afin de favoriser une gestion adaptée et une appropriation progressive des lieux par leurs usagers, encouragée par les démarches d'autorégulation qui pourrait être initiées par DVTup.

Les premières actions consisteraient à diviser la cité en zones spécifiques, chacune ayant des règles de fonctionnement autonomes et des équipements dédiés. Par exemple, des ateliers de sensibilisation

pourraient inciter les commerçants à gérer leurs propres déchets en utilisant des bacs installés dans des zones qui leur sont réservées, permettant ainsi de ne pas retrouver les déchets commerciaux dans les espaces résidentiels. De même, l'accès aux boxes de garage, souvent utilisés par des personnes extérieures à la copropriété, seraient contrôler par le gardien.

Sur le plan fonctionnel, les mesures adaptées au volume, au stockage et à l'évacuation des déchets doivent être mises en place. Cela pourrait inclure une meilleure rotation des conteneurs, l'installation de points de collecte dédiés et une logistique claire pour le ramassage. Ces ajustements doivent être accompagnés d'initiatives de sensibilisation pour encourager les habitants et les commerçants à adopter des comportements responsables et respectueux des normes collectives.

Enfin, sur le plan de l'organisation territoriale, des clôtures et des aménagements spécifiques pourraient être envisagés pour délimiter clairement les espaces réservés à chaque usage. Ces infrastructures contribuaient non seulement à sécuriser les lieux, mais aussi à structurer l'utilisation des espaces communs, rendant leur gestion plus efficace. Cette organisation repose sur un équilibre entre des cadres d'intervention durables, une gestion fonctionnelle des espaces, et une sensibilisation des usagers pour favoriser une appropriation collective et pérenne de la résidence.

Les propositions :

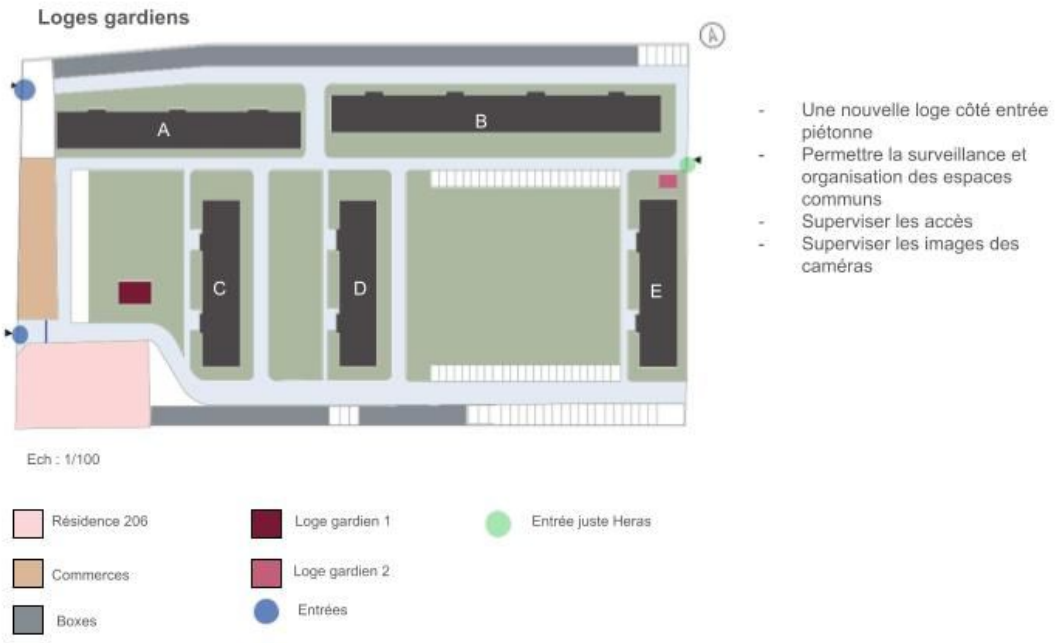

Figure 40: Plan proposition loge gardien ; Source : Document personnel

Il s'agirait de rajouter une loge au niveau de l'accès Juste Héras afin de permettre la bonne gestion de la copropriété, surveillé tous les accès en plus des caméras. La présence des deux gardiens permettrait que chacun porte une attention particulière à chaque côté de la copropriété.

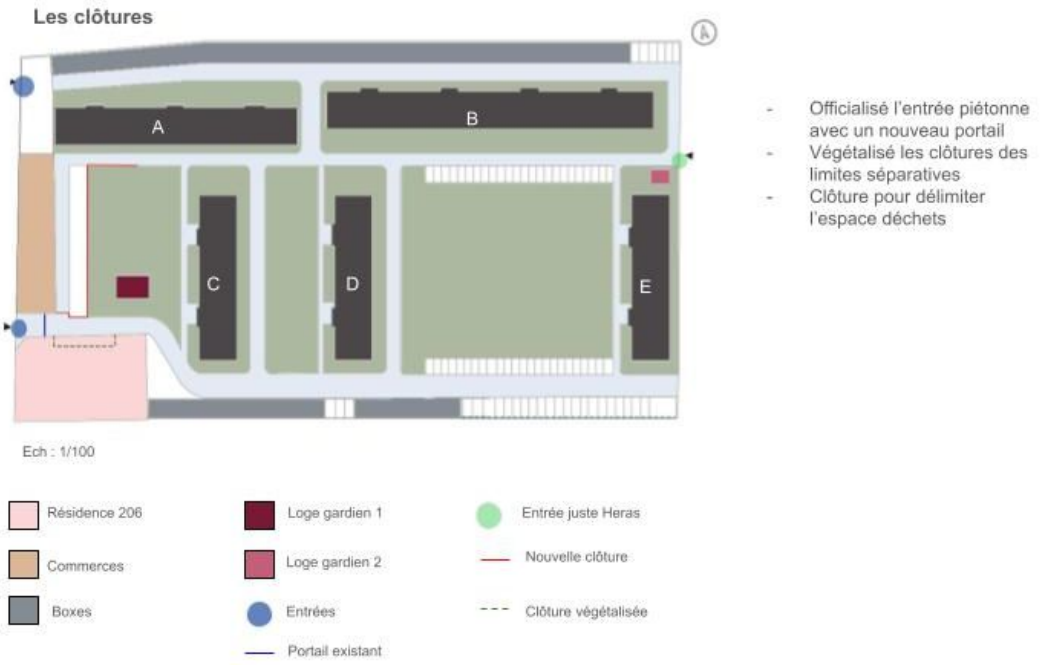

Figure 41: Plan proposition clôtures ; Source : Document personnel

L'installation d'un nouveau portail pour officialiser l'entrée piétonne, combinée à la végétalisation des clôtures séparatives, permettra de renforcer la sécurité et de délimiter clairement les espaces, notamment celui dédié aux déchets, tout en rendant les limites de la copropriété infranchissables et en réduisant les risques de nouvelles ouvertures dans les clôtures.

Figure 42: Plan proposition espace déchets ; Source : Document personnel

Une réorganisation de l'espace dédié aux déchets est envisagée, avec le déplacement de l'ancien local des bacs vers l'actuel espace déchets situé derrière les commerces. Un local pour les encombrants sera également aménagé à proximité, tout en créant une zone distincte réservée aux déchets commerciaux. Ces aménagements, réalisés à l'aide de structures en bois, permettront de centraliser l'ensemble des déchets en un seul endroit

Figure 43: Références espaces déchets ; Sources :

Figure 44: Proposition circuit collecte ; Source : Document personnel

Cette nouvelle organisation facilitera également un circuit de collecte optimisé, permettant au camion de récupérer tous les déchets sous la supervision attentive du gardien. Le camion pourra entrer par le portail principal, contourner l'arrière du bâtiment C pour accéder à la zone déchets, récupérer les déchets ménagers, et ressortir par un nouveau portail spécialement créé pour délimiter cette zone. Le même circuit sera utilisé pour la collecte des encombrants. Cette centralisation des bacs et encombrants simplifiera leur gestion, évitant ainsi les pertes ou confusions liées à leur emplacement dispersé.

- **L'autorégulation des habitants**

On pourrait imaginer une gouvernance autogérée et démocratique pour la copropriété, où les habitants prennent une part active dans la gestion collective. Cette gouvernance passerait par le choix d'un ou plusieurs membres du conseil des habitants pour superviser certaines décisions, comme la gestion des déchets, en coordination avec DVTup. Ces membres seraient désignés en dehors du syndic, avec des mandats renouvelables pour éviter que le pouvoir se concentre entre les mains de quelques-uns. L'idée principale est de responsabiliser la communauté entière plutôt que de déléguer la gestion à un syndic ou à une seule personne. Chaque habitant aurait un rôle actif dans la gestion quotidienne, et non plus uniquement un rôle de spectateur ou de contributeur ponctuel. Cela créerait une dynamique collective où tout le monde est impliqué et engagé.

DVTup jouerait un rôle crucial dans ce système en aidant les habitants à devenir autonomes. Ils proposeraient des formations sur des sujets comme la gestion financière, l'entretien des espaces communs ou l'organisation démocratique. Ils fourniraient également des outils pratiques, comme des plateformes numériques pour la communication et la coordination des tâches. En plus de cela, DVTup agirait comme médiateur pour résoudre les éventuels conflits jusqu'à ce que les habitants soient capables de s'autoréguler entièrement.

Un des avantages de ce modèle est la réduction des coûts. Contrairement aux frais élevés liés à un gardien ou à l'installation des caméras, cette approche repose sur une gestion interne, où l'accompagnement de DVTup est moins coûteux. Ce système allierait donc efficacité et économie, tout en renforçant les liens sociaux au sein de la copropriété grâce à une coopération active et une implication partagée.

En somme, cette proposition vise à donner plus d'autonomie aux habitants, à réduire les dépenses et à renforcer l'esprit communautaire. Chacun aurait un rôle à jouer dans une gestion collective, rendant la copropriété plus solidaire et indépendante.

