



La réappropriation des copropriétés dégradées par leurs habitants : le **Plan Initiative Copropriétés** comme levier d'émancipation résidentielle ?

Flora PIERONI

Mémoire de Master 1 professionnel Villes, Habitat et Transition Écologique

Sous la direction de :

Fabrice ESCAFFRE

Maître de conférences en Aménagement et Urbanisme à l'Université Toulouse-Jean Jaurès.

Maîtresse de Stage :

Sophie ROBERT

Chargée d'opérations copropriétés à **SOLIHA** Haute-Garonne



Remerciements

Je tiens à remercier en premier lieu Monsieur Fabrice Escaffre et Monsieur Lionel Rougé, qui m'ont permis d'intégrer le Master VIHATE et m'ont offert la chance de poursuivre mes études dans une formation aussi stimulante. Leur confiance et leur exigence bienveillante ont été précieuses tout au long de cette année.

J'adresse également mes remerciements à l'ensemble de l'équipe enseignante et administrative du master VIHATE, pour la qualité de leur accompagnement, la richesse des enseignements proposés, et leur disponibilité tout au long de l'année.

Je remercie chaleureusement Madame Sophie Robert, ma tutrice de stage chez SOLIHA 31, pour son accompagnement, sa disponibilité, sa bienveillance et la qualité de ses conseils. Je suis très reconnaissante envers l'ensemble de l'équipe de SOLIHA 31 pour leur accueil, leur confiance et les missions concrètes qu'ils m'ont confiées. Ce stage m'a permis de grandir à la fois humainement et professionnellement.

Un immense merci à mes parents et ma famille, dont le soutien indéfectible m'a permis d'avancer avec sérénité tout au long de cette première année de Master. À ma grande sœur, dont l'énergie, la force et la détermination m'ont profondément inspirée dans les moments les plus difficiles.

Enfin, je remercie chaleureusement mes amis et mes camarades de promotion pour tous ces moments partagés durant cette année, qui n'a pas été de tout repos : entre doutes, entraide, et complicité, leur présence a compté plus que je ne saurais le dire.

Clause de transparence sur l'utilisation de l'intelligence artificielle

Mon assistant à intelligence artificielle Alex, basé sur ChatGPT, a été mis à contribution dans le cadre de la rédaction de ce mémoire pour les tâches suivantes :

- aide à la réalisation de cartes sur le logiciel QGIS,
- correction des fautes d'orthographe, de grammaire et de syntaxe,
- aide à la recherche de sources adaptées à mon sujet et ma problématique,
- explication de termes ou de concepts rencontrés dans les divers ouvrages pour une meilleure compréhension et exploitation de ma part des dits termes,
- reformulation marginale de certaines phrases et soutien ponctuel à la rédaction de certaines transitions entre sous-parties.

Le reste de ce mémoire a été entièrement rédigé par moi. Je tiens à préciser que je suis totalement lucide sur les dangers du recours à une telle technologie que ce soit sur le plan cognitif ou écologique et ait donc veillé à limiter au maximum son utilisation au maximum afin de limiter l'impact environnemental de ce mémoire et de respecter les exigences académiques et professionnelles de l'université. Je tiens également à ajouter, en tant qu'amatrice de technologie, qu'il s'agit selon moi d'une invention prometteuse : utilisée avec discernement et esprit critique, l'IA peut devenir un véritable soutien dans le cadre d'un travail intellectuel rigoureux tel qu'un mémoire. Il serait dommage à mon sens de passer à côté de ses potentialités lorsque l'on sait en faire un usage raisonné et éveillé.

Sommaire

Sommaire

Remerciements

Clause de transparence sur l'utilisation de l'intelligence artificielle

Introduction

Partie 1 Stage de terrain au sein de SOLIHA 31 : immersion professionnelle dans le traitement des copropriétés dégradées

Introduction

1. Cadre géographique du stage : le quartier 16 à Toulouse, entre héritage urbain et intervention publique

1.1. Territorialiser l'intervention de SOLIHA 31

1.2. Présentation du territoire d'étude : le quartier 16 à Toulouse

1.2.1. Un quartier au sud-ouest de Toulouse : entre héritage moderniste et fractures urbaines

1.2.2. Un territoire prioritaire sous observation : entre fragilité résidentielle et pressions multiples

1.3. Spécificités urbaines et sociales du territoire dans l'action de SOLIHA 31

1.3.1. Une intervention qui dépasse la technicité : comprendre les réalités sociales locales

1.3.2. Une approche territoriale intégrée : la méthode d'intervention contextuelle de SOLIHA 31

1.3.3. Une spécificité toulousaine : agir dans un tissu urbain imbriqué, socialement fragile et historiquement dégradé

2. SOLIHA 31 : une structure d'intérêt général au croisement de l'habitat et de l'action sociale

2.1. Nature, missions et gouvernance de SOLIHA 31

2.1.1. Statut et positionnement institutionnel

2.1.2. Fonctionnement interne et gouvernance associative

2.2. Les domaines d'intervention : urbanisme, habitat, transition écologique

2.3. Le fonctionnement partenarial : Toulouse Métropole, syndicats, maîtrise d'œuvre, habitants...

2.3.1. Des partenariats structurants avec les institutions publiques

2.3.2. Une articulation avec les collectivités locales et les élus de terrain

2.3.3. Des liens étroits avec les copropriétés et les acteurs de gestion

2.3.4. Une coopération avec les structures sociales et associatives du territoire

3. Missions, outils et méthodes : une pratique professionnelle outillée et située

- 3.1. Répartition des missions : entre travail collectif et implication personnelle
- 3.2. Scénarisation des travaux et appui technique (copropriété Dunant)
- 3.3. Suivi de chantier et logistique (37 Vestrepain et Papus)
- 3.4. Réunions partenariales et suivi des opérations en temps réel
- 3.5. Outils et moyens mobilisés
 - 3.5.1. Outils logiciels utilisés : QGIS, Excel, Word, PowerPoint...
 - 3.5.2. Moyens techniques mis à disposition
- 4. Résultats obtenus et limites rencontrées : les enjeux du travail en cours de projet
 - 4.1. Apports concrets à la structure et livrables réalisés
 - 4.2. Limites de l'expérience : délais, coordination, outils, statut de stagiaire
 - 4.3. La place du stagiaire dans le temps long du **PIC** : entre engagement et frustration
- 5. Retour réflexif : apprentissages, prises de conscience et construction d'une posture professionnelle

Partie 2 : La réappropriation des copropriétés dégradées par leurs habitants : le **Plan Initiative Copropriétés comme levier d'émancipation résidentielle ?**

Introduction :

- 1. Comprendre les fondements d'une réappropriation : entre habitabilité, pouvoir d'agir et espace commun
 - 1.1 L'émancipation résidentielle : une démarche lente, contextuelle et à reconquérir
 - 1.2 Se réappropriier un lieu : une lecture croisée entre spatialité, affectivité et responsabilité
 - 1.3 Les copropriétés dégradées : un terrain ambivalent
- 2. Les leviers mobilisés par le **PIC** pour favoriser une dynamique de réappropriation
 - 2.1 Leviers techniques : intervenir sur l'immeuble, restaurer la base matérielle de l'habiter
 - 2.2 Leviers sociaux : accompagner les habitants, recréer du lien, restaurer la confiance
 - 2.3 Leviers participatifs : quand la parole se fait outil de pouvoir
- 3. Les limites et tensions d'une réappropriation inégale et incertaine
 - 3.1 Un processus inégal : de l'indifférence au refus d'implication
 - 3.2 Réappropriation ou reproduction de l'aliénation ?
 - 3.3 Vers une réappropriation sous conditions ?

Conclusion

Liste des sigles

Bibliographie

Annexes

Introduction

Les copropriétés dégradées se sont progressivement imposées comme un objet central des politiques publiques du logement. Ces situations, autrefois vues comme ponctuelles, sont aujourd'hui reconnues comme un signe durable des fractures urbaines, sociales et institutionnelles. Ces copropriétés posent problème non seulement par l'état des bâtiments, mais aussi à cause des parcours résidentiels précaires, des gestions internes faibles et de l'isolement croissant. Dans ce contexte, la réhabilitation de l'habitat privé, et plus encore la capacité des habitants à se réapproprier leur lieu de vie, devient un enjeu crucial de cohésion sociale et de justice spatiale.

Lancé en 2018, le **Plan Initiative Copropriétés (PIC)** marque une tentative de réponse structurelle à cette problématique. Il réunit technique, accompagnement social et partenariat, avec une approche globale pensée sur le long terme et adaptée à chaque contexte. C'est dans le cadre de ce dispositif que s'inscrit le stage réalisé au sein de SOLIHA 31, opérateur associatif actif sur le traitement des copropriétés dégradées dans le département de la Haute-Garonne.

Pendant cinq mois, j'ai participé à des opérations menées dans le quartier 16 de Toulouse, un territoire dense et hétérogène, à la fois marqué par l'héritage moderniste du Grand Mirail et par des dynamiques de fragilisation sociale. Cette immersion m'a confrontée à la complexité concrète de l'intervention en copropriété : temporalités décalées, faibles mobilisations, tensions entre technicité et vécu, cohabitation difficile entre injonctions institutionnelles et réalités locales. Elle m'a également permis de découvrir la posture singulière de SOLIHA 31, qui articule expertise technique, présence de terrain et logique de co-construction avec les habitants.

Mais cette expérience de terrain, aussi a aussi soulevé des interrogations profondes : que signifie réellement se réapproprier son habitat dans une copropriété en difficulté ? Les dispositifs comme le **PIC***, s'ils permettent une amélioration matérielle, engagent-ils aussi une dynamique d'appropriation, d'adhésion, voire d'émancipation des habitants ? Ou bien contribuent-ils parfois, malgré eux, à reproduire des logiques descendantes, où l'habitant reste en marge du projet qui le concerne ?

Le cœur de ce mémoire repose sur la question du lien entre l'action concrète et la manière dont les habitants se réapproprient leur cadre de vie. Il s'appuie sur une articulation forte entre pratique professionnelle et démarche réflexive : d'un côté, l'observation et la participation directe à des projets de réhabilitation dans le cadre du stage, de l'autre, une analyse théorique nourrie des sciences sociales, de la sociologie de l'habitat et de l'analyse des politiques publiques.

La première partie restitue le cadre, les missions et les outils mobilisés au sein de SOLIHA 31, tout en interrogeant les modalités concrètes de l'intervention dans un territoire en tension. Elle met en évidence les particularités de l'approche déployée, les apports du stage, mais aussi ses limites et ses enseignements. La seconde partie propose un pas de côté plus analytique : elle questionne, à partir de la littérature et des observations de terrain, la portée réelle du **PIC*** comme levier d'émancipation résidentielle. Elle explore les conditions nécessaires à une réappropriation habitante, les leviers mobilisables (techniques, sociaux, participatifs), mais aussi les obstacles qui freinent cette dynamique.

En croisant ces deux dimensions (l'ancrage professionnel et l'analyse critique) ce travail vise à éclairer, à hauteur d'expérience, les conditions d'une transformation résidentielle choisie dans les copropriétés dégradées. Il s'inscrit dans une perspective de recherche appliquée, attentive à la complexité du réel, à ses résistances, mais aussi à ses possibles.

Partie 1 Stage de terrain au sein de SOLIHA 31 : immersion professionnelle dans le traitement des copropriétés dégradées

Introduction

Dans le cadre de ma première année de Master VIHATE, j'ai réalisé un stage de cinq mois au sein de l'association SOLIHA 31, un opérateur associatif intervenant sur la réhabilitation de l'habitat privé dégradé en Haute-Garonne, tant sur le plan social qu'environnemental. Cette expérience s'est construite autour de deux dynamiques complémentaires : d'un côté, le renforcement de compétences techniques et méthodologiques sur les enjeux du logement, de l'autre, une immersion concrète dans les réalités sociales, urbaines et institutionnelles d'un territoire marqué par la fragilité résidentielle.

En participant à plusieurs opérations inscrites dans le **Plan Initiative Copropriétés**, ce stage m'a permis de découvrir le fonctionnement quotidien d'une structure d'intérêt général positionnée à l'interface entre expertise technique, accompagnement social et pilotage territorial. J'ai été amenée à contribuer à des missions variées : diagnostic multicritère, suivi technique et financier, animation de partenariats, réalisation de livrables pour le compte de Toulouse Métropole.

Cette première partie du mémoire revient ainsi sur les principales lignes de cette expérience. Elle débute par une présentation du territoire d'étude, le quartier 16 de Toulouse, avant d'analyser la manière dont SOLIHA 31 y intervient, dans un contexte local à forts enjeux. Elle détaille ensuite les missions auxquelles j'ai été associée, les outils mobilisés, les résultats produits et les apprentissages tirés de cette immersion. L'objectif est de poser ici un socle empirique solide, qui servira de base à la réflexion plus critique développée dans la seconde partie, centrée sur les conditions de réappropriation résidentielle dans le cadre du **PIC***.

1. Cadre géographique du stage : le quartier 16 à Toulouse, entre héritage urbain et intervention publique

Comprendre le territoire dans lequel s'inscrit l'intervention de SOLIHA 31 est une condition essentielle pour analyser les enjeux du **PIC***. Cette première partie propose ainsi une lecture territoriale située, qui articule les logiques nationales du dispositif avec les spécificités locales du quartier 16 à Toulouse.

1.1. Territorialiser l'intervention de Soliha 31

Dans le champ de la réhabilitation de l'habitat privé dégradé, tous les territoires ne présentent pas les mêmes enjeux. Chaque quartier (et parfois chaque copropriété) porte une histoire sociale, urbaine et institutionnelle spécifique, qui influence directement les formes d'intervention possibles. Le **Plan Initiative Copropriétés**, conçu à l'échelle nationale, ne prend réellement sens qu'une fois adapté aux dynamiques locales. C'est dans cette logique de territorialisation que s'inscrivent les actions de SOLIHA 31 à Toulouse.

