

TRANQUILLITE RESIDENTIELLE EN COPROPRIETE

Syndics, conseils syndicaux, bailleurs sociaux, associations, villes, métropole... :

*Quels rôles et apports de chacun ? Comment mieux prévenir les situations
et agir ensemble au quotidien ?*

JEUDI 16 NOVEMBRE 2023

de 13h45 à 18h

Au siège de Grenoble-Alpes Métropole, en salle Rocher Blanc

1 place André Malraux, 38000 Grenoble

INSCRIPTION gratuite et obligatoire ici >><https://urlz.fr/nOyk><<

Qu'ils se traduisent par la **dégradation des parties communes** (*vandalisme, salissures, encombrants ou jet de détrit* au sol...), par l'**occupation abusive des espaces communs** (*squats dans des garages, trafics..*) ou encore par **des atteintes aux relations de voisinage** (*nuisances sonores,..*) les troubles à la tranquillité résidentielle ont un fort impact sur la qualité de vie des habitants et peuvent dégrader l'image d'une résidence, parfois même d'un quartier. Ils peuvent aussi conduire certains habitants à souhaiter vendre leur bien et/ou déménager.

Sur la Métropole grenobloise, comme dans d'autres territoires, **la majorité des logements en milieu urbain appartiennent à une copropriété** (70% des logements de la métropole grenobloise) et les constructions neuves actuelles sont **majoritairement produites** sous forme de copropriétés. Les copropriétés sont soumises à des règles de gestion et décisions collectives spécifiques. **Les gestionnaires des copropriétés** (syndics) sont sollicités par les habitants et les partenaires pour résoudre les troubles à la tranquillité résidentielle. Parfois, face à la complexité ou la récurrence de certaines situations, les interventions possibles d'un syndic (pouvant aller du rappel au règlement intérieur, au dialogue amiable, à la sollicitation des forces de sécurité...) sont très limitées et ne suffisent pas à endiguer le problème.

Des retours d'expériences de terrain montrent que, au cas par cas, d'autres acteurs (tels que des **acteurs de la prévention et de la gestion de proximité** des villes et de la métropole, **élus, bailleurs sociaux** (*de plus en plus copropriétaires*), **associations de défense des droits**, acteurs de l'**intermédiation locative, travailleurs sociaux...**) interviennent aussi parfois à leurs côtés pour trouver des **pistes de résolution face à des troubles à la tranquillité résidentielle d'une copropriété déjà bien installés**.

C'est à partir de ces constats qu'un **collectif d'acteurs coordonné par le centre de ressources GUSP** (*composé d'acteurs publics de l'habitat, de la prévention de la délinquance, de bailleur social, de syndic solidaire, d'association de défense de copropriétaires*) a **souhaité organiser cet après-midi d'échanges**. **Ouverte à tous** (syndics, conseillers syndicaux, associations, villes, métropole, élus, opérateurs spécialisés...), cette rencontre a pour objectifs de **partager les constats et les expériences** et d'identifier collectivement **des leviers pour mieux prévenir et gérer les troubles à la tranquillité résidentielle dans les copropriétés**.

13h45 : Ouverture

- **BEJAJI Pierre**, Conseiller Métropolitain délégué à la prévention de la délinquance et à la prévention spécialisée à Grenoble-Alpes Métropole et Président d'ACTIS
- **BERON-PEREZ Nicolas**, Vice-Président chargé de l'habitat, du logement et de l'hébergement à Grenoble-Alpes Métropole (*sous réserve*)
- **LAÏB Louisa**, Maire-Adjointe en charge de la Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP), des relations avec les bailleurs sociaux et les copropriétés, de la politique de la ville et démocratie locale à la Ville de Pont-de-Claix
- **RABIH Laëtitia**, Conseillère Métropolitaine déléguée aux solidarités et à la politique de la ville

14h : Tranquillité résidentielle en copropriété : De quoi parle-t-on ? Qui sont les acteurs concernés et engagés sur le thème ? Quels rôles et limites d'intervention de chacun ? Comment mieux prévenir les situations complexes et agir ensemble, au quotidien ?