- **Le renforcement des compétences professionnelles des syndics**

Une autre proposition issue de l'article « Être syndic en Île-de-France » [34] serait de considéré l'importance d'investir sur les compétences des syndics et professionnels des copropriétés afin de garantir une gestion qualitative de celle-ci.

Cette initiative voudrait que ce soit les collectivités en collaboration avec les universités publiques et autres opérateurs qui portent le projet en proposant des formations spécialisées dans la gestion des copropriétés. Ce modèle pourrait être utile au sein des Caravelles afin de permettre au syndic, membre

[34] **Franziska, B., Gaëtan, B., Anne-Claire, D., Claire, J., Sylvaine Le Garrec (Octobre 2024).** ***Être syndic en Île-de-*** **France, 244 pages ,https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack4/Etude_3059/EtudeSyndicFull.pdf**

du conseil syndical, de ne pas être que spectateurs des faits, mais acteurs et porteur d'éléments nouveaux dans la bonne gestion de la copropriété.

- **L'après projet par DVTup**

Une autre proposition provenant de mon analyse personnelle serait que DVTup évalue ces outils avec un retour sur le terrain. Il est essentiel que DVTup ne se limite pas à la gestion de l'attente avant le lancement des travaux du PDS ou d'un projet de réhabilitation. Au-delà de ces phases préparatoires, l'organisation doit s'engager à retourner sur les sites pour évaluer l'impact de ses interventions et dresser un bilan avant-après de son passage dans chaque copropriété ou résidence sociale. Cette démarche permettrait à DVTup de mesurer l'efficacité de ses solutions sur le long terme et de déterminer si les améliorations apportées sont durables ou simplement temporaires.

Un tel suivi pourrait inclure une analyse approfondie de ce qui a changé pour les habitants en matière de cadre de vie, une évaluation des effets des ateliers de sensibilisation sur la préservation des espaces communs, et un examen critique des outils déployés. Réaliser cette évaluation à intervalles réguliers, tous les trois à cinq ans, offrirait à DVTup une opportunité précieuse d'affiner ses pratiques et de renforcer ses outils en fonction des besoins réels des habitants.

Cette approche permettrait également de confronter la réalité des résultats avec les objectifs initiaux. Trop souvent, les solutions et dispositifs participatifs sont perçus comme des "sparadraps" qui apaisent temporairement les problèmes sans réellement les résoudre en profondeur. Un retour sur le terrain pour mesurer les impacts réels offrirait à DVTup la possibilité de dépasser cette critique et d'inscrire ses actions dans une dynamique de changement pérenne.

3. Conclusion

Le chapitre 3 met en évidence qu'une transformation durable des Caravelles passe par une approche intégrée qui combine solutions techniques, organisationnelles et humaines. L'analyse comparée avec la résidence Descartes souligne que la clé réside dans une gestion de proximité structurée et adaptée aux réalités locales.

Les dispositifs techniques, tels que les caméras ou les portails sécurisés, bien qu'essentiels, ne peuvent à eux seuls corriger les dysfonctionnements structurels de la résidence. Leur efficacité dépend d'un suivi rigoureux, incarné par la présence d'un gardien ou d'un acteur dédié. Cependant, cette solution, bien que pertinente, reste difficile à financer sans un soutien externe, comme celui de la municipalité par exemple.

Au-delà des outils et des infrastructures, il est clair que l'implication des habitants dans la gestion collective est indispensable. Une gouvernance participative et une sensibilisation continue peuvent non seulement réduire les coûts, mais aussi renforcer le sentiment d'appartenance et de responsabilité. De même qu'est l'importance de former les professionnels des copropriétés (syndic) à la bonne gestion de celles-ci ainsi qu'aux nouvelles pratiques pour y arriver.

Enfin, l'accompagnement sur le long terme par DVTup s'avère important. Cela permettrait d'évaluer régulièrement l'impact des solutions mises en œuvre, mais également afin de garantir leur pérennité et d'ajuster les actions en fonction des besoins réels des résidents.

Ce chapitre nous enseigne donc que pour d'éventuels changements au sein des Caravelles, cela repose sur un équilibre entre des interventions techniques bien pensées, une organisation territoriale claire et une mobilisation collective des habitants. Cette approche globale est indispensable pour transformer les Caravelles en un lieu de vie harmonieux et durable.

Conclusion générale

Nous avons, à travers ce travail de fin d'études, exploré les différentes problématiques liées à la gestion des espaces communs au sein des copropriétés dégradées, en particulier la question de la gestion des déchets.

En nous basant sur le cas des Caravelles, nous avons pu analyser et tenter de comprendre comment se passe l'organisation de la gestion de ces espaces et constater qu'elle va bien ou pas au-delà des aspects organisationnels et techniques en passant par la dimension humaine.

Ceci étant, ce travail m'a appris qu'une transformation durable d'un lieu de vie comme les Caravelles nécessite bien plus que des solutions techniques isolées, ou d'autres interventions quels qu'elles soient. Bien qu'ils aient un rôle à jouer, il ne suffit pas de s'appuyer sur des dispositifs tels que les caméras, des sanctions financières, sans accompagnement d'un gestionnaire tel qu'un gardien ou encore sans engagement collectif de chaque habitant.

Cela m'a également fait comprendre le rôle important de chaque acteur dans cette quête de transformation. Que ce soit les syndics, les collectivités, les gardiens mais surtout l'implication des habitants eux-mêmes. Car, le but étant de placer les habitant ainsi que tous les acteurs au cœur de la réflexion. Plus le sentiment d'appartenance des habitants est renforcé, plus l'on pourrait arriver à pallier aux incivilités et garantir ainsi un cadre de vie des plus harmonieux.

Les différents projets auxquels j'ai participé, ainsi que les réflexions que j'ai pu analyser, m'ont permis de comprendre combien il est important d'inclure les syndics dès le début des démarches. Et ce, sans oublier les différents obstacles auxquels ils font face quotidiennement (problèmes financiers, difficulté de mobiliser les habitants au respect des règles de la copropriété…).

Enfin, à travers le cas des Caravelles, il relève que la résolution de telles situation repose sur une approche globale (technique et participative), en tenant compte des spécificités et réalités qui composent une copropriété comme celle-ci.

Le but de mon travail de fin d'études n'étant pas d'apporter des réponses absolues, mais au contraire, d'exploiter de nouvelles pistes d'améliorations qui, du reste, pourraient sans cesse évoluer grâce à de nouveaux facteurs, technologies…

De cette expérience, il en ressort le fait que peu importe sa nature, la réussite d'un tel projet dépend essentiellement de la capacité à travailler en équipe, à s'écouter les uns les autres, mais surtout à impliquer chacun dans une démarche participative.

A travers ces quelques pages, mon souhait est que ces réflexions puissent contribuer, tant que faire ce peu, à montrer que la gestion des espaces communs, au-delà de ses défis, est une véritable opportunité de réinventer la manière du « vivre ensemble ».

Bibliographie

Aides territoires (février 2024). *Traiter les copropriétés fragiles et en difficulté,* https://aides-territoires.beta.gouv.fr/aides/b862-traiter-les-coproprietes-fragiles-et-en-diffi/

Anne, Q. (2005). *Le logement social en Europe dans le passé et vers quel avenir ?.* Informations sociales 2005/3 n° 123, Pages 126 à 135, https://shs.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-3-page-126?lang=fr#re1no1

ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. *Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),* https://www.anru.fr/le-nouveau-programme-national-de-renouvellement-urbain-npnru

Ayoub, L. (septembre 2023). *Planifier la proximité : Déclinaison opérationnelle du concept de la ville des courtes distances,* UCL Mémoire Master de Spécialisation en Urbanisme et Aménagement du Territoire, PDF – 110 pages

Barbara, P. (2014). *Pratiques et sens du propre dans les espaces parisiens (1980-2000) : « Une ville propre, c'est l'affaire de tous »***.** Sens-Dessous 2014/1 N° 13, Pages 3 à 14 https://shs.cairn.info/revue-sens-dessous-2014-1-page-3?lang=fr

CITEMETRIE. *Note méthodologique : suivi et animation du Plan de sauvegarde 2021-2026 - copropriété Les Caravelles*, PDF-58 pages

Contrat de ville (2015-2020)**.** *Le Blanc-Mesnil*, PDF-136 pages

Daniel, T. (2012). *Suite de réflexions sur les copropriétés en difficulté*. Droit et Ville 2012/1 N° 73, Pages 11 à 18, https://shs.cairn.info/revue-droit-et-ville-2012-1-page-11?lang=fr#s1n3

DUMAS. *Accompagner les copropriétés en difficulté : prévenir pour ne plus avoir à guérir ?*, PDF- 117 pages, https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01238842/document

Equipe Manda, Experts immobiliers (Juin 2024). *Copropriété : Comprendre son fonctionnement et ses enjeux* , https://www.manda.fr/ressources/articles/copropriete-comprendre-son-fonctionnement-et-ses-enjeux#quest-ce-quune-copropri%C3%A9t%C3%A9--les-droits-et-les-devoirs-des-copropri%C3%A9taires

FasterCapital (13 juin 2024). *Urbanisation comment les immeubles ont façonné les villes et les communautés*, https://fastercapital.com/fr/contenu/Urbanisation---comment-les-immeubles-ont-faconne-les-villes-et-les-communautes.html

François, A. (2012). *La question des copropriétés en pré-difficulté*. Droit et Ville 2012/1 N° 73,Pages 19 à 25a**,** https://shs.cairn.info/revue-droit-et-ville-2012-1-page-19?lang=fr#s1n4

Franziska, B., Gaëtan, B., Anne-Claire, D., Claire, J., Sylvaine Le Garrec (Octobre 2024). *Être syndic en Île-de*-France, 244 pages

,https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack4/Etude_3059/EtudeSyndicFull.pdf

Frédérique, J. (Octobre 2023). *La propreté peut être regardée comme un rapport au monde en ce qu'elle est éminemment culturelle et civilisationnelle*, Interview