Lancé en octobre 2018 par le ministre de la Ville et du Logement, le **Plan Initiative Copropriétés** est une démarche partenariale inédite portée par l'État, en lien avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), la Banque des Territoires, le réseau PROCIVIS et Action Logement. Ce dispositif vise à intervenir sur les copropriétés en difficulté les plus graves, mais aussi à prévenir et accompagner les situations fragiles avant qu'elles ne basculent. Il s'appuie sur une action sur dix ans combinant amélioration de la gestion, redressement financier, réalisation de travaux et traitement des parties communes. À ce jour, 684 copropriétés sont concernées, soit près de 56 000 logements. Parmi elles, 17 sites ont été identifiés comme prioritaires et bénéficient d'un suivi national renforcé.

Le quartier du Grand Mirail à Toulouse fait partie de ces sites nationaux, identifiés en raison de la concentration de difficultés résidentielles et urbaines. Être désigné comme site national signifie bénéficier d'un accompagnement renforcé de la part des services de l'État et de moyens spécifiques pour redresser les situations les plus complexes. Dans ce quartier prioritaire, 52 copropriétés ont été repérées dans le cadre du Programme d'Observation des Copropriétés en Quartiers prioritaires (POCQ), dont une part importante est en difficulté ou dégradée.

Ce choix d'intervention localisée ne relève donc pas uniquement d'un ancrage de proximité, mais d'un impératif méthodologique : pour être efficace, l'action sur l'habitat doit s'ajuster aux réalités concrètes du terrain, qu'elles soient sociales, urbaines ou institutionnelles.

Cette exigence s'inscrit d'ailleurs dans les évolutions plus larges des politiques publiques du logement, qui reconnaissent désormais la diversité des contextes locaux comme une condition essentielle à la pertinence des dispositifs. Le territoire n'est plus seulement un cadre d'intervention : il devient un acteur à part entière de la fabrique des politiques d'habitat.

Dans cette perspective, mobiliser des compétences en diagnostic territorial et urbain permet non seulement de cerner les enjeux en présence, mais aussi d'adapter les modalités d'accompagnement à la sensibilité du quartier concerné. Travailler sur les copropriétés du quartier 16 ne peut ainsi se réduire à une opération technique classique. Le tissu local impose une approche sur mesure, attentive à ses spécificités.

Ce quartier est à la fois marqué par une histoire urbaine complexe et par une fragilisation socio-économique profonde. Ces éléments conditionnent fortement la manière dont les interventions peuvent être conduites.

Il s'agira donc ici de venir présenter les principales caractéristiques du quartier étudié : sa géographie, son histoire, et les personnes qui y vivent, mais aussi à comprendre pourquoi et comment l'action de SOLIHA 31 est bien adaptée à ce territoire, et ce qui la rend unique ici. Travailler sur un territoire, ce n'est pas juste appliquer une méthode : c'est aussi s'adapter à la réalité du terrain. Cela change parfois la façon de travailler des professionnels, qui doivent sortir de leurs habitudes pour mieux comprendre comment les gens vivent vraiment dans ces copropriétés

fragilisées : leurs façons de faire, leur rythme de vie, ou encore les petits arrangements du quotidien qui échappent souvent aux règles officielles.

1.2. Présentation du territoire d'étude : le quartier 16 à Toulouse

Afin de mieux comprendre comment agit SOLIHA 31, il faut d'abord regarder de plus près le territoire sur lequel l'association intervient. Cette sous partie commence par décrire le quartier 16 : son organisation, son histoire, son évolution. Ensuite, elle s'intéresse aux dynamiques sociales et aux acteurs publics présents, pour mieux voir comment tout cela influence les actions menées sur place.

1.2.1. Un quartier au sud-ouest de Toulouse : entre héritage moderniste et fractures urbaines

Situé sur la rive gauche de la Garonne, dans la partie sud-ouest de Toulouse, le secteur 2.3, correspondant au quartier administratif 16, regroupe les unités territoriales des Arènes, Fontaine-Lestang, Mermoz, Bagatelle, La Faourette, Papus, Tabar et Bordelongue. Il s'étend sur un peu plus de 3 km² et compte environ 26 000 habitants. Ce territoire résidentiel, en périphérie du centre-ville, se caractérise par une grande hétérogénéité des tissus urbains, des disparités socio-économiques marquées, et une desserte relativement efficace (métro ligne A, lignes de bus, proximité de la rocade).

Le quartier porte en partie l'héritage du Grand Projet Urbain du Mirail, initié dans les années 1960 sous l'impulsion de l'architecte Georges Candilis. S'il ne fait pas directement partie du périmètre initial, le quartier 16 partage plusieurs principes de cet urbanisme moderniste, et s'est structuré dans le prolongement des politiques de développement de l'époque. Ce projet visait à répondre à la crise du logement tout en expérimentant de nouvelles manières de penser la ville, selon une logique fonctionnelle et progressiste. Il reposait sur des principes forts : rationalité des formes, séparation des fonctions urbaines, valorisation des circulations douces et des espaces verts.

Cependant, les ambitions initiales ont rapidement été mises à mal. La construction précipitée, l'industrialisation du bâtiment, et une inadéquation entre les conceptions urbanistiques et les réalités sociales ont conduit à des dysfonctionnements structurels et à une dégradation du cadre de vie.

À partir des années 1980, le quartier entre dans une phase de désaffection. Le parc immobilier se dévalorise, les classes moyennes quittent progressivement le secteur, et les populations précaires deviennent plus nombreuses. Plusieurs zones, comme Papus, Bagatelle, Bordelongue ou Mermoz, concentrent aujourd'hui des copropriétés fragiles, parfois confrontées à des difficultés de gestion ou de gouvernance. Le bâti y est composite, issu de plusieurs vagues de construction.

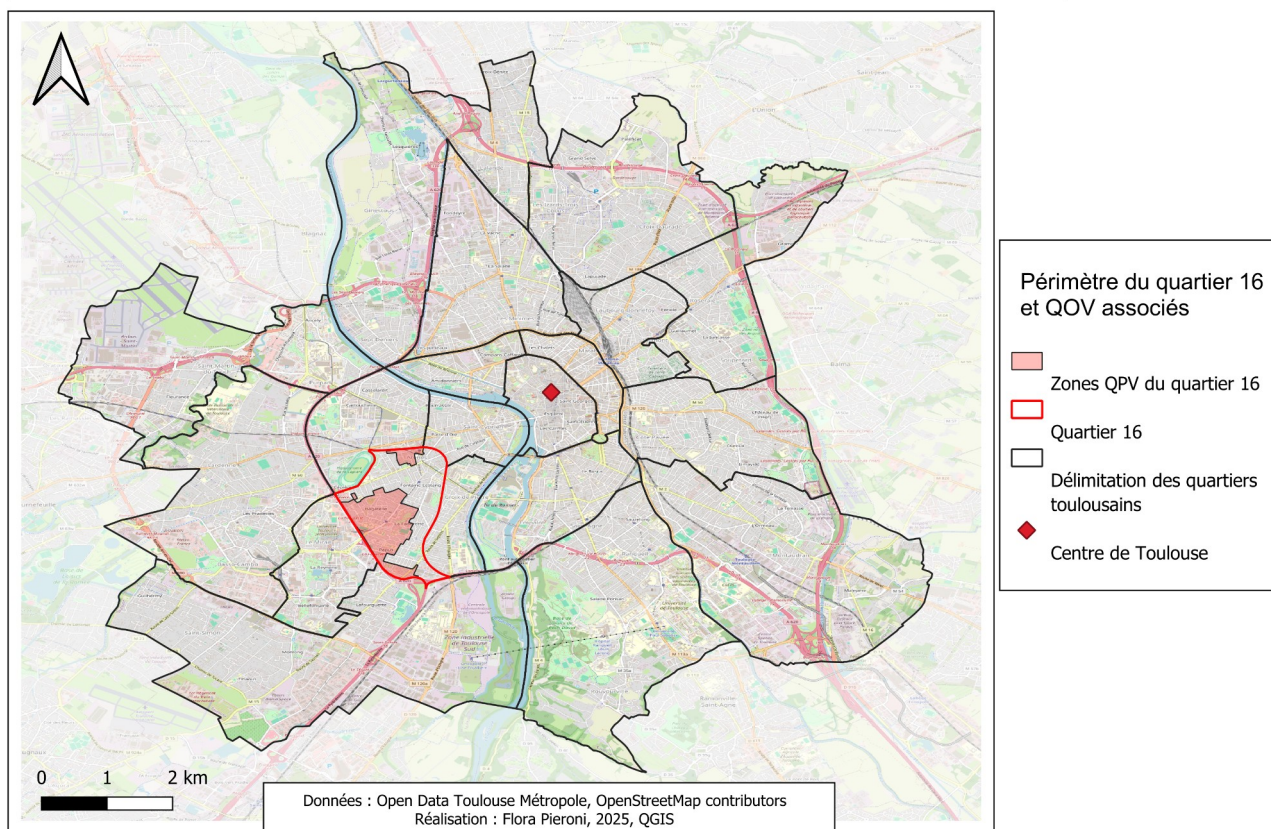
Alors que certains quartiers emblématiques du Grand Mirail, tels que la Reynerie ou Mirail-Université, ont bénéficié d'opérations de rénovation urbaine dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) puis du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), le quartier 16 est resté à la marge de ces dispositifs. Seule une partie autour de La Faourette a été partiellement intégrée au NPNRU*, sans toutefois bénéficier du même niveau d'investissement. Cette situation traduit un phénomène de fragmentation urbaine, où les politiques

concentrent les moyens sur certains périmètres jugés prioritaires, laissant d'autres zones s'enfoncer dans une dégradation plus diffuse et moins visible.

Le quartier 16 reflète cette tension entre relégation urbaine et résilience locale. Malgré les difficultés, des dynamiques habitantes existent : conseils syndicaux mobilisés, collectifs d'habitants, associations actives. Cet ancrage social contraste avec la fragilité du bâti, révélant une forme de résistance à la désaffiliation.

Ce quartier montre les limites de l'urbanisme des années 60 : les espaces sont grands, mais souvent mal adaptés aux besoins d'aujourd'hui. Il constitue ainsi un terrain d'observation pertinent pour analyser les tensions entre les promesses de l'urbanisme planifié et les réalités vécues. En ce sens, le quartier 16 offre un cadre d'analyse précieux pour interroger les formes actuelles d'intervention sur un patrimoine urbain devenu problématique.

Localisation du quartier 16 au sein du découpage administratif de Toulouse



1.2.2. Un territoire prioritaire sous observation : entre fragilité résidentielle et pressions multiples

Face à la vulnérabilité croissante de plusieurs de ses secteurs, le quartier 16 comprend plusieurs zones classées en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV). Cette désignation implique un suivi renforcé par l'État, Toulouse Métropole et divers acteurs urbains, à travers des dispositifs tels que les diagnostics territoriaux, les observatoires locaux ou encore des points réguliers avec la préfecture.

La classification en QPV repose sur des indicateurs de fragilité particulièrement marqués. Dans certains IRIS, le taux de pauvreté dépasse 40 % (INSEE*, 2019). Le chômage des jeunes

atteint jusqu'à 30 % dans certains secteurs, tandis qu'à Empalot, 26,8 % des 16-25 ans ne sont ni en emploi, ni en formation (INSEE*, 2020). À l'échelle régionale, seuls 23 % des jeunes de 15 à 24 ans vivant en QPV occupent un emploi, et 30 % sont considérés comme « NEET » (ONPV*, 2022). Ces fragilités se combinent à un taux élevé de décrochage scolaire et à une forte concentration de ménages immigrés ou descendants d'immigrés, souvent confrontés à des parcours résidentiels et sociaux complexes. Cette précarité financière et éducative pèse directement sur la capacité à se projeter dans un projet collectif et à assumer la part individuelle des travaux. À l'inverse, la fierté d'appartenance au quartier et la présence d'un tissu associatif actif offrent des points d'appui. Dans les trois copropriétés que j'ai suivies, on retrouve un même motif : un petit noyau impliqué tient la barre, tandis qu'une majorité reste en retrait, configuration très documentée dans les recherches sur la participation résidentielle

Le tissu social local présente ainsi un contraste marqué. D'un côté, on trouve des formes de solidarité de proximité et un réel attachement au quartier ; de l'autre, une instabilité résidentielle liée à la précarité de l'emploi, à la mauvaise qualité du logement, aux impayés de charges et à une gouvernance parfois défailante. Dans des secteurs tels que Papus, Mermoz ou Bordelongue, on recense plusieurs dizaines de copropriétés construites dans les années 1960-1970, regroupant au total plusieurs milliers de logements. Beaucoup sont aujourd'hui fragilisées par l'accumulation de difficultés : manque d'entretien, vieillissement des occupants, précarité grandissante, et parfois détournement des logements à des fins spéculatives ou illégales. Toulouse Métropole estime qu'environ 3 000 logements en copropriétés fragiles se concentrent dans ces quartiers (OLH*, 2021), soit une part significative du parc identifié par le **Plan Initiative Copropriétés**. Comme le rappelle le **CEREMA*** (2017), ces immeubles issus des Trente Glorieuses constituent aujourd'hui l'un des principaux foyers de copropriétés dégradées en Occitanie.