Intervention croisée, suivie de questions des participants

- **BRENAS Anne-Cécile**, Consultante indépendante chez *ACB conseil*, spécialisée en urbanisme, habitat, copropriétés
- **MAGNE Emmanuel**, Directeur régional de *Sur&tis Région*, spécialisé dans le domaine de la tranquillité, sûreté et sécurité

16h : Ateliers

Ateliers menés en parallèle, au choix des participants (détail pages suivantes)

- **Atelier n°1 : MIEUX PREVENIR les troubles à la tranquillité résidentielle (complexes ou récurrents) en copropriétés** (*cf contenu page suivante*)
- **Atelier n°2 : MIEUX TRAITER les troubles à la tranquillité résidentielle (complexes ou récurrents) en copropriétés** (*cf contenu page suivante*)

17h30 : Rapport d'étonnement et conclusion

- **Rapport d'étonnement** : Anne-Cécile Brenas et Emmanuel Magne
- **Conclusion** : Centre de ressources GUSP et Grenoble-Alpes Métropole

Partenaires fédérés autour du Centre de ressources de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)



Atelier n°1

MIEUX PREVENIR les troubles à la tranquillité résidentielle complexes ou récurrents en copropriété

Les retours d'expériences montrent qu'il est courant que les villes (agents ou élus) ou des associations de défense des copropriétaires soient alertées « sur le tard » (par le syndic, les habitants, les riverains...) d'un trouble à la tranquillité résidentielle déjà bien installé. Un dialogue entre la ville, le syndic, le conseil syndical, les habitants, les associations est souvent initié en urgence suite à l'alerte pour tenter de remédier collectivement au problème.

- *Cependant, comme sortir de cette logique d'urgence et mieux identifier collectivement les situations avant qu'elles ne soient déjà bien installées au sein des copropriétés?*
- *Une veille collective entre institution publique, gestionnaire de copropriétés, association, conseil syndical, bailleur etc. serait-elle souhaitable et possible ?*

À partir de témoignages d'acteurs locaux
et en présence d'Anne-Cécile Brenas

Atelier n°2

MIEUX TRAITER les troubles à la tranquillité résidentielle complexes ou récurrents en copropriété

Parfois, le trouble à la tranquillité résidentielle s'avère être trop complexe ou récurrent et les seules actions du syndic et du conseil syndical ne suffisent pas toujours à enrayer le problème (*type squat ou deal dans les parties communes, nuisance sonore liée à un trouble psychique d'un habitant,...*). Parfois même, ces troubles « débordent » sur l'espace public (*type jet d'ordures par les fenêtres, dépose d'encombrants...*)

Sur le terrain et face à ces situations, il est courant que les habitants ou les gestionnaires de la copropriété touchée, souvent démunis face au problème, fassent appel à la ville pour les aider à traiter le trouble et activer d'autres leviers existants (sociaux, économiques, prévention de la délinquance...).

Au cas par cas, des partenariats ou coordinations occasionnels peuvent être initiés pouvant regrouper les habitants et gestionnaires de la copropriété touchée, institutions publiques, associations, bailleurs ect.

- *Quels sont les leviers/ressources à disposition des copropriétés pour résoudre ce type de troubles ?*
- *Pourquoi et comment construire un partenariat opérationnel dans la durée entre institution publique, gestionnaire de copropriété, association, conseil syndical, bailleur...?*
- *Quels rôles (et limites) des gestionnaires de copropriété et des institutions publiques dans la mise en place de ces coordinations ?*

À partir de témoignages d'acteurs locaux
et en présence d'Emmanuel Magne

INSCRIPTION

gratuite et obligatoire

Via ce formulaire en ligne :

<https://urlz.fr/nOyk>

[ou par mail à maison.habitant@ville-pontdeclaux.fr](mailto:maison.habitant@ville-pontdeclaux.fr)

en précisant vos coordonnées complètes + l'atelier choisi

POUR EN SAVOIR PLUS

Consultez cette page de notre site internet :

<http://www.centreressources-gusp.org/ateliers/tranquillite-residentielle-en-copropriete>