Gilles, R. (2018). Public et privé : des frontières en mouvement. Hermès, La Revue 2018/1 n° 80, Pages 259 à 265, https://shs.cairn.info/revue-hermes-la-revue-2018-1-page-259?lang=fr

Hélène de L. (avril 2024). *Le logement social n'aide pas les familles françaises pauvres*. The European concervative, https://europeanconservative.com/articles/news/social-housing-doesnt-help-poor-french-families/

Hervé, M. (2005). *Gardiens hlm d'aujourd'hui, concierges d'hier*. Ethnologie française 2005/3 Vol. 35, Pages 513 à 519, https://shs.cairn.info/revue-ethnologie-francaise-2005-3-page-513?lang=fr

Hervé, M. (2005). *Rubrique - Gros plan sur les gardiens d'immeubles*. Informations sociales 2005/3 n° 123, Pages 80 à 81, https://shs.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-3-page-80?lang=fr

Isabelle, D. (Novembre 2018). *Les chiffres clés de la copropriété*. Mon immeuble, https://monimmeuble.com/actualite/les-chiffres-cles-de-la-copropriete

Jacques, B. (2005). *HLM, le risque d'une homogénéisation par le bas : Les effets des ségrégations*. Informations sociales 2005/3 n° 123 , Pages 74 à 87, https://shs.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-3-page-74?lang=fr

Jean, G. (1991) 53. *La rose et l'ordure à la Villeneuve de Grenoble : Propreté urbaine et grands ensembles*. Le Génie du propre : Les Annales de la Recherche Urbaine, pp. 79-88, https://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_1991_num_53_1_1640

Le Blanc-Mesnil (2024). ZAC du Centre-Ville : Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des parcelles à exproprier. 37 pages, https://www.blancmesnil.fr/sites/default/files/dup_notice_explicative.pdf

Les services de l'Etat dans les Vosges (juin 2013). *Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)*, https://www.vosges.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-logement-et-developpement-durable-et-fonds-europeens-Accessibilite/Agence-Nationale-de-l-Habitat-ANAH/Les-aides-de-l-ANAH/Operations-Programmees-d-Amelioration-de-l-Habitat-OPAH

Maïté, C. (1991) 53. *La propreté au risque de l'exclusion : Gestion de la propreté urbaine et images de villes*. Le génie du propre : Les Annales de la Recherche Urbaine, pp. 5-12, https://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_1991_num_53_1_1632

Manda (juin 2024). *Copropriété : Comprendre son fonctionnement et ses enjeux*, https://www.manda.fr/ressources/articles/copropriete-comprendre-son-fonctionnement-et-ses-enjeux#quest-ce-quune-copropri%C3%A9t%C3%A9--les-droits-et-les-devoirs-des-copropri%C3%A9taires

Marie-Christine, J-R. (2005). La mixité sociale : une chimère ?. Informations sociales 2005/3 n° 123, Pages 98 à 105, https://shs.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-3-page-98?lang=fr

Matera. *Les différences entre une copropriété verticale et une copropriété horizontale*, https://matera.eu/articles/copropriete-horizontale-verticale

Matthieu, D., Guy.S (mars 2024). *Les Français et le logement - Baromètre 2023*. Groupe caisse des dépôts, https://www.caissedesdepots.fr/blog/article/les-francais-et-le-logement-barometre-2023

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. *Aide aux copropriétés fragiles ou dégradées,* https://www.ecologie.gouv.fr/aide-aux-coproprietes-fragiles-ou-degradees

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. *Loi de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,* https://www.ecologie.gouv.fr/loi-1965-fixant-statut-copropriete-des-immeubles-batis

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (septembre 2020). *Aide aux copropriétés fragiles ou dégradées*, https://www.ecologie.gouv.fr/aide-aux-coproprietes-fragiles-ou-degradees

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. (02 décembre 2022) ; *Loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan),* https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/loi-portant-evolution-du-logement-lamenagement-du-numerique elan#:~:text=Construire%20plus%20de%20logements%2C%20simplifier,promulgu%C3%A9e%20le%2023%20novembre%202018

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (décembre 2023). *Données et études statistiques : Les logements sociaux, https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/les-logements-sociaux*

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. (01 mars 2024). *Tri des déchets,* https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/tri-dechets

Muriel M, M., **Emmanuel, B.**, **Nadège, L-H.,** (2022). *La gestion de l'immeuble en copropriété*. Droit de l'immobilier 2022, pages 183 à 199, https://www.cairn.info/droit-de-l-immobilier-2022--9782100834532-page-183.htm

Paris Habitat , Identité ; https://www.parishabitat.fr/nous-connaitre/notre-identite/

Pascaline, D-T. (2011). *Copropriété et division en volumes*. Droit et Ville 2011/2 N° 72, Pages 21 à 30, https://shs.cairn.info/revue-droit-et-ville-2011-2-page-21?lang=fr#s2n2

Paul, D., *La France industrielle aux XVI^{e}, XVII^{e}, XVIII^{e} siècles*, éd. Ophrys, 1993, p. 171

Pauline, K., Clémence, P., Julien, Van.H., Didier, V., Michel, B. et Jean-Didier, L. (2018). *Les effets de la rénovation urbaine sur la gestion urbaine de proximité et la tranquillité publique (I).* Recherche sociale 2018/1 N° 225, Pages 5 à 96, https://shs.cairn.info/revue-recherche-sociale-2018-1-page-5?lang=fr

Pierre, C. (2012). *Règlements de copropriété et liberté contractuelle*. Droit et Ville 2011/2 N° 72, Pages 115 à 127, https://shs.cairn.info/revue-droit-et-ville-2011-2-page-115?lang=fr

Pierre, S. (2022). Conjuguer le chez-soi au pluriel : le cas des habitats participatifs**.** Espaces et sociétés 2022/3 n° 186-187, Pages 19 à 34, https://shs.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2022-3-page-19?lang=fr

Plan Local d'Urbanisme (26 juin 2024). Pièce n°4 : Règlement. reglement_-_dispositions_applicables_zone_ua.pdf, 25 pages , https://www.blancmesnil.fr/sites/default/files/reglement_-_dispositions_applicables_zone_ua.pdf

Rapport de présentation Plan local d'urbanisme (21 mars 2016). *Diagnostic et État Initial de l'Environnement de l'évaluation environnementale - Le Blanc-Mesnil*, PDF-359pages, https://www.blancmesnil.fr/sites/default/files/1.1%20Rapport%20de%20pr%C3%A9sentation%20Partie%201%2021.03.2016_0.pdf

Recueil Dalloz (2008). *Droit de la copropriété*. PDF-6pages, https://actu.dalloz-etudiant.fr/fileadmin/actualites/pdfs/FEVRIER_2015/D2008-2690.pdf?utm_source=chatgpt.com

Serge, B., *Dictionnaire Juridique. PROPRIETE DEFINITION : Dictionnaire juridique. https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/propriete.php?utm_source=chatgpt.com*

Service public. *Copropriété en graves difficultés : plan de sauvegarde*, https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32088
Service public. (22 mars 2022). *Local à poubelles d'un immeuble en copropriété : quelles sont les règles?,*https://www.servicepublic.fr/particuliers/vosdroits/F31835#:~:text=Ces%20t%C3%A2ches%20sont%20assur%C3%A9es%20soit,par%20le%20syndic%20de%20copropri%C3%A9t%C3%A9

Simon, D. Directeur de la relation clients (2 avril 2018). *Historique du métier de gardien d'immeuble*, https://www.linkedin.com/pulse/historique-du-m%C3%A9tier-de-gardien-dimmeuble-simon-duchemin/

Studyrama (2024). *Métier Gardien d'immeuble : missions, formations et salaire*, Devenir gardien d'immeuble - Fiche métier, formations et salaire - Studyrama

Sylvaine Le Garrec (2014). *Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil*. Article Espaces et sociétés, pages 53 à 68, Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil | Cairn.info

Syndic Bénévole Syndic Yourself. *Les obligations d'entretien du syndic bénévole*, https://syndicyourself.be/fr/syndic-benevole/roles-missions/obligations-entretien-syndic-benevole/

Tamara, C (2019-2020). *Espace public, espace commun, tiers-lieu : Clarification conceptuelle et approche empirique*. Mémoire Master en Sociologie. PDF-115 pages.

Urbanis. (Mars 2024). *Compte rendu du GT GUP Descartes*, PDF-4pages

Urbanis (octobre 2024). *COPIL Descartes*, PDF-29 pages

Yves, P. (2011). *Quotes-parts de propriété et charges de copropriété***.** Droit et Ville 2011/2 N° 72, Pages 129 à 177, https://shs.cairn.info/revue-droit-et-ville-2011-2-page-129?lang=fr#s1n4

Yohei, N. (2008). *La construction de logements et les investissements d'équipement annexes des années 1930 au milieu des années 1960*. Histoire urbaine 2008/3 n° 23, Pages 55 à 69, https://shs.cairn.info/revue-histoire-urbaine-2008-3-page-55?lang=fr

Liste des figures

Figure 1: Equipe DVTup; Source : DVTup 9
Figure 2: Exemple d'outils DVTup; Source : DVTup 10
Figure 3: Les chiffres clés de la copropriété; Source : Isabelle DAHAN 12
Figure 4: Copropriété : Comprendre son fonctionnement et ses enjeux; Source : Manda 13
Figure 5: Petit guide de survie en copropriété; Source : Cotoit - PDF 14
- *Figure 6: Les Caravelles ; Sources : DVTup* 24

Figure 7: Calendrier d'intervention PDS Les Caravelles ; Source : Document personnel 24
Figure 8: Plein Ciel ; Source : DVTup 25
Figure 9 : Calendrier d'intervention PDS Plein Ciel ; Source : Document personnel 26
Figure 10: Savigny-Pair ; Source : DVTup 27
- *Figure 11:Calendrier d'intervention PDS Savigny-Pair ; Source : Document personnel* 27
- *Figure 12: Résidences Sévigné et Vallée des Anges ; Source : DVTup* 29