Dans plusieurs cas, l'état du bâti est devenu préoccupant et inadapté aux besoins actuels, contribuant à un sentiment de relégation renforcé par des abords dégradés, des équipements collectifs sous tension et un cadre de vie peu attractif. À cela s'ajoute une pression foncière croissante qui se traduit par une hausse continue des prix immobiliers et locatifs. Dans certains quartiers périphériques proches, les prix de vente ont progressé de 16 % en un an, atteignant environ 2 600 €/m² à Papus et 1 700 €/m² aux Izards (Notaires de France, 2025), tandis qu'à l'échelle de Toulouse, le prix médian se situe autour de 3 834 €/m² (INSEE*, 2025). Les loyers suivent la même tendance, avec un loyer médian de 17 €/m² en mars 2025, soit une augmentation de 4 % sur un an et de 15 % sur cinq ans (OLAP*, 2025). Cette dynamique attire de nouveaux investisseurs mais comporte aussi le risque d'une transformation rapide du quartier au détriment des habitants les plus précaires, par éviction ou remplacement social.

Dans ce contexte, toute intervention sur le parc de copropriétés ne peut se limiter à une simple amélioration technique du bâti. Elle doit intégrer une vigilance particulière sur les équilibres sociaux, afin de préserver les populations en place et d'éviter d'alimenter les processus de gentrification. Le secteur 2.3 apparaît ainsi comme un territoire en tension : fragile par la concentration des difficultés, surveillé par les dispositifs de suivi et d'évaluation publics, mais aussi porteur d'expérimentations sociales et urbaines innovantes, allant de chantiers participatifs à des projets culturels favorisant la mixité.

Ces copropriétés constituent des terrains d'observation privilégiés pour analyser les politiques d'habitat, tester les promesses de la mixité sociale et évaluer les possibilités d'émancipation résidentielle dans les quartiers populaires. Elles ne relèvent ni de la marginalité extrême, ni des logiques classiques du renouvellement urbain : ce sont des espaces intermédiaires, parfois oubliés par les politiques publiques traditionnelles, mais révélateurs des tensions entre la nécessité de rénover, la fragilité du maintien des populations et la volonté de transformer la ville.

1.3. Spécificités urbaines et sociales du territoire dans l'action de SOLIHA 31

Face à cette configuration urbaine et sociale singulière, les modalités d'intervention doivent s'adapter. Le territoire n'est pas simplement réceptacle de politiques publiques : il les reconfigure, les bouscule, et impose une posture d'écoute et de co-construction. C'est dans cette optique que se déploie l'action de SOLIHA 31, entre expertise technique, accompagnement social et intelligence du terrain. La partie suivante revient sur la forme que prend concrètement cette action dans le terrain étudié durant mon stage.

1.3.1. Une intervention qui dépasse la technicité : comprendre les réalités sociales locales

Dans un territoire comme le secteur 2.3, intervenir sur des copropriétés dégradées ne peut se réduire à une approche strictement technique ou juridique. L'accompagnement suppose une compréhension fine des dynamiques sociales locales, des trajectoires résidentielles et des difficultés spécifiques à chaque site : précarité économique, isolement, conflits internes, ou encore défiance vis-à-vis des institutions. Ici, l'habitat dégradé n'est pas seulement une conséquence, mais aussi un facteur d'exclusion. Il renvoie à des situations d'impayés importants, de gouvernance bloquée, ou de copropriétaires peu impliqués, parfois absents, parfois en grande difficulté.

Dans ce contexte, les équipes de SOLIHA 31 sont confrontées à des situations complexes, où les méthodes classiques (procédures normées, logique budgétaire, expertise descendante) ne suffisent pas. Il faut souvent composer avec des formes de désorganisation sociale, des statuts d'occupation peu lisibles, ou des signes de souffrance diffuse. La communication avec les habitants peut être entravée par des barrières linguistiques, culturelles ou numériques. Le rapport à l'écrit administratif constitue un frein réel pour de nombreux copropriétaires, en particulier ceux peu à l'aise avec les codes institutionnels ou issus de parcours migratoires.

Face à ces obstacles, l'accompagnement ne peut se limiter à des dispositifs formels. Il doit s'incarner dans une relation de proximité, s'adapter aux rythmes des habitants, à leur vécu, à leur confiance, parfois fragile, envers les structures publiques. SOLIHA déploie dans ce cadre une série de démarches spécifiques : visites à domicile, réunions dans les halls ou locaux associatifs, participation à des permanences de quartier, supports de médiation simplifiés.

Le rôle de l'opérateur devient alors multiple. Il est à la fois technicien, médiateur, facilitateur, et parfois même soutien social dans des contextes où les solidarités sont mises à mal. Cette posture de terrain demande une forte capacité d'écoute, de reformulation, mais aussi de pédagogie. Il faut souvent traduire les enjeux techniques dans un langage compréhensible, accessible à tous, quelle que soit la maîtrise des codes administratifs.

L'accompagnement se joue à l'intersection du technique et du relationnel, avec une double exigence : être clair dans la transmission, et efficace dans l'action. À ce titre, il peut devenir un levier de remobilisation : dans certains cas, il permet de réengager des copropriétaires autour d'un projet commun d'amélioration du cadre de vie.

1.3.2. Une approche territoriale intégrée : la méthode d'intervention contextuelle de SOLIHA 31

L'intervention de SOLIHA 31 dans les copropriétés dégradées repose sur une méthodologie rigoureuse et séquencée, pensée pour s'adapter aux enjeux spécifiques de chaque territoire. Cette capacité d'adaptation se traduit par une articulation constante entre un cadre méthodologique commun et des ajustements propres au contexte local. Par exemple, le diagnostic initial multicritère ne se limite pas à relever les pathologies du bâti : il intègre des données sociales (taux de pauvreté, profils des ménages, parcours résidentiels) et urbaines (qualité des espaces publics, accessibilité, présence de commerces), permettant de cibler des priorités différentes d'un site à l'autre.

Chaque mission suit un déroulé structuré : elle débute par ce diagnostic croisé, puis donne lieu à une « feuille de route » détaillant les préconisations et scénarios d'intervention. Ces documents sont discutés en comités techniques (COTECHS) réunissant SOLIHA, la Direction Habitat et Opérations Foncières de Toulouse Métropole, ainsi que, selon les besoins, des élus, pompiers ou techniciens spécialisés. Après validation, ils sont soumis au vote en assemblée générale des copropriétaires, accompagnés de la désignation d'un maître d'œuvre.

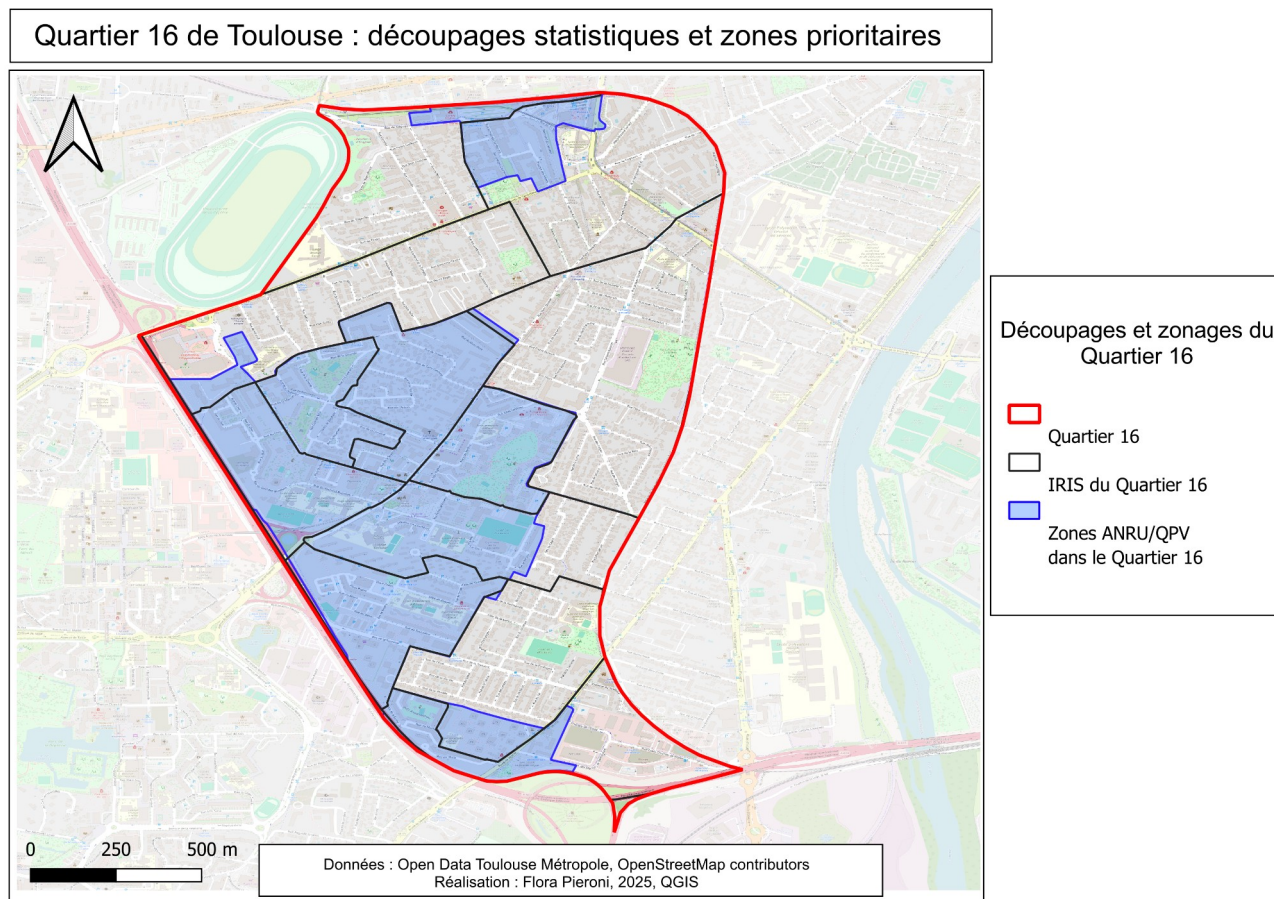
Même si SOLIHA ne mène pas un accompagnement social individuel complet, l'équipe réalise systématiquement des enquêtes sociales ciblées en amont. Dans la copropriété Henri Dunant, cette étape a été particulièrement marquante : l'analyse de l'enquête sociale m'a plongée dans le quotidien et le ressenti des habitants (contraintes budgétaires, difficultés administratives, tensions d'usage). Cette immersion m'a fait prendre la mesure des freins très concrets à la réappropriation, ce que la littérature décrit comme la nécessité de partir des vécus pour construire une action collective crédible et appropriable. Celles-ci permettent de repérer les obstacles au bon déroulement du projet : logements inadaptés, gouvernance défaillante, difficultés linguistiques ou administratives, dégradation des espaces extérieurs. Cette connaissance fine du contexte se traduit concrètement par des ajustements : planification des réunions en dehors des heures de travail pour maximiser la participation, adaptation des supports de communication au niveau de langage des habitants, ou encore intégration d'actions visibles à court terme (petits aménagements paysagers, sécurisation d'entrées) pour renforcer l'adhésion au projet.

L'intervention de SOLIHA dans le quartier s'appuie sur une connaissance fine des enjeux locaux, qui se traduit par une capacité à ajuster le calendrier, le langage et l'échelle des actions, en cohérence avec les recommandations de l'ANAH* soulignant l'importance d'un « accompagnement sur mesure » dans le traitement des copropriétés en difficulté (ANAH*, 2020). Dans le quartier 16, cette méthode est renforcée par une collaboration étroite avec Toulouse Métropole, permettant de croiser les diagnostics techniques et sociaux avec d'autres politiques publiques (politique de la ville, rénovation énergétique, action sociale). Les autres services sociaux institutionnels (CAF*, CCAS*, etc.) ou les structures associatives sont mobilisés de manière ponctuelle, voire marginale, dans le cadre de ces missions spécifiques.

1.3.3. Une spécificité toulousaine : agir dans un tissu urbain imbriqué, socialement fragile et historiquement dégradé

Le qualificatif « historiquement » renvoie ici à une dégradation inscrite dans le temps long : certaines copropriétés du secteur 2.3 présentent des désordres accumulés depuis plusieurs décennies, liés à des choix constructifs des années 1960-1970 (bâti industrialisé, faible qualité des matériaux, conception inadaptée), à un entretien insuffisant dans les années 1980-1990 et à une fragilisation progressive des conseils syndicaux.

Intervenir dans ce secteur, c'est aussi agir dans un tissu urbain hétérogène où coexistent des périmètres ANRU*, des copropriétés privées dégradées, de l'habitat social et des zones pavillonnaires. Cette affirmation s'appuie sur les zonages officiels de Toulouse Métropole et sur les observations de terrain : par exemple, autour de Papus, les tours rénovées dans le cadre de l'ANRU* jouxtent des copropriétés privées sans intervention publique récente, elles-mêmes bordées par des rues de maisons individuelles.



Dans ce type de territoire, chaque résidence fonctionne comme un micro-univers : histoires locales, conflits anciens, modes de gestion distincts. Les habitants, souvent usés par les démarches administratives, peuvent se montrer méfiants, voire désabusés. Cette réalité rend toute approche standard inopérante : elle impose une posture d'écoute, la prise en compte des signaux faibles (silences, non-dits) et la reconstruction progressive de la confiance.

SOLIHA 31 occupe ici un rôle singulier : à la fois opérateur technique et médiateur social, l'équipe navigue entre institutions, syndicats et habitants, en adaptant son intervention aux ressources et contraintes propres au site. Cette manière de faire n'est pas exclusivement propre au quartier 16, mais elle y prend une forme particulièrement marquée : la densité d'acteurs, la superposition de dispositifs et la complexité du tissu urbain exigent une coordination plus fine et une adaptation permanente.