Figure 13: Calendrier d'intervention PDS VDA ; Source : Document personnel 29
- *Figure 14: Calendrier d'intervention PDS Sévigné ; Source : Document personnel* 30

Figure 15: Ourcq ; Source : DVTup 31
Figure 16: Calendrier d'intervention Ourcq; Source : Document personnel 31
Figure 17: Porte de Montreuil ; Source : Document personnel 32
Figure 18: Calendrier d'intervention Porte e Montreuil; Source : Document personnel 33
Figure 1: Plan de situation du Blanc-Mesnil, Source: Rapport de présentation Plan local d'urbanisme ; ech : 0-----500mètres 34
Figure 2: Carte des quartiers prioritaires Nord du Blanc-Mesnil , Source: Contrat de ville 2015-2020 35
Figure 28: Caractéristique générales Les Caravelles- données de 2021 ; Source : Citémétrie 36
Figure 29: Photos des Caravelles ; Source : DVTup 37
Figure 19/ Carte des quartier en renouvellement urbain; Source : EPT Paris Terres d'Envol 38
Figure 20 : Schéma jeu d'acteurs Suivi et animation PDS Les Caravelles ; Source : Document personnel 39
Figure 21: Schéma des relations des acteurs PDS Les Caravelles ; Source : Document personnel 39
Figure 22 : Photos débarras des caves ; Source : Document personnel 43
Figure 23 : Situation après débarras des caves , Source : DVTup 43
- *Figure 24: Photos Diagnostic en marchant _ déchets sauvages ; Sources : Document personnel , DVTup* 44

Figure 25 : Photos Diagnostic en marchant ; Sources : Document personnel , DVTup 44
Figure 26: Photos Diagnostic en marchant ; Sources : Document personnel , DVTup 45
Figure 27: Atelier stratégie déchet ; Source : Document personnel 46
Figure 31: Carte analyse du site et ses environs ; Source : Document personnel 46
Figure 32: Les commerces devant les Caravelles et la résidence 206 ; Source : Google maps 47
Figure 33: Les accès des Caravelles ; Source : Document personnel 47
Figure 34: Plan identification zone de déchets ; Source : Document personnel 48

Figure 35 : Résultat diagnostic en marchant ; Source : Document personnel 49
Figure 36: Plan zone encombrant ; Source : Document personnel 50
- *Figure 38: Tableau comparatif Caravelles - Descartes , Source : Document personnel* 66
- *Figure 39: Tableau ratio habitants copropriétés; Source : Document personnel* 70
- *Figure 40: Plan proposition loge gardien ; Source : Document personnel* 71
- *Figure 41: Plan proposition clôtures ; Source : Document personnel* 72
- *Figure 42: Plan proposition espace déchets ; Source : Document personnel* 72
- *Figure 43: Références espaces déchets ; Sources :* 73
- *Figure 44: Proposition circuit collecte ; Source : Document personnel* 73

Annexes

Annexe 1 : Entretien Mr SLIMANE Ouidir

Annexe 2 : Entretien référents Urbanis

Annexe 3 : Entretien référent EPT

Annexe 4 : Lexique DVTup

Entretien en date du 22 novembre 2024 avec : Mr SLIMANE Ouidir _ Président du Conseil Syndical Caravelles

1. **Avez-vous habité aux Caravelles ?**

Je n'ai jamais habité aux Caravelles et je ne suis pas propriétaire d'appartement aux Caravelles, je suis propriétaire de boxe fermé extérieur et on m'a placé en tant que président du Conseil syndical parce qu'apparemment je maîtrisais un peu mieux ce sujet du fait de mon expérience.

Pour des problèmes de déchets autres, je suis obligé de à chaque fois de voir avec les occupants et résidences parce qu'ils sont plus concernés que moi. En effet, on a fait plein d'actions depuis plusieurs années pour essayer de sensibiliser les gens sur le traitement des déchets malheureusement sans succès, que ce soient des déchets ménagers ou des encombrants.

Je passe quasiment une fois par semaine dans la résidence pour les rendez-vous concernant les boxes et autre. Je suis consterné par le comportement des gens.

2. **Depuis combien de temps travaillez-vous au sein du conseil syndical ?**

Moi je suis entré en 2009 et j'ai intégré le CS à peu près l'année suivante. Nous, on est propriétaire bailleur d'une cinquantaine de box. Ça fait 30 ans que je suis dans les syndicats, ça fait quand même pas mal de temps.

3. **Connaissez-vous l'histoire des Caravelles ? Pouvez-vous m'en parler ?**

Depuis que je suis arrivé, malheureusement pour moi, ça n'a fait que s'empiré. Là on est plusieurs dans le CS, mais j'en suis sorti car y a des copros qui pensent que pour une copro de plus de 70 lots on doit faire du bénévolat. On a failli atterrir chez un administrateur judiciaire. On a même changé en 18 mois 3 fois de syndic, bénévole et puis 2 autres syndicats qui n'ont rien fait.

Je suis devenu président du Conseil syndical pour me garantir parce que le 3e syndic en l'occurrence Citya (EVAM GID). Avant celui qui est en place maintenant qui fonctionne, très bien et fait son travail, c'est NG immobilier. Avant, il y avait Citya qui était EVAM GID on a eu un syndic qui au bout de 6 mois, n'avait toujours pas fait d'appel ni quoi que ce soit de fond, qui ne s'était préoccupé que d'un sinistre incendie. Avec une enveloppe de 200000,00€.

C'est pour ça que je suis rentré et je me suis fait nommer président du Conseil syndical pouvoir légalement, convoquer une assemblée générale pour carence de syndic. J'ai convoqué une AG en urgence, j'ai mis en demeure déjà le précédent syndic de faire le nécessaire et au bout d'un mois rien n'avait été fait donc j'ai convoqué AG qui a nommé

EVMGID en 2016 à 2022 de mémoire comme syndic. Au départ ils ont bien effectué leur travail, mais après c'était le ko. On a signé un contrat de 3 ans, mais je ne le ferais plus jamais. C'est une bonne expérience, mais il ne faut jamais signer un contrat de 3 ans avec un syndic parce qu'il pense qu'ils peuvent faire tout et n'importe quoi et tout au moins garanti des saisons là pendant 3 ans.

Au bout d'un certain temps, ça se passait très mal avec EVAM GID. En parallèle, ça se passait mal aussi avec le couple de gardiens qui habitaient là-bas, qui n'étaient pas présent, qui ne faisaient pas leur boulot et qui au vu et au su de tout le monde, faisait travailler des personnes qui n'avaient rien à faire là. Avec toutes les problématiques de sécurité que ça pouvait engendrer, oui, engendrer sécurité et puis même de défaut c'est important. Cad on paye des gens, c'est à eux d'effectuer le travail, ils ne peuvent pas sous-traiter.

Donc on a réussi au bout de 2 ans à négocier le départ du couple de gardiens. On a négocié un. 20000€ chacun pour partir. Donc on s'est libéré proprement de ces gens-là là après avec quand EVAM GID a vendu à Citya, en fin de compte Citya il a racheté le cabinet avec ses employés. Et malheureusement le mauvais travail qui était fait précédemment a perduré puisque c'était la même équipe qui travaillait sur notre dossier.

C'était une continuité à tel point quelque chose de très choquant, ça faisait plusieurs années qu'on était en en étude de plan de sauvegarde. On n'avait pas encore finalisé le dossier et de mémoire, c'était en en 2022, le 21 janvier 2022. Je vais voir Madame Khalib, qui était la responsable de EVAM GID pour signer le PDS, qui avait été accepté par les autorités et nous avait été proposé pour signature le 21 janvier. Le 8 février, le Conseil syndical, les membres reçoivent une lettre à recommander de EVAMGID leur disant : Nous ne pouvons plus gérer votre résidence, on prévoit de la mettre sous administration judiciaire.

Comment vous dire ? On venait de signer un plan de sauvegarde quasiment accepté pour un budget compris entre 10 et 15000000 d'euros pour réhabiliter la résidence. Et à peine 2 semaines après, je reçois qui me prévoyait quand même la réhabilitation de de de de notre résidence et la garantie c'est quand même l'État qui nous proposait ces aides.

8 février on reçoit le courrier et on a dû déployer et je pense que le le maire du Blanc-Mesnil et tout ça a rendu. Ça fait beaucoup de téléphone pour essayer de faire revenir EVAM GID sur leur position, ce qu'ils ont fait. Donc ils ont annulé cette procédure de mise sous administration judiciaire. Je crois qu'en avril ils ont vendu EVAM GID a vendu en avril 2022 a vendu son cabinet à Citya. Oui et à ce moment-là on arrivait même plus à discuter avec la responsable de EVAMGID qui était devenue responsable de Citya, mais c'était pareil. On avait plus aucune prise sur ces gens-là car ils pensaient qu'on était des locataires, ils faisaient ce qu'ils voulaient.

Ils ont convoqué une AG pour juin 2022 en proposant un contrat de 3 ans. En juin 2022, 29 juin, on refuse leur contrat. Et on a reproposé une AG pour le 14 décembre 2022, on a réussi à écarter Citya et nommer Madame Nicolas de NG immobilier qui est notre syndic d'aujourd'hui. Entre-temps, on avait refusé les 3 dernières années de compte. Voilà donc maintenant depuis 2023 et 2024. 14 décembre 2022, on est géré par NG immobilier, ça se passe plutôt bien. Les différents partenaires sont très contents. Les deux dernières commissions de pilotage, qu'on a eu en 2023, 2024, ce sont très bien passés et l'ensemble des partenaires de ce projet qui étaient présents étaient contents du travail et de l'application de ce nouveau syndic et du Conseil syndical et de l'avancée des dossiers.