Agir dans ce quartier, c'est donc penser la réhabilitation au-delà du technique : comme une réparation urbaine et sociale sur le long terme, attentive aux écarts entre dispositifs formels et usages réels, et consciente de la valeur des initiatives locales, même discrètes. C'est cette «

géographie de l'attention », patiente et ancrée dans les résidences, qui conditionne souvent l'efficacité réelle des politiques de l'habitat dans les quartiers populaires.

2. SOLIHA 31 : une structure d'intérêt général au croisement de l'habitat et de l'action sociale

Après avoir présenté les caractéristiques du territoire d'intervention, il est nécessaire de s'arrêter sur la structure porteuse des actions analysées dans cette partie du mémoire. SOLIHA 31 occupe une place particulière dans le paysage toulousain : à la fois opérateur technique, acteur du logement social, et médiateur dans des contextes de fragilité. Cette partie propose une lecture de son fonctionnement, de ses partenariats, et de son positionnement institutionnel, afin de mieux comprendre comment une structure d'intérêt général s'adapte aux exigences du terrain.

2.1. Nature, missions et gouvernance de SOLIHA 31

Avant d'aborder concrètement son action sur le territoire, il convient de préciser la nature de SOLIHA 31, son positionnement institutionnel, ses missions et les modalités de sa gouvernance. Plus qu'un opérateur technique, SOLIHA 31 se distingue par son rôle d'interface entre ingénierie sociale, intervention sur le bâti et accompagnement des parcours résidentiels fragiles.

2.1.1. Statut et positionnement institutionnel

SOLIHA 31 (Solidaires pour l'Habitat – Haute-Garonne) est une association loi 1901 à but non lucratif, qui fait partie du réseau national SOLIHA. Ce réseau, créé en 2015 à partir de la fusion entre les anciens mouvements PACT et Habitat & Développement, est aujourd'hui le premier groupement associatif français spécialisé dans l'amélioration de l'habitat privé. Il porte un héritage militant fort, né dès les années 1950, autour de la lutte contre le mal-logement, la réhabilitation de l'habitat, et le droit à un logement digne pour tous.

SOLIHA 31 s'inscrit dans cette histoire, en combinant deux dimensions complémentaires : une expertise technique sur le bâti et un travail de proximité avec les publics fragiles. Elle agit dans le cadre de conventions passées avec différents partenaires publics (État, Toulouse Métropole, communes) et intervient comme opérateur agréé d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage.

La gouvernance de l'association est assurée par un conseil d'administration composé de membres aux profils variés, parmi lesquels figurent notamment Toulouse Métropole, le Conseil départemental et d'autres institutions publiques. Si cette configuration témoigne d'un ancrage partenarial fort, elle limite en partie l'indépendance institutionnelle de la structure, qui ne peut être considérée comme totalement autonome sur le plan juridique.

À ce titre, SOLIHA 31 est mobilisée sur plusieurs dispositifs publics liés à l'habitat ou à l'action sociale : Programmes d'Intérêt Général (PIG), **Plan Initiative Copropriétés**, Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL), etc. Cette variété d'interventions lui confère un rôle d'interface : entre les politiques publiques et les réalités du terrain, entre l'ingénierie technique et l'accompagnement humain, entre institutions et habitants.

Dans le contexte toulousain, marqué par des inégalités territoriales fortes et des fragilités résidentielles persistantes, ce positionnement hybride permet à SOLIHA 31 d’agir au plus près des situations complexes, tout en participant à la mise en œuvre concrète des orientations nationales. Elle joue également un rôle de coordination entre les différents niveaux d’acteurs (État, Métropole, communes), en veillant à assurer une continuité dans l’accompagnement des ménages. Ce positionnement s’appuie sur une forte dimension sociale, au-delà du seul appui technique, qui colore l’intervention locale (médiations, pédagogie, repérage des situations invisibles). Sa limite tient toutefois aux moyens humains : pour certains ensembles, seule une présence quasi continue permettrait d’installer durablement la confiance et de soutenir la montée en capacité des habitants, ce que de nombreux auteurs identifient comme une condition de l’appropriation.

Sa mission principale reste la même : faciliter l’accès à un logement digne, sûr, durable et adapté pour les personnes en situation de vulnérabilité. Elle s’adresse en priorité aux ménages modestes, aux personnes âgées, en situation de handicap, ou à celles dont le parcours résidentiel est heurté. Pour cela, SOLIHA 31 ne se limite pas à résoudre des problèmes techniques : elle adopte une démarche plus globale, attentive aux transitions sociales, urbaines et environnementales.

Cette posture est soutenue par un mandat d’intérêt général et une reconnaissance croissante de son expertise, attestée par le renouvellement régulier de ses conventions avec Toulouse Métropole et la Direction départementale des territoires (SOLIHA 31, 2024), ainsi que par sa désignation, depuis 2019, comme opérateur unique pour la mise en œuvre du **Plan Initiative Copropriétés** dans le quartier 16 (Toulouse Métropole, 2019 ; OLH*, 2021). Elle s’est également confirmée par la signature d’une convention pluriannuelle 2024–2026 entre l’État, l’ANAH* et la Fédération SOLIHA (SOLIHA 31, 2024), et par la participation régulière de l’association à plusieurs comités techniques stratégiques aux côtés des bailleurs sociaux (PDALHPD* Haute-Garonne, 2022). Le Plan Départemental d’Action pour le Logement des Personnes Défavorisées rappelle d’ailleurs que la rénovation des copropriétés fragiles s’inscrit « *dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés* » en lien étroit avec les collectivités territoriales (Préfecture de la Haute-Garonne, 2022). Cette reconnaissance institutionnelle permet à SOLIHA 31 d’intervenir dès les premières étapes des projets (diagnostics, planifications, études préalables) et de proposer des interventions concrètes, lisibles et ajustées aux réalités de terrain (ANAH*, 2020).

2.1.2. Fonctionnement interne et gouvernance associative

SOLIHA 31 est une association gouvernée selon des principes de collégialité, de transparence et d’engagement au service de l’intérêt général. Sa direction stratégique est assurée par un conseil d’administration composé de membres bénévoles aux profils variés : acteurs associatifs, professionnels du logement, du social ou du médico-social, mais aussi représentants d’usagers. Cette diversité permet de croiser les points de vue et de définir des orientations qui restent à la fois ambitieuses sur le plan social et adaptées aux réalités du terrain.

Le fonctionnement quotidien de l’association repose sur une équipe salariée aux compétences complémentaires, encadrée par une direction. Cette équipe est l’un des points forts de SOLIHA 31. On y trouve des chargés d’opérations spécialisés en rénovation énergétique, des urbanistes ou analystes territoriaux, des travailleurs sociaux, des juristes spécialisés en copropriété, ainsi que des chargés de mission pilotant des dispositifs comme le **Plan Initiative Copropriétés** ou les Opérations Programmées d’Amélioration de l’Habitat (OPAH). Chaque métier apporte un regard spécifique, ce qui permet une approche globale des situations rencontrées.

Avec environ 30 salariés (Rapport annuel de la Fédération SOLIHA, 2023), SOLIHA 31 a une taille intermédiaire : suffisante pour mener plusieurs projets à la fois, tout en gardant la

souplesse d'une structure de terrain. Son organisation interne est construite sur une logique de coopération : chacun est responsable dans son domaine, mais inscrit dans une dynamique d'équipe. Les échanges réguliers, les réunions de coordination, les groupes de travail et les outils partagés renforcent cette transversalité.

Ce mode d'organisation permet de s'adapter aux réalités du terrain : rythmes irréguliers des missions, imprévus fréquents, situations parfois urgentes. Il favorise aussi une forme d'intelligence collective : l'expérience de chacun compte, et les décisions s'appuient sur la connaissance fine du réel plus que sur des logiques strictement hiérarchiques.

Cette manière de fonctionner reflète l'identité de SOLIHA 31 : une structure tournée vers l'action concrète, capable de répondre à des contextes complexes, sans perdre de vue l'essentiel : la qualité de l'accompagnement humain. Son organisation, à la fois horizontale et experte, constitue un atout dans un environnement institutionnel marqué par la multiplication des dispositifs publics d'habitat (PIC*, OPAH*, PIG*, Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALHPD)), la montée en puissance des exigences réglementaires (rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne) et l'interdépendance croissante entre acteurs publics et associatifs. Cette affirmation s'appuie sur le rôle reconnu à SOLIHA 31 dans la coordination de projets complexes impliquant plusieurs niveaux de collectivités et d'institutions, attesté par ses conventions et partenariats officiels.

2.2. Les domaines d'intervention : urbanisme, habitat, transition écologique

L'action de SOLIHA 31 dépasse largement le cadre technique de la réhabilitation. Sa singularité tient dans une approche décloisonnée, qui articule expertise de l'habitat, accompagnement social et lecture fine des contextes locaux. Cette posture transversale lui permet d'intervenir à plusieurs niveaux : du logement individuel à l'échelle d'une copropriété, du quartier à l'intercommunalité, et dans des environnements urbains très variés. Historiquement engagée dans la lutte contre le mal-logement, l'association inscrit aujourd'hui son action dans une logique d'intervention globale, en phase avec les évolutions des politiques publiques, les enjeux environnementaux et les transformations sociales.

L'amélioration du parc privé constitue l'un de ses principaux axes d'action. SOLIHA 31 accompagne les propriétaires occupants, souvent modestes, dans la rénovation de leur logement. Elle mobilise pour cela les aides publiques (ANAH*, collectivités, caisses de retraite, etc.) et prend en charge le suivi technique et administratif : diagnostic, montage des dossiers, lien avec les artisans, vérification des devis. Lorsque les ménages rencontrent des difficultés plus lourdes (précarité, isolement, pathologies, complexité des démarches) cet accompagnement est renforcé par un suivi social. L'objectif est d'éviter les situations d'abandon ou de renoncement, en aidant les personnes à accéder à un logement plus digne, moins énergivore, et adapté à leurs besoins.

Dans le champ des copropriétés, SOLIHA 31 joue un rôle central. Elle intervient dans le cadre de plans de sauvegarde, d'OPAH* Copropriétés Dégradées (OPAH-CD) ou du **Plan Initiative Copropriétés**. Son action repose sur des diagnostics techniques, sociaux et juridiques menés à l'échelle des résidences. Il ne s'agit pas seulement de remettre les bâtiments aux normes, mais aussi de relancer des dynamiques collectives : débloquer des situations de gestion figées, soutenir les conseils syndicaux, restaurer la confiance entre les copropriétaires et les syndicats. SOLIHA agit ici comme un intermédiaire entre institutions, professionnels de la gestion et habitants.

À une échelle plus large, SOLIHA 31 accompagne aussi les collectivités dans la mise en place de dispositifs opérationnels (OPAH* de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), projets ANRU*, études pré-opérationnelles), en croisant des données urbaines, sociales, foncières et environnementales. Sa capacité à poser un diagnostic territorial précis, à identifier les besoins et à transformer les enjeux en projets concrets, fait d'elle un partenaire stratégique dans la conduite des politiques locales de l'habitat.

L'accompagnement social reste un fil conducteur de toutes ces actions. Il peut prendre la forme de visites à domicile, de permanences, de médiations dans les copropriétés ou d'un soutien administratif individualisé. Il s'appuie sur une présence de terrain, un travail d'écoute, et une grande pédagogie. Ce lien humain est souvent essentiel, en particulier dans des contextes où les habitants sont éloignés des institutions ou peu à l'aise avec les démarches administratives. Cette approche favorise une vraie appropriation des projets par les habitants, loin des logiques descendantes.

Enfin, SOLIHA 31 inscrit pleinement son action dans la transition écologique. Elle lutte contre la précarité énergétique, identifie les logements énergivores, sensibilise aux éco-gestes, et accompagne les rénovations performantes. Elle joue un rôle de relais des politiques publiques (Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique (SARE), MaPrimeRénov', dispositifs territoriaux), tout en veillant à ce que les ménages modestes puissent effectivement y accéder. Son action écologique se veut inclusive : il n'y a pas de transition réussie sans justice sociale.

En combinant les échelles d'intervention et les champs d'expertise, SOLIHA 31 fait le lien entre les grandes orientations nationales et les réalités locales. En revendiquant, c'est-à-dire en assumant et en affirmant auprès de ses partenaires institutionnels et des réseaux professionnels, une approche décloisonnée qui associe systématiquement les dimensions techniques, sociales et environnementales, elle démontre que cette posture n'est pas seulement un principe affiché mais une pratique concrète. Par exemple, dans le cadre de l'OPAH* Copropriétés Dégradées du secteur Grand Mirail, les interventions techniques sur le bâti sont systématiquement couplées à un accompagnement social des ménages et à un travail de médiation avec les syndicats, permettant ainsi d'anticiper les difficultés de gestion après les travaux. Ce type de démarche intégrée illustre sa capacité à répondre à la complexité des enjeux contemporains (qualité du bâti, équité territoriale et impératifs environnementaux) tout en agissant comme un acteur de la transition, au service de la dignité résidentielle.

2.3. Le fonctionnement partenarial : Toulouse Métropole, syndicats, maîtrise d'œuvre, habitants...

Dans cette pluralité d'interventions, la capacité de SOLIHA 31 à travailler en réseau constitue un levier central. Parce que les enjeux de l'habitat croisent ceux de la santé, de la cohésion sociale, de l'aménagement du territoire ou de la transition écologique, aucune action ne peut être menée de manière isolée. L'efficacité des projets repose ainsi sur une coopération étroite avec les acteurs publics, les collectivités locales, les gestionnaires d'immeubles, les associations, et bien sûr, les habitants eux-mêmes. Cette dynamique partenariale donne à l'action de SOLIHA 31 sa dimension pleinement territoriale et systémique.