4. **Est-ce que les caravelles, ça a toujours été comme ça, bien avant que vous arriviez. Ils ont toujours connu ces problématiques de déchets ?**

Avant c'était une très belle résidence, simplement elle s'est dégradée petit à petit donc en manque de bon gestionnaire je pense. Par aussi, un certain laxisme de la part du couple de gardiens qui faisaient un peu leur loi dans cette résidence qui sont quand même devenue propriétaire de 4 logements et de Xbox. Ça a été très compliqué de faire partir le gardien. Même avec tout ça, je savais pertinemment que si on allait aux prud'hommes on savait qu'on perdait d'office parce que vu les relations que cette personne avait dans la résidence, il allait facilement récupérer des attestations de copro. Devant ces difficultés, on s'est dit que le mieux c'est de négocier entre les contrats de société de ménage et le couple de gardiens en masse salariale qui ne coutais quand même entre les frais. Et ça nous coûte à peu près entre 90 et 100000€ par an quand même. Du coup, on est passé d'une société de ménage qui nous coûte entre 50 et 60000, le calcul était vite fait.

5. **La population des Caravelles est celle que vous avez toujours connu, comment est-elle composée ?**

Je suis arrivée en même temps que la population, elle n'est pas mal et je n'ai pas de problème avec une population. On a demandé plusieurs fois des interprètes pour faciliter les échanges. Mais très sincèrement, les problèmes d'hygiène et d'encombrants sur les parties communes, des dépôts poser par terre au lieu de le mettre dans une poubelle n'est pas due à une population. Moi je vis à Paris, dans un immeuble apparemment habité par des gens qui maîtrisent les Français, qui sont propres sur eux-mêmes et j'ai les mêmes problématiques donc ce n'est pas une question pour moi, ni une problématique de la résidence que l'on doit attribuer à une population. Les problèmes d'incivisme et de propreté ne sont pas liés à une population.

6. **Comment décrirez-vous la population des caravelles, elle est essentiellement très jeune, elle est vieillissante, c'est des grandes familles. Est-ce que vous avez une idée ?**

Des gens que je croise, il y a une partie qui sont là depuis le début, qui était propriétaire depuis je pense plus de 30 ans, mais malheureusement ils nous quittent les uns après les autres. Là je vois, ce sont des familles avec enfants, résidents ou locataire, des familles nombreuses de toute confession, origine. Malheureusement, il y a un problème de respect, mais ça, c'est encore une fois le civisme et ça vient de tout le monde.

7. **Parlez-moi de l'organisation des bacs OM après l'atelier stratégie déchets.**

Aujourd'hui, on arrive à mettre 2 bacs par bâtiment. Les gros, gros. On a eu la chance d'avoir 2 séries et à la place de laisser, avec l'entreprise de ménage on s'est dit on ne va pas laisser normalement, on devrait laisser qu'un bac par cage d'escalier et dès qu'il était rempli on le prend-on le met en en point de retrait et on met un vide. Mais on s'est rendu compte que maintenant on met quasiment l'un à côté de l'autre pour éviter d'avoir des détritus parterre. La problématique des rongeurs aujourd'hui, c'est qu'ils ont à manger par terre.

8. **Est-ce que tout le monde jette bien les détritus dans ces bacs ou on retrouve quand même des détritus parterre ?**

On retrouve quand même des encombrants parce que quand quelqu'un effectue des travaux, il se débarrasse de tous ces meubles en pieds d'immeuble. Malgré l'opération avec bennes et main d'œuvre à notre charge, les gens remettaient autant les encombrants et les détritus.

Même avec l'opération videz vos caves organisées en septembre, durant laquelle on a pu remplir à peu près 15 bennes, quasiment 2 à 3 mois après, les caves étaient à nouveau remplis. Parce que quand on déménage, les gens ne pensent pas à mettre leurs déchets à la déchetterie derrière qui ne se trouve pas très loin, elle est à peut-être un 1 km à vol d'oiseau. Par exemple quand j'ai des locataires qui me laisse un box rempli, j'ai fait je ne sais pas combien de voyage à cette déchetterie, je n'ai rien déposé dans la résidence.

La déchèterie de mémoire est ouverte même les samedis ça c'est certain et le dimanche matin. Donc il n'y a aucune raison si ce n'est que le fénéantise et puis pourquoi jeter alors qu'il y a des gens qui vont ramasser ? Pour nous c'est un peu plus toujours la même logique. Oui c'est pourquoi nettoyer il y a quelqu'un qui va venir nettoyer derrière nous.

9. **Pour vous, si je comprends bien, ce n'est pas tant un problème de bac d'ordures qui est insuffisant ?**

Tout a essayer d'être mis en œuvre par le syndic ou Dvtup, même avec des diffusions d'affichage et de de flyers et de traduction, malgré ça les gens continuent à jeter.

10. **Comment fonctionne la collecte des déchets OM, qui s'en occupe, ce sont les prestataires ou c'est la ville ? Et combien de fois ?**

C'est le prestataire qui s'en occupe, il récupère tous les bacs et les mets dans un coin. Je ne vais pas mentir, la ville aussi ne joue pas forcément pour le jeu parce qu'il y a des défaillances de passage.

J'ai souvent des remontées et à juste titre des gens qui mettent les poubelles à des endroits pour des dates de passage très particulières et qui me disent : "*hier on ne nous a pas collectés*". Et pour une copro aussi importante que ça, avec un volume de déchets très important, on ne peut pas se permettre d'avoir un seul retrait qui ne soit pas effectué. Il y a souvent des carences aussi des services de la mairie.

11. **Normalement le service de la mairie doit collecter les déchets combien de fois par semaine ? Et à quel point de collecte ?**

Je crois de mémoire, trois fois. Le point de collecte se trouve derrière les commerces, ce qui permet d'aligner tous les conteneurs, ce qui permet aussi aux camions de ne pas avoir besoin de rentrer dans la résidence.

12. **Est-ce que les habitants au bout de ces 3 fois jettent fréquemment leurs poubelles ou ça se remplit assez rapidement ?**

Ça se rempli très rapidement et c'est pour ça qu'il suffit d'une collecte pas faite, que les bacs débordent. À la base, y avait un endroit au bout où il fallait laisser les encombrants, et un camion devait passer tous les x temps pour les récupérer, mais il ne passait jamais. On m'a expliqué que c'est parce que tout n'était pas des encombrants. Alors que normalement la logique voudrait qu'il récupère au moins ce qui est identifier comme encombrant. Cette problématique en fin de compte, c'est une chaîne de mauvais comportement et les responsabilités sont partagées. Il n'y a pas que les habitants, à titre indicatif, nous on a payé quelqu'un pour nettoyer les extérieurs. Donc on a fait une nouvelle prestation. Ce sont les ménages des cages d'escaliers et les retraits des bacs à ordure et un peu d'extérieur. On a demandé une journée par semaine d'une ou 2 personnes qui vient pour nettoyer. Ramasser le maximum de choses pour avoir une résistance propre, même comme ça, ça ne se passe pas super bien. Les gens passent le matin, ils ont nettoyé, l'après-midi c'est déjà sale.

13. **Est-ce que quand vous identifiez la provenance des déchets, vous allez interpeller le responsable ?**

Oui, mais ils vont vous dire ce n'est pas à nous.

14. **Dans ce cas, quelle solution préconisez-vous ?**

La solution pour moi est très simple, c'est de faire voter la pose des caméras dans les sorties mais pour la prochaine AG j'ai demandé une autorisation pour que les caméras

soient posées dans toutes les parties communes. Y compris les points névralgiques cad, l'entrée sortie parce qu'on nous abime à chaque fois les portails, et les points collectent les ordures ménagères, mais aussi les points de collectes des ordures encombrants. Donc on attend ces autorisations pour en faire poser dans plusieurs endroits et voté en parallèle, afin de nous permettre d'attaquer systématiquement toutes les personnes ou véhicule qui déposeraient leurs déchets dans ces endroits. Notre solution c'est malheureusement de fliquer les gens avec des caméras.

Malheureusement je suis désolé, mais il va falloir imposer une sanction à ces personnes identifier, cela va se répercuter sur leurs charges. Il faudra passer par cette répression pour essayer de résoudre un peu et la mettre au travers de caméras qui ne pourront pas être contredites parce qu'on aura les images. Et là on pourra systématiquement attaquer les gens.

15. Que savez-vous des vides ordures qui n'étaient pas condamnés ?

Ah, ça je ne sais pas. Ils ne se trouvent pas dans les appartements, il y a un local qui donne sur la cage d'escaliers qui y es spécifiquement dédié. Mais dans le cadre des travaux, on va les condamnés, de mémoire on ne m'a jamais fait état de quelqu'un qui utilise le vide ordure.

16. Dans quelle zone dans la copro retrouve-on fréquemment les encombrants ?

En pied d'immeuble, en fonction des travaux, des gens qui déménagent une fois un propriétaire qui achète un appartement. Récemment, il y a quelqu'un qui a acheté un appartement, il a tout vidé sur place et c'est nous qui avons payé pour débarrasser. Ça s'est passé aussi au niveau du bâtiment A.

17. Existe-il vraiment un local encombrant ? Il se situait où ?

Il y'avait un vieux dépôt d'encombrants qui se situait dans l'axe des bacs à l'entrée, et là on avait deux boxes dédiés, y'avait un qui avait pris feu et qui a été démoli depuis et qu'on va reconstruire. Mais il y'avait un point de collecte. Encore une fois, c'est une succession de manque de volonté à plusieurs étages.

18. Que pensez-vous du problème des jets par les fenêtres ?

Moi personnellement, je n'ai jamais vu. Je n'y suis pas à longueur de journée. J'ai été là quasiment 3 semaines, je n'ai pas vu de jets, peut-être que je n'étais pas au bon endroit au bon moment.

19. Comment se passe la gestion de déchets avec la résidence 206 avec qui les Caravelles partagent l'entrée ?

C'est une petite corpo, pour moi c'est un squat. Je ne connais pas le gérant de cette résidence, je ne sais même pas s'il y'en a un.