2.3.1. Des partenariats structurants avec les institutions publiques

L'un des piliers de l'action de SOLIHA 31 repose sur ses liens étroits avec les institutions publiques. L'association intervient dans le cadre de conventions ou de marchés passés avec des

partenaires comme l'ANAH*, la DDT*, Toulouse Métropole ou certaines communes de Haute-Garonne. Ces relations structurantes permettent à SOLIHA d'être à la fois un acteur de terrain et un relais des politiques publiques de l'habitat.

L'ANAH* occupe une place centrale dans cette configuration, à la fois comme financeur et comme pilote des grandes orientations en matière de rénovation. En tant qu'opérateur agréé, SOLIHA 31 est régulièrement mandatée pour déployer des dispositifs d'aides à la réhabilitation énergétique, à la gestion des copropriétés dégradées ou à l'accompagnement des ménages en situation de précarité. Ce rôle lui permet non seulement de mettre en œuvre ces dispositifs, mais aussi de faire remonter les réalités de terrain et de contribuer à l'adaptation des cadres nationaux aux particularités locales.

Avec Toulouse Métropole, la collaboration prend une dimension plus directement territorialisée. Les échanges réguliers avec les services de l'Habitat, de l'Urbanisme, de la Politique de la ville ou encore de la Transition écologique permettent de croiser les données, de construire ensemble les priorités d'action, et de coordonner les différentes temporalités d'intervention. La Métropole confie également à SOLIHA des missions opérationnelles précises, comme le pilotage d'études préalables, la mise en œuvre d'OPAH* ou le suivi du PIC*. Dans ces cas, l'association joue un rôle charnière entre institutions, syndicats, habitants et copropriétaires.

Au-delà du partenariat administratif, cette proximité avec les pouvoirs publics se traduit aussi par une capacité de médiation. SOLIHA 31 occupe une position d'écoute sur le terrain tout en entretenant un dialogue constant avec les décideurs. Elle contribue ainsi à traduire les politiques publiques en actions concrètes, ajustées aux conditions locales. Dans un environnement où les dispositifs peuvent parfois paraître opaques ou trop complexes, cette fonction d'interprétation devient précieuse pour assurer la lisibilité et l'adhésion des habitants.

Enfin, cette dynamique partenariale renforce la légitimité de SOLIHA 31 au sein de l'écosystème local de l'habitat. Elle conditionne sa capacité à intervenir dans des contextes sensibles et à porter des projets ambitieux. Ce réseau institutionnel est le socle de son efficacité, et le fondement de sa reconnaissance en tant qu'acteur intermédiaire : à la fois expert, opérationnel et attentif aux réalités humaines du logement.

2.3.2. Une articulation avec les collectivités locales et les élus de terrain

Au-delà des institutions centrales, l'action de SOLIHA 31 s'appuie sur une coopération active avec les collectivités locales, en particulier les EPCI* comme Toulouse Métropole, qui porte la compétence habitat et pilote directement des dispositifs tels que le PIC* mais aussi avec les communes et leurs élus de proximité. Cette articulation multi-niveaux est essentielle pour garantir la cohérence entre les politiques locales de l'habitat, les dynamiques de quartier et les interventions ciblées sur les copropriétés en difficulté.

Les maires de quartier, les adjoints à l'urbanisme ou au logement, ainsi que les services techniques municipaux sont souvent les premiers relais de terrain. Leur connaissance fine du tissu local, des situations sociales sensibles ou des problématiques spécifiques à chaque secteur permet d'affiner les diagnostics, de prioriser les interventions, et d'adapter les projets aux réalités du terrain. Dans les quartiers concernés par la politique de la ville, cette coordination est encore plus stratégique : elle conditionne l'acceptabilité des actions, leur bon déroulement, et leur compréhension par les habitants.

SOLIHA 31 entretient avec ces acteurs un lien constant, nourri à la fois par des instances formelles (réunions de pilotage, comités techniques) et par des échanges plus réactifs, parfois

informels. Cette relation régulière permet d'anticiper les tensions, d'ajuster les plans d'action à l'évolution des situations locales, ou encore de solliciter un appui politique face à des blocages techniques ou administratifs.

Dans des contextes où la réhabilitation de l'habitat peut cristalliser des tensions entre droit de propriété, attentes individuelles et intérêt général, la confiance avec les élus locaux devient un levier indispensable. Elle permet de passer d'une approche descendante à une démarche plus collaborative, ancrée dans les réalités vécues et respectueuse des équilibres locaux. Cette coopération ne se voit pas toujours, mais elle joue un rôle clé dans la réussite concrète des projets.

En définitive, cette proximité avec les élus de terrain donne à l'action de SOLIHA 31 une dimension politique au sens plein du terme : une capacité à intervenir dans la ville, avec et pour les habitants, en tenant compte des acteurs en présence, des enjeux locaux et des effets concrets des politiques publiques sur le quotidien.

2.3.3. Des liens étroits avec les copropriétés et les acteurs de gestion

Au cœur de ses missions dans le cadre du **Plan Initiative Copropriétés**, SOLIHA 31 entretient un lien direct et constant avec les copropriétés concernées. Cette proximité de terrain est indispensable : les situations sont souvent fragiles, complexes, voire conflictuelles. L'association intervient alors comme un intermédiaire entre copropriétaires, syndicats et institutions, dans des contextes où la gouvernance est affaiblie et où la capacité collective à agir s'est largement érodée.

Concrètement, l'organisation du **PIC*** repose sur plusieurs instances et temporalités de coordination. L'équipe projet, réunissant SOLIHA 31 et Toulouse Métropole, se réunit régulièrement pour faire le point sur l'avancée de chaque copropriété suivie par l'association. Ces réunions permettent de coordonner les actions, d'évaluer les obstacles rencontrés, de mettre à jour les données financières, mais aussi de réfléchir aux modalités de communication à adopter vis-à-vis des copropriétaires. Elles servent également à préparer les **COTECHS***, moments clés où sont discutés les scénarios d'intervention et où les partenaires institutionnels (ville, métropole, ANAH*, etc.) valident collectivement les orientations prises.

En parallèle, SOLIHA organise des réunions publiques ou des permanences d'information, à destination des copropriétaires. Ces temps sont essentiels pour expliquer les enjeux du programme, présenter les étapes, détailler le plan de financement, répondre aux inquiétudes, et recueillir les premiers retours. Ils permettent de construire un lien de confiance dans des contextes où les dispositifs publics sont souvent perçus comme opaques. Par exemple, pour la copropriété des Bosquets, des permanences spécifiques ont été organisées pour détailler le plan de financement et accompagner individuellement les ménages. (carte bosquet ou localisation bosquet)

Les décisions majeures du programme, notamment le lancement des travaux, passent par un vote en Assemblée Générale (AG). À la copropriété du 37 Vestrepain, j'ai ainsi observé des copropriétaires voter l'installation de platines intratone et refuser des jardinières dans la cour : des choix discutés, assumés, qui signalent une reprise de main sur les espaces communs. À l'inverse, le portail d'entrée resté ouvert a favorisé des squats et nourri un sentiment de perte de contrôle chez certains habitants. Cette co-présence d'avancées et de décrochages illustre la fragilité des dynamiques de réappropriation décrites par les travaux sur l'empowerment résidentiel SOLIHA 31 accompagne alors les syndicats dans la préparation de ces AG*, en les aidant à construire un ordre du jour clair, à préparer les documents nécessaires, et parfois en assistant aux réunions pour apporter des éléments d'explication et répondre aux interrogations.

Les syndics, parfois désorientés face à des copropriétés désorganisées ou lourdement endettées, trouvent en SOLIHA un partenaire à la fois technique et relationnel. L'association aide à clarifier les enjeux, structurer les prises de décision, proposer des scénarios adaptés, et surtout, relancer une dynamique collective là où dominant la lassitude et la défiance.

Du côté des copropriétaires, la relation se construit pas à pas. Concrètement, la peur du coût et une méfiance récurrente (« on va nous arnaquer ») complexifient l'adhésion, alors même que SOLIHA n'a pas d'intérêt financier direct dans les choix votés. Lors de plusieurs COTECHS*, la faible présence des conseils syndicaux (souvent la/le président·e seul·e) et la difficulté à mobiliser des propriétaires bailleurs non-occupants ont confirmé ce que souligne la littérature : sans confiance et sans présence régulière des parties prenantes, la participation se délite et la dynamique collective s'essouffle. Dans des contextes marqués par la méfiance ou la fatigue, SOLIHA privilégie une médiation humaine et pédagogique. L'association mobilise pour cela une palette d'outils de sensibilisation : réunions collectives, entretiens individuels, visites à domicile, documents simplifiés ou traduits, ateliers participatifs. L'objectif reste le même : permettre à chacun de comprendre, de s'exprimer et de participer, quel que soit son parcours ou son rapport aux institutions.

Dans les copropriétés les plus en difficulté, où les conseils syndicaux sont parfois absents ou inactifs, SOLIHA agit aussi comme médiateur social. Elle repère les tensions, les blocages, et tente de recréer un minimum de coopération autour d'un objectif commun : remettre en état l'habitat. Lorsque des conseils syndicaux existent encore, l'enjeu est de les renforcer, de les soutenir dans leur légitimité et leur capacité d'action.

Parfois, cette médiation ouvre la voie à une recomposition des liens sociaux à l'échelle de la résidence. SOLIHA ne se limite pas à l'ingénierie technique : elle crée les conditions d'une remobilisation collective. Par exemple, dans la résidence du 37 Vestrepain, la proximité avec SOLIHA et son accessibilité ont permis à certains copropriétaires de s'impliquer davantage et de s'approprier le projet. Là où les assemblées générales étaient auparavant peu suivies, la dynamique créée par l'accompagnement a contribué à une participation plus importante, avec des copropriétaires davantage intéressés par le **Plan Initiative Copropriétés** et par ce qui se joue dans leur résidence. Ce positionnement repose sur une éthique d'intervention fondée sur l'écoute, la régularité, la diplomatie, et la co-construction des solutions.

Ce travail fin avec les acteurs de la gestion privée est un levier stratégique du **PIC***. Il permet de reconnecter des copropriétés souvent marginalisées aux dynamiques publiques de rénovation, de droit au logement et de lutte contre les inégalités. SOLIHA agit ici comme catalyseur, mais aussi comme relai humain et patient, dans un environnement où la mobilisation collective est fragile, mais jamais impossible.

2.3.4. Une coopération avec les structures sociales et associatives du territoire

S'il ne revient pas à SOLIHA 31 d'assurer un accompagnement social individuel dans les copropriétés suivies, son intervention ne se fait jamais en vase clos. Dans les quartiers fragilisés du secteur 2.3, l'ancrage local passe aussi par des échanges ponctuels mais précieux avec les structures sociales et associatives implantées sur le territoire.

Il ne s'agit pas ici de partenariats formalisés ou contractualisés, mais plutôt de liens de terrain, tissés au fil des situations rencontrées. Dans certaines copropriétés, SOLIHA 31 peut ainsi croiser les routes de régies de quartier, de centres sociaux municipaux, de maisons de quartier ou d'associations locales d'insertion. Ces structures, souvent en contact étroit avec les habitants, sont

parfois les premières à détecter des signes de fragilité : isolement, mal-logement, accumulation d'impayés, conflits internes, sentiment d'abandon.

Ces signaux faibles, transmis à l'occasion d'un échange informel, d'une permanence partagée ou d'une réunion de quartier, permettent parfois d'orienter différemment une intervention, d'ajuster un message, de mieux comprendre un silence. Inversement, SOLIHA peut transmettre à ces structures certaines alertes repérées lors de visites à domicile ou de rencontres avec des copropriétaires en grande difficulté. Ce va-et-vient discret, sans coordination centralisée, participe pourtant à la finesse de l'intervention.

Parfois, ces coopérations prennent une forme plus visible : co-animation d'ateliers de sensibilisation, mobilisation conjointe autour d'un projet de fresque murale comme pour la copropriété Henri Dunant, ou simple présence lors d'une réunion publique. Ces moments, bien que rares, ont une portée symbolique importante. Ils traduisent un objectif commun : retisser du lien autour de lieux souvent stigmatisés, réinvestir les communs, redonner aux habitants une place active dans la transformation de leur cadre de vie.

En réalité, la force de ces liens ne se mesure pas seulement au nombre de conventions signées, mais aussi et surtout à leur capacité à créer de la fluidité entre acteurs, à faire circuler l'information, et à éviter les impasses. Dans les quartiers où les institutions sont parfois perçues comme lointaines, ces coopérations modestes mais incarnées redonnent du sens à l'idée d'une action au service des habitants. Elles rappellent que la réussite d'une opération ne se joue pas uniquement dans la qualité d'un scénario technique, mais aussi dans les connexions humaines qui l'entourent.

3. Missions, outils et méthodes : une pratique professionnelle outillée et située

Durant mon stage chez SOLIHA 31, j'ai été impliquée dans une diversité de missions, oscillant entre participation aux actions collectives de la structure et prise en charge plus autonome de certains volets. Si certaines interventions étaient ponctuelles ou liées à des copropriétés spécifiques, elles s'inscrivaient toutes dans une pratique professionnelle cohérente, structurée, et fortement ancrée dans le contexte local.

L'objectif de cette partie est de revenir sur les principales missions que j'ai pu réaliser dans le cadre du **Plan Initiative Copropriétés**, en mettant l'accent sur leur articulation avec les réalités de terrain, les outils mobilisés et les méthodes utilisées. Il s'agit aussi de montrer comment mon implication personnelle a pu s'inscrire dans la dynamique collective de SOLIHA 31, en adéquation avec les exigences du dispositif et les temporalités propres aux copropriétés suivies.

3.1. Répartition des missions : entre travail collectif et implication personnelle

Mon intégration au sein du service copropriétés de SOLIHA 31 s'est faite dans le cadre d'un fonctionnement en équipe-projet, où les missions sont réparties selon les compétences de chacun, la nature des opérations en cours et les rythmes propres à chaque site. En tant que stagiaire, j'ai

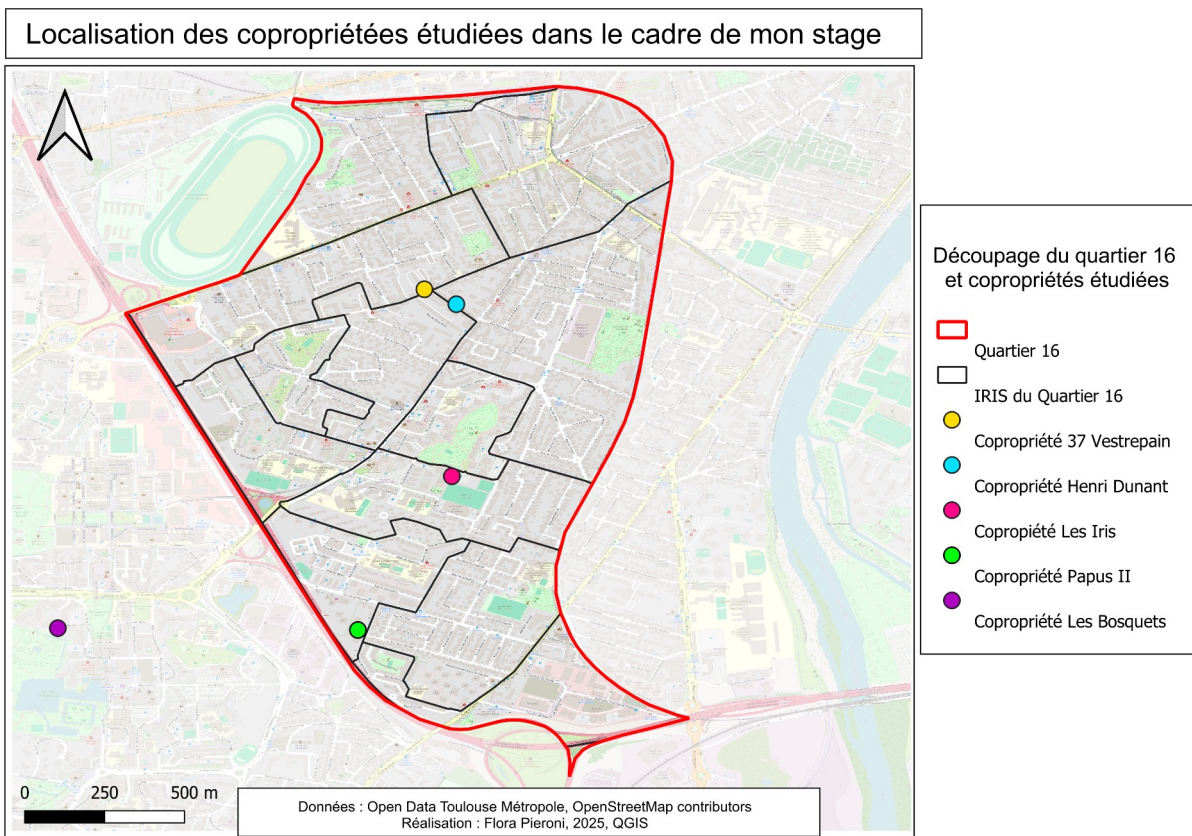
d'abord traversé une phase d'observation et d'appropriation de deux semaines environs : comprendre les grands principes du PIC*, les dynamiques urbaines locales, les enjeux propres au territoire d'intervention.

Cette première étape m'a permis d'entrer progressivement dans le fonctionnement de l'équipe et d'acquérir les bases nécessaires à la compréhension du cadre d'action. J'ai ensuite été associée à des missions de terrain, d'abord en appui des chargées de mission ou en binôme, avant de me voir confier des volets plus autonomes, en fonction des besoins du moment, notamment lors des périodes de congés.

Cette montée en responsabilité s'est faite de manière progressive et adaptée. J'ai ainsi pu expérimenter concrètement les différentes facettes du travail d'accompagnement de copropriétés dégradées, en m'appropriant les outils et méthodes propres au métier d'AMO*. Mes missions ont couvert un éventail assez large : analyse de données territoriales, réalisation de cartes et de diagnostics, participation à des visites techniques, création de supports de communication, contribution à la scénarisation de travaux, observation de réunions, et appui ponctuel au suivi de chantier.

Au fil des semaines, j'ai été impliquée dans plusieurs étapes-clés du dispositif, notamment sur la copropriété Dunant (diagnostic urbain et social, élaboration de scénarios de travaux), sur les chantiers en cours des copropriétés 37 Vestrepain et Papus II, ainsi que dans le suivi plus global de l'ensemble des opérations. Mon rôle visait à produire des documents utiles, à rendre les projets plus lisibles pour les différents acteurs, et à enrichir la compréhension partagée des situations.

Cette organisation du travail, à la fois respectueuse de mon statut de stagiaire et valorisante sur le plan de l'apprentissage, m'a permis de m'impliquer de manière concrète tout en consolidant ma posture professionnelle. Elle m'a donné accès à la complexité réelle du rôle d'opérateur dans le cadre du PIC*, et m'a ancrée dans le quotidien parfois rude, mais toujours stimulant, de l'intervention en copropriétés fragilisées.



3.2. Scénarisation des travaux et appui technique (copropriété Dunant)

Dans le prolongement du diagnostic urbain et social mené sur la copropriété Dunant, j'ai été impliquée dans une étape tout aussi décisive : celle de la scénarisation des travaux. Cette phase visait à construire des propositions techniquement solides, financièrement soutenables, mais aussi compréhensibles et acceptables par les copropriétaires. Compte tenu de l'ampleur des désordres identifiés, l'exercice s'est avéré complexe et exigeant.

Aux côtés des chargées de mission, j'ai participé à l'élaboration de plusieurs scénarios d'intervention. Mon rôle s'est d'abord centré sur la conception de supports de présentation à visée pédagogique, à destination des habitants. J'ai réalisé des tableaux comparatifs mettant en regard les différentes options techniques, les types de travaux envisagés, les coûts estimés et les aides financières mobilisables. L'objectif était de rendre lisibles des informations souvent perçues comme abstraites ou anxiogènes, et de faciliter la compréhension des choix possibles.

J'ai également contribué à la vérification technique des désordres signalés sur les bâtiments et à leur prise en compte dans les quatre scénarios de travaux proposés, allant du plus économique au plus ambitieux. Pour chacun, nous avons estimé le coût total prévisionnel, en croisant les devis techniques et les barèmes d'aides publiques.

Par ailleurs, j'ai été amenée à examiner la faisabilité de certains aménagements spécifiques, comme la désimperméabilisation d'un parvis, la création d'espaces végétalisés ou la mise en place d'une fresque murale sur un pignon. Ces éléments, bien que plus symboliques, jouaient un rôle important dans l'image du projet et son appropriation par les habitants. J'ai ainsi contribué à l'analyse des restes à charge prévisionnels, en lien avec les estimations budgétaires et les dispositifs d'aide disponibles.

Cette mission m'a permis de comprendre que concevoir une réhabilitation ne se résume pas à faire des choix techniques. Il s'agit aussi de construire un discours cohérent, de créer les conditions d'une adhésion progressive, et de traduire des contraintes complexes en solutions accessibles. Participer à cette médiation entre expertise et vécu m'a fait prendre la mesure du rôle discret mais fondamental que peut jouer un opérateur dans la réussite d'un projet. Ce travail d'équilibriste, entre rigueur technique et sens partagé, constitue l'un des enjeux majeurs de l'accompagnement en copropriété fragilisée.

3.3. Suivi de chantier et logistique (37 Vestrepain et Papus II)

Une autre facette très concrète de mon stage a été d'accompagner le suivi de chantiers dans deux copropriétés situées dans le quartier 16 : 37 Vestrepain et Papus II. Il est important de souligner que j'habite moi-même dans la copropriété 37 Vestrepain, ce qui m'a permis d'observer le déroulement des travaux non seulement en tant que stagiaire accompagnant le chantier, mais aussi comme résidente. Cette double position m'a offert un regard particulier sur les effets concrets de l'opération au quotidien. Cette expérience professionnelle m'a permis de mieux comprendre la temporalité réelle d'une opération de réhabilitation, mais aussi les enjeux de coordination entre les nombreux acteurs impliqués.

Au 37 Vestrepain, j'ai participé à plusieurs visites de chantier aux côtés des chargées de mission de SOLIHA 31, de la maîtrise d'œuvre, du syndic et des entreprises. Ces visites avaient pour but de suivre l'avancement des travaux votés en assemblée générale, de vérifier leur conformité, de signaler d'éventuelles malfaçons, mais aussi de recueillir les retours des habitants.

Ces moments sur le terrain ont été particulièrement formateurs : ils m'ont permis de voir concrètement comment chaque choix technique peut avoir un impact direct sur le quotidien des résidents en termes de nuisances, de délais ou de qualité perçue.

J'ai également observé comment SOLIHA joue un rôle d'interface entre les attentes des copropriétaires et les contraintes des entreprises ou des architectes. Pour les habitants, les inquiétudes portent avant tout sur le coût des travaux, le niveau de sécurité, et parfois sur des malfaçons visibles qui nourrissent un sentiment de méfiance vis-à-vis des entreprises. De leur côté, les professionnels doivent composer avec un calendrier serré, des exigences budgétaires et des normes strictes, ce qui les conduit à adopter un langage technique difficilement compréhensible pour les copropriétaires. Dans ce contexte, SOLIHA assure une médiation constante : en restant disponible par mail ou par téléphone pour répondre aux questions, en relayant lors des réunions de chantier les retours des habitants (par exemple une VMC nouvellement installée tombée en panne), ou encore en apaisant les tensions entre conseil syndical et architectes lors des comités techniques. Ce rôle de traduction et de négociation, à la fois technique et relationnel, permet d'éviter que les incompréhensions ne se transforment en blocages et de maintenir un minimum de confiance entre les acteurs.

À Papus II, j'ai assisté à plusieurs réceptions de fin de chantier, dans un climat plus conflictuel. Le conseil syndical exprimait un fort mécontentement à l'égard de l'architecte, principalement sur la qualité des travaux réalisés. Dans ce contexte tendu, j'ai pu voir à quel point le rôle de SOLIHA consistait aussi à maintenir un cadre de dialogue, même en situation de désaccord. L'enjeu était de recentrer les discussions sur des éléments concrets, de désamorcer les tensions et d'avancer malgré les crispations.

Ces deux expériences m'ont fait prendre conscience que le suivi de chantier ne se limite pas à la technique. Il s'agit d'un exercice de gestion globale, qui mobilise à la fois des compétences en logistique, en médiation et en communication. C'est aussi une étape où se joue la crédibilité de l'opérateur : la manière dont les habitants vivent le chantier influence directement leur perception du projet et leur adhésion à la suite.

3.4. Réunions partenariales et suivi des opérations en temps réel

Le rythme de mon stage a aussi été structuré par la participation à de nombreuses réunions partenariales, qui sont un élément clé du fonctionnement de SOLIHA 31 dans le cadre du **Plan Initiative Copropriétés**. Ces temps d'échange permettent de coordonner les différents acteurs, de croiser les approches techniques et sociales, et d'ajuster les dispositifs aux réalités du terrain. En y assistant, j'ai pris la mesure de l'importance de ces réunions pour piloter les opérations, faire circuler l'information et valoriser le travail réalisé auprès des partenaires.

J'ai ainsi participé à plusieurs comités techniques et réunions de coordination organisés par Toulouse Métropole, qui assure le pilotage institutionnel du **PIC*** à l'échelle intercommunale. En tant qu'autorité organisatrice, Toulouse Métropole définit les grandes orientations stratégiques, mobilise les financements (ANAH*, Ville de Toulouse, Région, etc.), et coordonne l'action des différents opérateurs sur le territoire. Ces réunions, souvent centrées sur le suivi des copropriétés en intervention, constituent un espace de travail commun entre les équipes de la Métropole, SOLIHA 31 et les autres partenaires impliqués (services municipaux, agences d'urbanisme, architectes, syndicats, représentants de l'ANAH*).

À chaque fois, j'ai contribué à la préparation des supports de présentation aux côtés des chargées de mission, ce qui m'a permis de comprendre la logique de fonctionnement de ces

échanges : points d'avancement sur chaque résidence, arbitrages budgétaires, circulation d'informations entre institutions, remontée des blocages ou points de vigilance.

Ces temps de coordination m'ont aussi permis d'observer les tensions qui peuvent émerger entre partenaires (par exemple entre les syndics et les institutions sur les délais de réalisation, ou entre les architectes et les opérateurs sur certains choix techniques) notamment dans les situations complexes où les marges de manœuvre sont limitées. Lorsqu'il s'agit de copropriétés très dégradées, les attentes des collectivités sont fortes, mais les leviers d'action parfois réduits par les contraintes juridiques, financières ou techniques.