Et puis attention, il y a 18 personnes au conseil syndicat, y en a peut-être que 3 actifs. Pour certain, faire partie du CS c'est comme avoir un totem d'immunité en cas d'impayé, ce qui est incertain. Il y a des gens qui ne sont pas contents, ils veulent que la copropriété se dégrade de plus en plus parce que ça les arrange.

20. Selon vous, quelle serait la meilleure organisation et autour de quels acteurs pour résoudre le problème des déchets aux Caravelles ?

Je vous le dis honnêtement les déchets ce sera plusieurs phases : d'abord les caméras et les travaux. Parce que quand vous avez une copro qui qui n'a pas été entretenu ou très bien entendu pendant des années, elle est sale et donc on peut la resalir. Voilà un peu l'esprit des gens. Je pense que les travaux de réhabilitation, plus les caméras, plus aggravation des charges pour les copros ou les locataires de copro indélicats va changer les choses. Et puis en même temps refermer les portails, parce que là encore une fois il n'y a pas que les copros, on a dû le laisser ouvert les portails parce qu'ils étaient cassés systématiquement. Une partie aussi des déchets aujourd'hui qu'il y a dans la résidence en encombrant vienne aussi de l'extérieur.

21. Pensez-vous que l'ouverture au niveau de du bâtiment E en soit une cause ?

Non, l'ouverture, ça c'est le passage piéton es gens qui amènent leurs enfants à l'école ou qui viennent des résidences voisines qui veulent aller prendre le bus de l'autre côté, c'est très rapide pour eux. Alors, on l'a refermé une fois, on l'a soudé et le lendemain c'était redécoupé proprement.

Vous n'empêcherez pas les gens qui passent par là depuis des années pour ramener leurs enfants à l'école et d'autres copro qui passent par là. Il vaut mieux la faire plus proprement, et quand on va faire la nouvelle serrure, mettre un badge ou pointer une caméra sur ce sur ce passage pour pouvoir justement identifier plus facilement.

22. La résidence Germain Dorel est gérée par un Bailleur social, pensez-vous que les mesures appliquées par un Bailleur social sur la gestion de déchets est transposable dans une copropriété ?

Déjà à la différence des Caravelles, ils ont des gardiens. Et quand vous avez plusieurs gardiens, ça se passe toujours mieux. Si on avait un gardien qui effectuait bien son travail, on ne l'aurait pas viré. Parce que le gardien n'est pas là que pour nettoyer et enlever le bac à poubelle, il a quand même une autorité. Dans les logements sociaux le gardien est quand même les yeux et les oreilles du bailleur social et que le bailleur social a plus de pouvoir qu'un syndic. Il peut mettre en demeure le locataire en le menaçant de l'expulser ou autre s'il se comporte mal. Un gardien dans un HLM, il a quand même du pouvoir, s'il vous voir en train de sortir des poubelles, il peut venir vous voir et vous dire si vous le faites, le bailleur va vous envoyer une mise en demeure.

Non, je ne pense pas que ce système soit transposable et je ne veux plus de gardien car c'est trop compliqué à gérer. Et parce que les gardiens d'aujourd'hui ce ne sont pas les gardiens d'avant. Ils ne sont pas du tout impliqués. La résidence de mémoire avec les gens avec qui j'ai parlé à elle était super bien quand y avait des vrais gardiens. J'ai eu des couples de gardiens. Avant même à Paris, quand il y avait les gardiens et les gardiennes, y avait aucun problème d'incivisme ou de dépôt sauvage. Encore une fois, le gardien a une autorité, voilà une certaine autorité parce qu'on sait que le gardien travaille pour le bailleur et représente plus ou moins le bailleur dans la résidence.

23. Pensez-vous qu'aux Caravelles, le problème est dû au fonctionnement ?

Non, je pense qu'ils feront plus attention et s'ils ne le font pas, avec l'une des images des caméras, on pourra se sanctionner les copropriétaires concernés. Voilà, il faudra passer par la sanction.

24. Comment se passe la gestion des déchets avec les commerces ?

Quand vous étiez là, les résidus du coiffeur, que vous avez identifié, pareil, quand on aura des caméras, on réduira cela. Donc eux aussi ont un problème avec leurs déchets. Ils ont leurs propres bacs qui se trouvent également à l'arrière car ils sont aussi copropriétaires, sauf le coiffeur il appartient à la 206.

25. Avez-vous interpeller le monsieur qui faisait de la mécanique au niveau de l'autre bâtiment à l'arrière avec les épaves de voiture ?

Oui, mais quand on va commencer les travaux, on va demander à l'entreprise de faire enlever les voitures ventouses. C'est aussi c'est un gros problème. La police municipale était passée, il ne faut pas se voiler la face, ce sont aussi des intérêts en jeu. On était passé nous avait dit d'accord, on va les enlever. Oui, ils étaient revenus le matin, on avait rendez-vous avec un responsable l'après-midi avec Monsieur Vaz, puis finalement ils nous ont dit, on ne peut pas intervenir parce qu'il y a, il y a un conflit d'intérêts. Les l'évacuation de vos voitures sont faites par un tel fouriériste et il faut payer 300€ par voiture.

Figure 45: Entretien Mr SLIMANE Ouidir, Source : Document personnel

Entretien Référents Urbanis _ Diagnostic Descartes en date du 04 décembre 2024 avec : Mr Skander MEKNI Chargé de mission à Urbanis et Mr Jérémy PETIT Directeur du projet à Urbanis

1. **Depuis quand vous travaillez-vous dans le cadre du diagnostic de Descartes ?**

Mr MEKNI : La résidence Descartes avait déjà été identifier en raison des dégâts dans le cadre du POPAC en 2019, Urbanis et EPT ont décidé de mettre en place une étude d'élaboration d'un PDS. C'est Urbanis qui a été choisi et un diagnostic a été réalisé en mai 2023. Ce diagnostic s'est produit sur plusieurs mois avant d'être présenté en 2023 à la préfecture du 93. Et il y a eu des premières actions qui ont été mener dès le début du diagnostic et qui ont été menés jusqu'à actuellement. Ça fait un an et demi.

2. **Quelles sont les grandes évolutions des déchets à Descartes, on a le sentiment que c'est propre, est-ce que ça toujours été le cas ?**

Mr MEKNI : Nous, on a mené des actions, notamment sur la gestion des déchets. Il faut savoir que la copro était quand même assez bien entretenue, un gardien qui intervient, qui est là, qui habite sur place, qui intervient quasiment tous les jours. Donc la gestion est déjà plutôt bien effectuée, donc on a les caves qui servent de local OM.

La problématique qu'on a sur cette copropriété, là on au niveau des ordures ménagères, c'est l'absence de tri. Mais sinon, la gestion des déchets c'est plutôt bien géré, la collecte se fait à l'intérieur de la copropriété. Et tout ça, c'est supervisé par le gardien.

3. **Vous pensez que le problème de tri est lié à quelle problématique exactement ?**

Mr MEKNI : D'abord par l'absence de poubelle de tri jaune, absence d'éducation vis-à-vis de la problématique pour les habitants de la copro. Dans ce sens-là, en juin on a mené, une action avec l'EPT et les ambassadeurs tri pour pouvoir sensibiliser les habitants à ce sujet, mais on n'a pas eu énormément de monde.

4. **Quelle est la population qui y habite : est-elle plus âgée ou moins, quelle origine domine, le type de composition familiale ?**

Ce sont des familles nombreuses, pour moi c'est plus à cause d'un manque de sensibilisation et un manque aussi de matériel de poubelle jaune.

Mr PETIT : En fait, il y a des poubelles jaunes, mais ils sont dans le local poubelle et en fait le local poubelle est sous dimensionné dans cette copropriété, et ce qui fait qu'il y a

des poubelles ordure ménagère classique qui restent à l'extérieur de ce local. Et donc je pense qu'en plus de la sensibilisation qui serait nécessaire, il y a une solution de facilité pour les habitants de déposer leurs ordures dans la première poubelle qui reste à l'extérieur alors que les poubelles jaunes de tri sont à l'intérieur du local. Et donc c'est vraiment, je pense, la facilité d'accéder plus facilement aux containers OM.

5. **Si elle existe, selon vous la problématique de déchets dans la résidence est plutôt due à une ou des personnes en particulier ou à tout le monde ?**

Mr MEKNI : Elle est liée à tout le monde.

6. **Est-ce qu'à Descartes, il y a des garages ou activités de mécanique comme aux caravelles ?**

Mr MEKNI : D'abord sur les déchets on a identifié sur des bâtiments cibles des jets par les fenêtres. On a pu intervenir, on a fait une campagne d'information sensibilisation vers ces bâtiments là pour les sensibiliser concernant les jets par les fenêtres.

Concernant la mécanique sauvage on a des suspicions aux abords du parking de la copro. Et ce n'est pas quelque chose qui se passe tous les jours, ça arrive, mais ce n'est pas tous les jours. Pareil pour les jets par les fenêtres, c'est comme je l'ai dit précédemment, il y'a un gardien qui est là quasiment tous les jours et même si les habitants jettent les déchets par les fenêtres, c'est assez vite intercepté.

7. **Est-ce le problème de déchet à Descartes est lié au fait que la copro était traversante à un moment donné ?**

Mr MEKNI : On a identifié un problème de trou entre Caravelles et Descartes, actuellement, ça a été bouché, mais c'est souvent boucher, mais les gens recoupent les grillages pour pouvoir passer. Au niveau du lien avec les déchets, c'est possible, mais je ne pense pas que ça soit lié au fait qu'il y a un passage entre les Caravelles et Descartes.

8. **Comment se passe la collecte des déchets, des encombrants ?**

Mr MEKNI : Le problème que l'on a diagnostiqué à Descartes c'est que le ramassage des encombrants est plutôt informel. Il y a un local encombrant, mais il n'y a pas vraiment de collecte de ces encombrants. C'est le précédent conseil syndical qui a mené un peu bénévolement une partie de ces encombrants vers la déchèterie.

9. **Quelles solutions ont été proposée par Urbanis pour une gestion de déchets efficace ?**

Mr MEKNI : On a mis en place dans le cadre de l'étude de plan de sauvegarde, une action de sensibilisation. Le PDS a été adopté par la copro et le préfet pour l'année 2025, plusieurs actions vont être mené sur de la sensibilisation. Et il y a aussi un accord entre le collecteur et la copro qui va être mis en place pour la collecte des déchets des OM.

L'opérateur intervient à l'intérieur de la copro, donc en espace privé et il n'y avait pas de conventions active, donc on a pu mettre en contact le syndic en place et l'opérateur pour pouvoir mettre en place cette convention.

Mr PETIT : En fait, les actions qui vont être mises en place sont des actions classiques qui sont liées à la gestion urbaine de proximité. Et qu'aujourd'hui, nous on est sur la fin de l'étude d'action, donc on a mis en place beaucoup de communication, de sensibilisation, du porte-à-porte etc...., Et qu'il appartiendra à l'opérateur choisi pour le suivi animation du plan de sauvegarde de redéfinir le plan d'action en fonction des thématiques qui ont été pointées dans le cadre du diagnostic. Aujourd'hui on a des grandes orientations sur les thématiques que vous avez citées, mais il appartient à l'opérateur choisi de redéfinir le plan d'action pluriannuel pour toute la durée du plan de sauvegarde.

10. **Connaissez-vous la situation actuel des Caravelles ? Le problème est-il lié au fonctionnement ou autre ?**

Mr PETIT : Alors là, je dirais qu'on connaît pas assez la situation des caravelles, nous ce qu'on voit, c'est éventuellement ce que ce que peut nous rapporter l'EPT. On voit qu'il y a pas mal de voitures ventouses, mais après sur les déchets on n'a pas une connaissance fine de la situation.

11. **Pour vous, quelle serait la meilleure organisation et autour de quels acteurs pour résoudre le problème des déchets aux Caravelles ou dans toute autre copropriété ?**

Mr MEKNI : Je pense que ce serais le gardien car il est sur tous les fronts, tous les jours

Mr PETIT : Pour moi, chaque situation d'une copropriété est vraiment différente quand on a un conseil syndical investi qui peut faire de la pédagogie lorsqu'il surprend des habitants à faire de mauvaises pratiques, le Conseil syndical peut être force de sensibilisation. Ça peut être le syndic aussi par la communication qu'il peut faire de manière générale ou de manière ciblée lorsqu'un propriétaire ou un occupant est identifié. Quand on sait que c'est telle personne qui a de mauvaises pratiques. Nous, dans le cas d'un dispositif public, l'opérateur c'est aussi tout son rôle d'aller vers les publics qui sont ciblés. Il y a beaucoup de gens qui peuvent intervenir, et puis bien évidemment, si on a un dispositif public qu'il y a une GUP ville par exemple, on peut aussi imaginer que la Gup ville intervienne, que les services compétents, que ça soit de la ville ou que l'EPT en gestion des déchets puisse intervenir. On peut imaginer aussi que la police puisse intervenir, c'est très multi partenarial en fonction des thématiques sur les déchets. Il n'y aura pas la police puisqu'on est dans un cadre privé, mais les dépôts sauvages un agent assermenté de la ville peut verbaliser l'auteur de l'infraction est l'identifié, ça dépend vraiment de la politique municipale, territoriale. Quelles sont les appétences des collectivités à mettre en place, je sais qu'il y a des communes qui sont

à fond sur le répressif, sur les dépôts sauvages qui vont fouiller les dépôts sauvages pour identifier qui les a placés. Et on a d'autres qui vont plutôt les enlever, même si ce n'est pas normal les dépôts sauvages, mais ils le font pour la salubrité de la ville et l'image aussi de la ville. Sachant que là en plus Caravelle, Descartes, on est quand même tout près de la départementale qui est un axe très passant et donc on peut vite se faire une idée. C'est vraiment un agrégat d'acteur à différentes échelles. Privé, public et en plus de ça, une volonté politique de mise en œuvre d'action.

12. En dehors du gardien à Descartes, il y a-t-il des caméras ?

Mr MEKNI : Il n'y a pas de caméra sur la résidence mais il y a deux entrées parking avec un grillage automatique qui se fait par badge ou interphone.

13. Comment se passe l'organisation de rotation des bacs à Descartes ?

Mr MEKNI : On les bacs liés aux tris de déchets dans un seul local, Pour les autres, on les trouve dans chaque sous-sol.

14. Existe-il des problématiques d'encombrants ou de déchets dans les caves ?

Mr PETIT : Il en existe un petit peu, mais c'est très ponctuel. L'ancien Conseil syndical avait un peu une politique radicale là-dessus, il sortait tout et donc ça fait que ça ne faisait pas d'appel d'air lorsqu'il y avait quelque chose, il le sortait tout de suite et donc personne ne venait remettre quelque chose. Ça tenait beaucoup à la volonté de l'ancien Conseil syndical et je crois que le gardien fait un petit peu aussi en ce sens.

15. Existe-il des vides ordures à Descartes ?

Mr PETIT : Non, il n'y 'en a pas

16. Combien de temps encore va se poursuivre le diagnostic ?

Mr PETIT: Il va être complété à la fin de notre mission. Le but c'est qu'on a fait un état des lieux initial et ce diagnostic qui se poursuit jusqu'à la fin de notre mission pour mettre les éléments les plus à jour possibles pour notre client, donc EPT. Ça définira aussi les orientations et les axes de travail pour le dispositif en lui-même.

17. Avez-vous rencontré des difficultés lors du diagnostic ?

Mr PETIT : Sur le diagnostic GUP non.

Après nous notre diagnostic c'était aussi l'organisation des déchets ou où on voit que les copropriétés dans lesquelles les containers sont en limite de propriété, c'est souvent plus facile à gérer alors en limite de propriété, mais pas sur l'espace public non plus. Donc voilà, on voit que ça globalement c'est quand même plus facile à gérer, même si ça apporte de aussi les mésusages notamment en termes de dépôts sauvages, encombrant. Et que vraiment lorsqu'il y a un gardien, ça facilite quand même grandement les choses ou un employé d'immeubles qui a ces missions là puisqu'il y a

des gardiens sur sa propre copropriété qui ne s'occupent pas des déchets et ce sont des prestataires qui viennent sortir le container. À Descartes, probablement qu'il y aurait des conteneurs en limite de propriété, ça serait plus efficace. Après on n'a pas repéré, un point dur d'occupants qui laisseraient leurs ordures dans les parties communes par exemple.

Les parties communes sont bien entretenues, le gardien fait le ménage de manière très régulière. Ce qui fait qu'il n'y a pas de coulure de sac poubelle dans les parties communes, etc. Là-dessus tout est quand même globalement bien tenu et oui les points vraiment négatifs c'est l'absence de tri, c'est les encombrants. Et ça les encombrants, on le retrouve aussi même dans des copropriétés qui ne sont pas en difficulté, parce que la personne ne sait pas que lorsqu'elle achète un frigo elle peut remettre l'ancien. Ou parce que la déchetterie tout le monde n'a pas de voiture donc pour aller porter un micro-onde ce n'est pas forcément évident. On sait que y a un travail à faire en plus, il y a une certaine habitude d'entreposer çà et là à côté du local poubelle plutôt que de sortir ces éléments là le bon jour pour la récolte des encombrants. Nous, on suppose que c'est par méconnaissances et donc notre réponse est de la sensibilisation. Mais il y a forcément aussi des mésusages qui sont des incivilités.

18. **Pensez-vous que la sensibilisation puisse générer une responsabilité collective au sein des copropriétés ?**

Mr PETIT : Honnêtement, je pense que c'est utopique d'espérer qu'un jour on arrive, vu la mentalité de nos concitoyens, on n'est pas dans des on n'est pas dans un pays nordique où les gens sont peut-être plus, plus ordonnés, plus disposés. On a quand même je pense, c'est un esprit un peu méditerranéen qui remonte quand même jusqu'à l'île de France. Notre esprit français, on n'est pas discipliné dans tous les domaines.

19. **Vous pensez que s'il y avait des commerces devant Descartes, la question de déchets allait être plus présente ?**

On peut le voir par d'autres expériences de notre côté, quand il y a les 2, il y a souvent des responsabilités qui sont rejetées les uns vers les autres. Donc ce n'est pas je pense que le fait d'avoir des commerçants à proximité ne facilite pas les choses dans la gestion des déchets. Les bacs de tri qui sont déposés devant la copropriété, on sait bien que ces bacs-là appartiennent bien à la copropriété Descartes c'est assez clair. Les entrées de la copropriété sont très identifiées, on ne peut pas confondre avec l'immeuble voisin ou autre de par l'emprise foncière de la copropriété, c'est assez clair. Et du coup je pense que oui, ça pourrait complexifier les choses s'il y avait des commerces.

20. **La résidence Germain Dorel est gérée par un Bailleur social, pensez-vous que la gestion des bailleurs sociaux est applicable en copropriété ?**

Mr PETIT : Alors c'est un peu différent, les copropriétés mixtes elles ne sont pas toujours gérées par le bailleur, elles peuvent avoir un syndic professionnel où c'est le cas qu'on a rencontré le plus. En revanche les bailleurs sociaux peuvent valoriser la taxe foncière des propriétés bâties (TFPB) que ne peut pas faire les copropriétés. Et donc via la valorisation de la TFPB, c'est plus simple pour les bailleurs sociaux de mettre en place des actions de sur entretien. Quand la copropriété Descartes a un employé d'immeuble à temps partiel, sur le même territoire si c'était une copropriété mixte peut être qu'on aurait un mi-temps de gardien supplémentaire par la valorisation de la TFPB et pouvoir avoir des actions de sensibilisation qui seraient financées. Ainsi, par l'intervention d'associations ou autre. Je ne suis pas sûr dans la population, clairement c'est la même. Nous ces copropriétés-là sont du logement social de fait. Mais moi, c'est mon avis à titre personnel, je pense qu'ils ont plus de moyens pour faire des choses. Cependant, les mésusages sont semblables.