Ce rôle d'intermédiaire m'a semblé essentiel. Il permet non seulement de faire avancer les projets, mais aussi de préserver une dynamique collective, même dans des contextes où la complexité institutionnelle ou les blocages techniques pourraient freiner l'action. Il m'a aussi laissée avec des sentiments contrastés : de la peine pour celles et ceux qui s'investissent, de la frustration face à des dégradations répétées, et la conscience d'un décalage entre les idéaux de participation étudiés à l'université et la réalité d'un engagement souvent porté par quelques personnes. C'est précisément ce frottement entre terrain et théorie qui fonde la problématique de la deuxième partie et l'état de l'art mobilisé.

Assister à ces réunions m'a offert une vision d'ensemble du fonctionnement partenarial, mais aussi une meilleure compréhension des responsabilités que porte un opérateur comme SOLIHA dans la conduite d'un projet à long terme.

3.5. Outils et moyens mobilisés

La diversité des missions réalisées au sein de SOLIHA 31 s'est accompagnée de la mobilisation d'un ensemble d'outils et de ressources mis à disposition par la structure. Qu'ils soient numériques, matériels ou méthodologiques, ces moyens ont été essentiels pour assurer la qualité du travail, gagner en autonomie, et m'inscrire pleinement dans les dynamiques professionnelles de l'équipe. Leur usage a permis de renforcer la dimension opérationnelle du stage, tout en développant des compétences transférables dans d'autres contextes d'intervention.

3.5.1. Outils logiciels utilisés : QGIS, Excel, Word, PowerPoint...

Toutes les missions que j'ai menées au sein de SOLIHA 31 se sont appuyées sur des outils numériques indispensables, à la fois pour organiser le travail, produire des livrables clairs et répondre aux attentes des partenaires institutionnels. Leur utilisation m'a permis d'acquérir une expérience concrète, directement transposable dans d'autres contextes professionnels du champ de l'habitat ou de l'action territoriale.

QGIS a été l'outil principal pour la réalisation de cartes thématiques dans le cadre des diagnostics territoriaux. Je l'ai notamment mobilisé pour cartographier les transports en commun, les équipements de proximité, les commerces, ainsi que pour croiser des données spatiales utiles à l'analyse du quartier 16 ou de la copropriété Dunant. Cette pratique m'a permis de renforcer ma maîtrise du logiciel, mais aussi de mieux comprendre comment une représentation visuelle peut appuyer un argumentaire.

Excel a été utilisé dans une double logique : comme base de données (répertoire des copropriétés, état du bâti, suivi des impayés, gouvernance) et comme outil de traitement et de synthèse. J'ai produit plusieurs tableaux à destination de Toulouse Métropole ou des

copropriétaires, en lien avec les scénarios de travaux, les aides financières mobilisables ou les restes à charge prévisionnels. Cet usage m'a aidée à gagner en rigueur, notamment dans le traitement de l'information chiffrée.

Word et PowerPoint ont été les supports principaux pour rédiger des comptes rendus, fiches techniques, notes de synthèse, mais aussi pour concevoir des supports de présentation à destination des comités techniques ou des copropriétaires. J'ai appris à adapter la forme et le ton selon le public ciblé : institutionnel, professionnel ou résident.

Enfin, Teams a été utilisé quotidiennement pour la communication interne, le partage de fichiers et la co-construction de documents. Même dans un cadre 100 % présentiel, cet outil a facilité la coordination et permis d'intégrer rapidement les retours de l'équipe dans un processus réellement collaboratif.

L'usage combiné de ces outils a structuré ma pratique tout au long du stage. Il m'a permis de gagner en autonomie, de travailler avec méthode, et de contribuer activement à la production de livrables utiles dans un cadre professionnel exigeant.

3.5.2. Moyens techniques mis à disposition

Durant mon stage, plusieurs moyens techniques ont été mis à ma disposition pour faciliter la réalisation de mes missions. J'ai notamment travaillé avec un ordinateur portable équipé de l'ensemble des logiciels nécessaires, ce qui m'a permis de produire des livrables variés, de suivre les projets en cours et de répondre aux sollicitations de l'équipe de manière autonome. L'accès au serveur partagé de SOLIHA 31 a également été un atout : il m'a permis de consulter les documents de référence, d'accéder aux dossiers des copropriétés, et d'archiver mes propres travaux de manière structurée.

L'environnement de travail au sein du service copropriétés, partagé avec l'équipe permanente, s'est révélé propice aux échanges informels comme aux temps de concentration. J'ai pu poser mes questions en temps réel, bénéficier de retours rapides et enrichir ma compréhension des projets grâce aux discussions quotidiennes. Cette proximité avec les salariées a facilité mon intégration, tout en favorisant une dynamique de travail collective.

Je ne disposais pas d'un téléphone professionnel individuel, mais j'ai pu emprunter ponctuellement celui de collègues lorsque cela s'avérait nécessaire pour des appels à des partenaires ou à des habitants. Par ailleurs, n'ayant pas le permis de conduire, j'ai été systématiquement accompagnée lors des déplacements sur le terrain, que ce soit pour des réunions, des visites de chantier ou des entretiens. L'utilisation des véhicules de service a permis de garantir ma présence active sur l'ensemble des temps d'intervention extérieure.

Si les moyens techniques mobilisés restaient relativement classiques, leur fonctionnalité, leur accessibilité, et surtout la réactivité de l'équipe en cas de besoin, ont contribué à créer un cadre de travail fluide, encourageant l'initiative et l'autonomie.

L'ensemble de ces ressources (matérielles, numériques et humaines) m'a permis de m'impliquer pleinement dans le dispositif PIC* tel qu'il est déployé sur le territoire toulousain. Ce travail de terrain a peu à peu enrichi ma lecture des enjeux concrets du programme, mais aussi ma compréhension des leviers d'action et des limites structurelles de ce type d'intervention. La partie suivante revient ainsi sur les résultats observés, et sur ce que cette expérience m'a apporté, à la fois au bénéfice des copropriétés concernées et de ma propre trajectoire d'apprentissage.

4. Résultats obtenus et limites rencontrées : les enjeux du travail en cours de projet

Après avoir détaillé les missions réalisées et les outils mobilisés, il apparaît essentiel de questionner ce que cette immersion professionnelle a effectivement permis de produire, tant en termes de livrables concrets que de dynamiques enclenchées au sein des projets. Mais toute action s'inscrit dans un cadre contraint : celui d'un stage, d'un calendrier déjà amorcé, et d'une organisation collective en tension permanente entre les urgences de terrain et les objectifs structurels.

Dans ce contexte, les marges d'intervention d'une stagiaire sont à la fois réelles et limitées. Il s'agit d'apporter une contribution utile, sans toujours disposer du recul, du temps ou de la légitimité nécessaires pour en mesurer les effets immédiats. Cette partie propose ainsi un regard réflexif et critique sur les apports du stage, en identifiant à la fois les productions réalisées, les freins rencontrés, et les ajustements nécessaires pour inscrire son action dans le cours du projet. Elle permet également de poser la question de la place occupée par une étudiante en formation dans un dispositif d'ingénierie territoriale¹, entendu ici comme l'ensemble des méthodes, outils et coopérations mobilisés pour concevoir et mettre en œuvre un projet de territoire.

4.1. Apports concrets à la structure et livrables réalisés

Tout au long de mon stage, j'ai pu m'impliquer activement dans la production de plusieurs livrables concrets, directement utiles au bon déroulement des opérations suivies par SOLIHA 31 dans le cadre du **Plan Initiative Copropriétés**. Même si ces apports s'inscrivaient dans une temporalité longue, où les effets se mesurent rarement à court terme, ils ont contribué à renforcer la lisibilité, la structuration et le pilotage des démarches engagées.

Une part importante de mon travail s'est concentrée sur la copropriété Dunant, où j'ai participé à la réalisation du diagnostic multicritère, notamment sur les volets urbain et social. J'ai produit plusieurs cartes à l'aide de QGIS, visant à spatialiser les éléments clés du quartier : réseau de transports, répartition des commerces et services, équipements publics, etc. J'ai également pris part à la synthèse des données issues de l'enquête sociale, en rédigeant une partie des éléments intégrés au diagnostic final.

En parallèle, j'ai été mobilisée sur des tâches plus techniques, notamment dans la scénarisation des travaux de réhabilitation à soumettre au vote des copropriétaires. À ce titre, j'ai contribué à la conception de tableaux comparatifs présentant les différents scénarios envisageables (montant total, reste à charge par logement, nature des interventions). J'ai notamment réalisé un tableau spécifique des tantièmes par logement, destiné à évaluer la contribution individuelle de chaque copropriétaire en fonction du scénario choisi.

¹ Selon Lajarge, Pecqueur, Landel et Lardon, (2007-2011), l'ingénierie territoriale désigne « l'ensemble des concepts, méthodes, outils et dispositifs mis à disposition des acteurs des territoires, pour accompagner la conception, la réalisation et l'évaluation des projets de territoire ». Cette acception est reprise par l'UNADEL (2017), qui insiste sur l'articulation entre moyens humains, méthodes et missions permettant de concevoir et conduire un projet territorial. Enfin, la Gazette des Communes (2022) souligne que, face au retrait de l'État, les collectivités territoriales assument un rôle croissant dans cette ingénierie, en lien avec des opérateurs spécialisés comme SOLIHA 31.

Enfin, j'ai travaillé à la création de supports de présentation à destination des partenaires institutionnels, en particulier pour les comités techniques pilotés par Toulouse Métropole. Ce travail m'a permis de mobiliser mes capacités d'analyse tout en m'adaptant aux formats attendus, en veillant à une restitution claire, synthétique et adaptée à des échanges partenariaux parfois complexes.

Ces productions, même réalisées dans une posture de soutien, ont été construites avec le souci d'être utiles, rigoureuses et immédiatement mobilisables dans le cadre des opérations en cours. Elles témoignent d'une implication directe dans la dynamique de l'équipe, et d'une participation concrète au travail d'ingénierie territoriale porté par SOLIHA 31.

4.2. Limites de l'expérience : délais, coordination, outils, statut de stagiaire

Si mon stage au sein de SOLIHA 31 m'a permis de contribuer à des missions concrètes et de m'impliquer dans des projets complexes, il s'est également heurté à un certain nombre de limites, liées à la fois au cadre institutionnel dans lequel s'inscrit l'action de l'association, à la dynamique propre aux projets, et à ma position de stagiaire en cours de formation.

La première limite tient à la temporalité structurellement longue des opérations conduites dans le cadre du **Plan Initiative Copropriétés**. Programmations pluriannuelles, procédures administratives lourdes, rythmes différenciés entre partenaires... : autant d'éléments qui rendent difficile l'observation d'impacts directs ou de résultats finalisés sur un temps de stage. Cette asymétrie temporelle, entre l'avancement réel des projets et la durée de mon immersion, a parfois nourri un sentiment d'inachèvement, en particulier sur les dossiers dans lesquels je m'étais investie avec rigueur mais sans perspective de clôture à court terme.

Par ailleurs, ma place dans les dynamiques collectives, bien qu'ouverte et bienveillante, n'a pas toujours été simple à situer. Lors de certaines réunions stratégiques ou séquences décisionnelles, le statut de stagiaire à la fois observatrice et contributrice m'a parfois freinée dans la formulation de propositions, notamment lorsque les enjeux abordés engageaient des arbitrages complexes entre acteurs. Cette position périphérique, propre à toute situation d'apprentissage, m'a confrontée à la question de la légitimité dans la prise de parole, en contexte institutionnel.

J'ai également été confrontée à un rythme de travail irrégulier, alternant des séquences très denses (notamment lors des phases de diagnostic ou de chantier), et d'autres plus flottantes, où les missions étaient moins balisées. Ces temps intermédiaires m'ont demandé de faire preuve d'autonomie, de chercher à structurer mes journées et de relancer certains sujets en cours. Cet exercice m'a aidée à développer une posture plus proactive, tout en apprenant à composer avec les temps morts ou les aléas propres au travail de terrain.

Enfin, l'absence de certains outils (notamment de téléphone ou d'autonomie en déplacement, du fait de mon absence de permis) a pu limiter ponctuellement ma capacité à intervenir de façon réactive sur le terrain. Cela a cependant été compensé par l'appui constant de l'équipe et l'organisation solidaire des missions.

Ces limites, bien qu'inévitables, ont eu une valeur hautement formatrice. Elles m'ont appris à évoluer dans un environnement professionnel contraint, à composer avec des dynamiques collectives parfois instables, et à réfléchir à ma posture d'intervenante. Elles m'ont surtout permis de mieux saisir ce que signifie s'inscrire dans un projet plus vaste que soi, où chaque contribution, même discrète ou inachevée, alimente un processus lent mais structurant de transformation de l'habitat.

4.3. La place du stagiaire dans le temps long du PIC : entre engagement et frustration

Le PIC*, en tant que dispositif d'action publique inscrit dans la durée, repose sur des dynamiques longues et imbriquées : partenariats multiples, phases de concertation, procédures administratives, études préalables, consultations, votes, chantiers. Cette temporalité étirée, nécessaire à la consolidation des projets, s'accorde difficilement avec celle, plus brève et contrainte, d'un stage de quelques mois.

Dans ce contexte, ma position de stagiaire m'a semblé ambivalente. D'un côté, je devais m'inscrire dans des projets déjà bien engagés, où les marges de manœuvre étaient parfois limitées. Il a fallu accepter ce décalage entre mes envies d'implication et les possibilités réelles d'agir, tout en me rendant disponible là où cela était pertinent. De l'autre, cette posture extérieure m'a offert une liberté de regard, une capacité à m'investir sur des tâches transversales ou ponctuelles, souvent laissées de côté dans le rythme soutenu des opérations.