On s'y est baladé plusieurs fois et oui c'est assez propre, c'est toujours très propre même je trouve. Ce qu'on voit c'est que c'est quand même très bien entretenu qu'il n'y a pas d'encombrants qui traînent. Et donc là peut être qu'effectivement qu'en tant que bailleur social il y a une valorisation de la TFPB puisqu'on est en NPNRU. Donc ils ont peut-être davantage de moyens au quotidien que les copropriétaires des Caravelles ou de Descartes. Et en face de l'avenue Juste Héras, il y'a la résidence Emmaüs et bon là c'est pareil, je pense que tout est esprit avec l'inauguration du Square à côté, la nouvelle école, ça donne aussi une autre image du quartier. Ou peut-être, je dis bien peut-être que les habitants, en voyant un environnement autour s'améliorer, ont envie de de préserver leur environnement aussi.

Figure 46: Entretien référents Urbanis, Source : Document personnel

Entretien en date du 03 décembre 2024 avec : La Cheffe de projet habitat EPT _ Mme Celia FETTAH

1. **À quand remonte votre intervention à Descartes et dans quel cadre ?**

Descartes c'est une copropriété qui est en élaboration de plan de sauvegarde. C'est notre premier, en tout cas, moi c'est mon premier dispositif. Il a commencé au mois de mars 2023 et normalement, il est fini au mois de septembre, mais on a fait une petite prorogation pour continuer un petit peu d'intervenir avant la mise en place du plan de sauvegarde. Donc c'est un dispositif qui vient avant la mise en place d'un plan de sauvegarde en fait pour voir si, ça vaut le coup ou pas de le faire ou pas.

2. **Quel est votre rôle dans le service de l'habitat privé de l'EPT ?**

Nous, pour l'habitat privé, on se concentre sur les dispositifs qu'on a sur le territoire, c'est nous qui mettons en place les dispositifs d'abord avant de les gérer, on met en place les marchés, etc... Mais aussi on fait d'autres choses, sur d'autres sujets à titre d'exemple, le permis de louer etc... On demande aux opérateurs d'intervenir sur la GUP par exemple quand il faut. Donc c'est à ce moment-là que moi j'interviens sur la GUP mais à l'échelle du quartier ou à l'échelle du territoire, des villes on intervient aussi pour la GUP, mais ce n'est pas directement lié à nous en fait, c'est la politique de la ville en fait.

3. **Quelles sont les grandes évolutions des déchets à Descartes, on a le sentiment que c'est propre, est-ce que ça toujours été le cas ?**

À Descartes, effectivement, c'est un peu plus propre. La question des déchets à Descartes, elle est un peu plus simple par rapport aux Caravelles que vous connaissez bien. Ou les caravelles ? C'est mon analyse personnelle. Cela étant, je je vous laisse analyser aussi. On a un gardien qui fait bien le job, qui sort les poubelles qui nettoient je pense. On a un petit local poubelle aussi, donc il y a le circuit de déchets en fait il est plus simple donc il est plus clair pour Descartes que Caravelles. On a moins de logements à Descartes, il y'a 112 logements. À Descartes, on avait un conseil syndical qui sortait par exemple les dépôts sauvages par eux-mêmes en fait car c'est quelque chose que nous l'EPT on ne débarrasse pas. Après peut-être qu'il y en a plus hein, mais ça c'est ma mon analyse ainsi que celle de l'opérateur hein donc.

4. **Quelles autres problématiques avez-vous observer à Descartes ?**

Il y a toujours une question sur toutes les copropriétés fragiles, une question de travail sur le cadre de vie alors un point que je n'ai pas précisé peut-être à Descartes, c'est aussi le comportement des copropriétaires. C'est la première et la principale cause de déchets ce sont plutôt les copropriétaires. En fait ce sont les premiers responsables. À Descartes, on a moins de comportement d'incivisme ? on n'a pas des gens qui jettent n'importe quoi n'importe où. Mais de manière générale, ce qu'on a observé sur la question des déchets, il y a quand même un travail à faire. On avait un souci sur le jet de fenêtre mais ça ce n'est pas c'est pareil, c'est une question de responsabilité et c'est individuel. De manière générale sur le cadre de vie sur les encombrants c'est vrai qu'on n'a pas un lieu dédié pour les stocker et ça c'est quelque chose qu'on souhaite mettre en place. Par contre il n'y a pas trop de mobilisation non plus, c'est à dire si on fait des

événements, des fêtes de voisins, on n'a pas beaucoup de monde qui vient. On a soupçonné de la mécanique sauvage, mais on n'est pas encore sur parce que ce n'est pas un problème. On avait juste je crois un véhicule qui était là depuis beaucoup de temps. Voilà c'est juste une étude, on est en train de diagnostiquer la copropriété et justement on est en train de se dire qu'est-ce qu'on va faire ?

5. **Quelle est la population qui y habite : est-elle plus âgée ou moins, quelle origine domine, le type de composition familiale ?**

C'est un peu comme Caravelle en fait, on a effectivement des tamoules, après je ne peux pas vous dire, enfin on n'a pas vraiment le droit. A Descartes, on a effectivement des tamoules, mais avec Urbanis, on avait un médiateur qui traduisait même les affiches. Donc c'est quelque chose qui nous a aidés. Cela étant, je pense, les gens, ils n'étaient pas forcément mobilisés parce que. On a plusieurs éléments parce qu'il y a beaucoup de bailleurs, contrairement aux Caravelles.

6. **Apparemment avant la cité Descartes était traversé, quel problème cela a entrainé ?**

En fait, entre Descartes et Caravelles, il y a un grillage, à chaque fois, ils font un petit trou pour justement traverser. Les gens de Descartes, ils disent, ce sont les Caravelles qui font ça et vice versa. Mais l'idée c'est que les copropriétaires ils passent d'un point à l'autre via ce grillage. Mais les gros véhicules ou moins les camions, ils ne peuvent pas rentrer à Descartes en fait c'est une résidence qui est fermée, le portail est fermé donc ça c'est très important. On ne peut plus intervenir, dépenser de l'argent des copropriétaires mais aussi l'argent public pour une copropriété qui est constamment ouverte. Et malheureusement il y a eu des fermetures de de portail, mais ça a toujours été vandalisé. L'idée, c'est de mettre en place une caméra à l'entrée pour qu'on puisse déjà constater qui vandalise le portail. Mais aussi surtout si on arrive à attraper l'immatriculation des véhicules pour qu'ils ne jettent pas leurs déchets, on arrive à les sanctionner.

7. **Pensez-vous que c'est possible générer une responsabilité collective au sein des copropriétés ?**

Pour répondre à votre question, oui c'est pas du tout simple de coordonner entre tous les acteurs parce que y a les copropriétaires qui doivent payer des charges et ça c'est le sujet le plus important. Donc des charges aussi de gardien, ménage donc de plein de frais pour garder la copropriété propre. Il y a les questions de sécurité parce que quand copropriété n'est pas fermé et ouverte au grand public, ce moment-là on n'arrive pas à contrôler, il y a des acteurs inconnus. On peut réunir tout le monde mais on peut s'entendre avec le syndic, le conseil syndical, mais les copropriétaires c'est un peu compliqué parce que déjà on n'aura jamais tout le monde. Et même si on leur fait des sessions de formation, on ne sait pas s'ils ont compris ou pas et est-ce qu'ils vont vraiment appliquer ?

Figure 47: Entretien référent EPT, Source : Document personnel

Lexique DVTup[1]

Expertise d'usage : Tiens compte des attentes, des besoins et des habitudes des usagers dès les phases amont du projet. L'expertise d'usage permet de concevoir des espaces fonctionnels et des bâtiments qui répondent de manière plus précise et plus efficace aux besoins réels des usagers. (On le préfère au terme maitrise d'usage).

Maitrise d'usage : La Maitrise d'usage (qui est étroitement lié à l'assistance à la maitrise d'usage AMU = se mettre au service des usagers) désigne la prise en compte des usages et des besoins des usagers tout au long du processus de conception, de réalisation et de gestion des espaces ou des bâtiments.

Intelligence collective : Elle repose sur la collaboration, la diversité, la prise de décision participative favorisant l'innovation ainsi que les interactions au sein d'un groupe. L'intelligence collective est un outil puissant au service de la communauté qui permet d'aborder ensemble une question, d'engager chacun et de parvenir à des consensus qui limitent la prise de décision unidirectionnelle.

Placemaker : Un placemaker est un membre moteur de la communauté. C'est une personne qui s'engage dans la transformation de son environnement et qui véhicule l'envie d'agir. On est ou l'on devient placemaker. Sa qualité première est la volonté de faire et la conviction inébranlable que tout est possible. Pilier de la communauté, il est un acteur indispensable.

Placemaking : Concept développé par Project for Public Spaces 1 sous l'impulsion du travail de Jane Jacobs et William H. Whyte, il remet les usagers au cœur de la conception des villes. Il redonne de l'importance à l'animation des espaces, à la vie sociale et culturelle des espaces publics. Le placemaking encourage chacun à prendre possession et à se réapproprier la rue, les places, les espaces communs.

DVTuper : C'est un membre de l'équipe DVTup

Acteurs locaux : Ce sont des personnes, des associations, des élus, des techniciens, des entreprises, des institutions qui sont actives sur un territoire donné et qui peuvent être identifiées comme des parties prenantes préalables à toute action collective. Ce sont les membres indispensables de la coalition. Certains des acteurs locaux possèdent un fort pouvoir de décision.

[1] *Définition des termes utilisés par DVTup* , lexique 20182024

Figure 48: Lexique DVTup , Source : DVTup