Ce positionnement m'a amenée à réfléchir à la portée effective de mon travail. Plusieurs livrables produits pendant le stage (diagnostics, supports cartographiques, scénarios de travaux, documents pour les partenaires) ne prendront tout leur sens qu'à l'étape suivante du projet (parfois même plusieurs mois après la fin de mon immersion!). Cette mise à distance temporelle peut générer un sentiment d'inachèvement, voire de frustration, mais elle est aussi le reflet du fonctionnement propre aux projets complexes, qui s'appuient sur des séquences longues, souvent invisibles, mais indispensables.

Cette expérience m'a permis de prendre conscience de la place singulière qu'occupe un stagiaire dans une ingénierie territoriale : une position faite d'observation, de soutien, d'apprentissage, mais aussi d'un engagement discret, en creux du quotidien opérationnel. Elle m'a surtout montré que la temporalité du stage, courte et contrainte, s'inscrit nécessairement dans une autre temporalité, beaucoup plus longue, propre aux projets de renouvellement urbain. Dans ce type de démarches, les séquences se succèdent et s'empilent (études, concertations, votes, chantiers), et leurs effets se mesurent rarement à l'échelle de quelques mois. D'où ce décalage entre ce que l'on vit sur le moment (frustration, sentiment d'inachèvement) et la logique d'ensemble du projet, qui repose sur une maturation lente et cumulative.

Ainsi, l'important n'est pas toujours d'achever, mais de contribuer : d'inscrire son action dans une continuité, de préparer des supports et des outils qui trouveront leur utilité plus tard, parfois bien après la fin du stage. Cette mise en perspective m'a aidée à comprendre que les temporalités du renouvellement urbain dépassent les individus, et que la valeur d'une contribution se mesure autant dans ce qu'elle produit immédiatement que dans ce qu'elle laisse comme trace pour la suite.

Au-delà des effets visibles ou mesurables à court terme, ce stage a surtout été pour moi le lieu d'une évolution personnelle et professionnelle forte. Il m'a offert l'occasion de m'ancrer dans le réel de l'action publique locale, de découvrir la complexité de la fabrique de l'habitat, et d'éprouver la place que je peux y occuper, entre implication concrète, regard critique et désir de faire ma part.

5. Retour réflexif : apprentissages, prises de conscience et construction d'une posture professionnelle

À l'issue de cette première expérience professionnelle dans le champ de l'urbanisme, il m'a semblé essentiel de prendre un temps de recul pour analyser le chemin parcouru, à la fois du point de vue professionnel et personnel. Ce retour réflexif s'inscrit dans une double démarche : interroger la manière dont mes apprentissages académiques ont été mobilisés ou mis à l'épreuve sur le terrain, et identifier ce que cette immersion concrète dans les politiques de l'habitat m'a apporté en tant que future professionnelle. Il s'agit de faire le lien entre les savoirs construits en formation, les situations rencontrées, et l'évolution progressive de ma posture face à un métier situé au croisement de l'expertise, de l'engagement, et de la complexité des réalités sociales et urbaines.

Ce stage s'est déroulé à un moment charnière de mon parcours en Master VIHATE, entre l'acquisition d'enseignements théoriques et la confrontation aux logiques d'action concrètes. Il a constitué une expérience structurante, à la fois rassurante en validant certaines compétences et déstabilisante, en me confrontant à des zones grises, à des contradictions et à des ajustements permanents.

Sur le plan académique, le Master VIHATE m'a fourni des outils d'analyse essentiels : lecture des politiques de l'habitat, compréhension des jeux d'acteurs, approche territoriale, enjeux de transition écologique, méthodologie du diagnostic et conduite d'entretiens. Ces apports ont constitué une base solide, mais leur mise en œuvre sur le terrain m'a confrontée à une réalité moins linéaire, plus composite. J'ai appris que l'expertise ne suffisait pas : il faut savoir composer avec les temporalités différenciées, les imprévus, les tensions, les silences parfois. Le stage a ainsi été pour moi une école du pragmatisme, sans pour autant renoncer à une exigence d'analyse critique.

Être accueillie au sein de SOLIHA 31 m'a permis de comprendre ce que signifie, très concrètement, exercer un métier de l'habitat dans un contexte de fragilité urbaine. Cela va bien au-delà de la production de diagnostics ou de scénarios de travaux. Il s'agit aussi de créer du lien avec des habitants méfiants, de désamorcer les tensions d'une réunion, d'adapter un document à son public, de traduire des enjeux techniques en récits mobilisateurs, ou encore de tenir une parole claire dans un contexte d'incertitude. Le quotidien de terrain m'a confrontée à une multiplicité de rôles : ni technicienne pure, ni médiatrice sociale, ni urbaniste détachée, mais un peu tout cela à la fois, dans un positionnement souple, attentif, et respectueux de mes propres limites.

Certaines missions, comme l'évaluation d'une fresque ou d'une végétalisation, m'ont permis de mobiliser des compétences plus sensibles, esthétiques ou relationnelles, qui ont donné un supplément d'âme à mon implication. Ce fut une manière de redonner de la valeur symbolique à des lieux parfois déconsidérés, et d'ancrer les projets dans une dimension plus humaine.

Sur le plan personnel, ce stage m'a permis de consolider mes appuis : capacité d'analyse, rédaction claire, rigueur, autonomie, aisance avec les outils numériques. Mais il m'a aussi révélé certaines zones de fragilité, notamment dans la prise de parole en contexte institutionnel ou face à des situations de tension. J'ai appris à composer avec ces fragilités, à ne pas les considérer comme des défauts, mais comme des points d'appui à travailler.

Surtout, cette immersion m'a permis de mieux cerner le type de professionnelle que j'aspire à devenir : attentive, ancrée dans le réel, sensible aux marges, capable d'articuler des compétences techniques à une éthique relationnelle. Le travail en quartier populaire, auprès de publics souvent invisibilisés, a profondément résonné en moi. J'ai mesuré à quel point l'habitat peut être un levier

de dignité, de lien, d'appartenance. Et combien les opérateurs de terrain, dans leur rôle d'intermédiaires, portent une forme de responsabilité politique, discrète mais déterminante.

Enfin, cette expérience m'a permis de poser une intuition forte : transformer un lieu ne consiste pas seulement à le réparer, mais à lui redonner du sens. Même si je ne verrai pas les aboutissements concrets des projets entamés, j'ai le sentiment d'avoir contribué à en poser les fondations, à rendre visible ce qui ne l'était pas, à faire émerger des possibles.

De cette immersion est née une question, de plus en plus vive au fil des semaines : au-delà de la requalification technique, comment les habitants peuvent-ils ou non se réapproprier leur lieu de vie ? Autrement dit, **dans quelle mesure le Plan Initiative Copropriétés peut-il constituer un levier d'« émancipation résidentielle », et non une simple réponse aux désordres bâtis**. Cette interrogation ne peut toutefois être pensée qu'en articulation avec les temporalités propres au renouvellement urbain : celles, longues et imbriquées, des procédures, des partenariats et des chantiers, face à celles, plus immédiates, des attentes et vécus des habitants. L'émancipation résidentielle, si elle existe, ne se décrète donc pas à court terme : elle se construit progressivement, dans les interstices entre ces temporalités différenciées, au prix d'un travail patient et souvent invisible. C'est à cette tension, entre temps longs du projet et temps vécus des habitants, que s'attache la deuxième partie de ce mémoire, en croisant observations de terrain, apports théoriques et réflexions critiques.

Partie 2 : La réappropriation des copropriétés dégradées par leurs habitants : le Plan Initiative Copropriétés comme levier d'émancipation résidentielle ?

Introduction :

Vivre quelque part ne signifie pas forcément avoir du pouvoir sur ce lieu. Dans les copropriétés dégradées, les habitants ressentent souvent un profond sentiment d'impuissance : ils ne maîtrisent ni leur environnement, ni les décisions qui y sont prises, ni même parfois la dégradation visible autour d'eux. Les parties communes se détériorent, les assemblées générales se tiennent sans véritable dialogue, et les relations de voisinage sont fréquemment marquées par la méfiance, le repli ou le conflit. Comme le rappelle l'ANAH*, « *intervenir dans ces copropriétés, c'est d'abord les identifier et agir sur des immeubles privés habités par des propriétaires ou des locataires, le plus souvent en situation précaire* »².

À ces fragilités institutionnelles s'ajoutent des conditions de vie très dégradées et des situations sociales souvent précaires. L'habitat devient difficile à vivre, parfois même intenable. L'Institut Paris Région le formule clairement : « *La paupérisation et la grande précarisation de*

²ANAH (2024). *Plan Initiative Copropriétés : guide opérationnel*.

*certaines copropriétés sont au cœur des processus de détérioration du parc privé francilien et contribuent à la persistance de poches d'habitat dégradé ».*³

Ces constats trouvent un écho direct dans les copropriétés étudiées dans le cadre de mon stage. Qu'il s'agisse d'un petit ensemble d'environ 40 lots ou d'une copropriété beaucoup plus importante de près de 100 lots, toutes deux présentent un profil marqué par la précarité des habitants, la forte présence de bailleurs et de locataires, des charges impayées et une faible mobilisation en assemblée générale. Avant le lancement du **Plan Initiative Copropriétés**, l'état du bâti y était particulièrement préoccupant : moisissures, canalisations à remplacer intégralement, balcons menaçant de s'effondrer. Dans ce contexte, les habitants expriment souvent de la honte vis-à-vis de leur habitat, et un sentiment d'impuissance face à des dégradations qu'ils ne maîtrisent pas. La vie collective reste limitée : seuls quelques copropriétaires, généralement réunis au sein du conseil syndical, portent encore une forme de mobilisation, tandis que le fort turn-over locatif freine l'émergence d'un collectif plus large.

L'intervention du **PIC*** se traduit à la fois par des opérations techniques de réhabilitation et par un accompagnement social visant à sécuriser les financements, expliquer les démarches et restaurer un minimum de dialogue. Ces interventions permettent d'amorcer quelques signes de réappropriation : un renforcement des liens entre membres du conseil syndical, une participation plus importante aux assemblées générales, et surtout, le vote favorable au projet de rénovation, première étape vers une reprise de pouvoir sur l'avenir de la copropriété. Néanmoins, ces dynamiques demeurent fragiles, notamment dans les ensembles plus vastes où le nombre de locataires limite l'appropriation collective.

Pourtant, malgré les nombreux dispositifs mis en place depuis les années 1980, l'action publique a longtemps souffert *« d'un manque de coordination et d'une faible appropriation par les habitants eux-mêmes »*⁴. C'est dans ce contexte qu'a émergé le **Plan Initiative Copropriétés**, visant à réaffirmer la nécessité d'une intervention globale et coordonnée, où les habitants retrouvent une place centrale.

Face à cette situation, une question s'impose : **qu'est-ce que signifie, concrètement, se réapproprier son lieu de vie ? Et dans quelle mesure cette dynamique peut-elle ouvrir, pour les habitants, un chemin vers une forme d'émancipation résidentielle ?**

Dans ce mémoire, l'émancipation résidentielle est entendue comme un processus lent, souvent fragile, mais essentiel. Elle désigne la possibilité, pour des propriétaires et locataires en situation de vulnérabilité, de retrouver une capacité d'agir sur leur habitat, de participer aux décisions, de stabiliser leur situation, mais aussi et surtout, de pouvoir à nouveau se projeter positivement dans leur cadre de vie. Cette émancipation passe par des leviers concrets : des travaux de sécurisation, une baisse des charges, un accompagnement social, ou encore le rétablissement de liens de confiance. Parfois, elle s'incarne dans le fait de rester et de reconstruire ; d'autres fois, dans la possibilité de partir dignement, sans subir davantage.

La réappropriation, en tant que moment ou levier de cette émancipation, désigne l'acte par lequel un résident recommence à investir son logement, à défendre ses droits, à participer à la vie de la copropriété. Elle combine généralement plusieurs dimensions imbriquées : affective (se sentir à nouveau « chez soi »), spatiale (revenir dans les espaces communs), sociale (retisser du lien), et

³Institut Paris Région (2021). *Les copropriétés fragiles en Île-de-France*.

⁴Cour des comptes (2022). *La politique de la ville : un impératif de cohérence*

politique (s'exprimer en assemblée générale, relancer un conseil syndical). Un même geste peut relever de plusieurs de ces registres à la fois. Individuelle ou collective, elle prend toute sa force lorsqu'elle s'ancre dans un collectif résidentiel capable de « faire bloc » face aux blocages internes ou institutionnels.

Mais pour qu'un tel collectif puisse émerger, il faut d'abord repérer les fragilités, accompagner les habitants et leur donner des marges de manœuvre. C'est dans cet entrelacs d'accompagnements, de médiations et de dispositifs que l'intervention publique peut jouer un rôle-clé, en créant les conditions d'une mobilisation possible.

Dans ce cadre, le **PIC*** ne peut être réduit à un simple outil technique. Bien sûr, il intègre la rénovation, la sécurisation et les diagnostics. Mais il agit aussi, souvent plus discrètement, à travers la médiation, l'accompagnement social et le soutien à la participation. Ces aspects, rarement mis en avant dans les documents officiels, ouvrent parfois un espace d'émancipation progressive. Ils permettent de restaurer la confiance, de stabiliser des parcours de vie, et de faire renaître le dialogue là où il semblait perdu.

C'est cette diversité de leviers que nous allons explorer dans la suite de cette partie. Nous verrons comment le **PIC***, dans ses différentes composantes, peut encourager, ou au contraire freiner, la réappropriation des copropriétés par leurs habitants. Nous chercherons à comprendre quels outils sont mobilisés, ce qu'ils produisent concrètement, et pourquoi, malgré ces efforts, la dynamique reste très inégale selon les territoires.

Pour cela, cette partie se déploiera en trois temps. D'abord, un cadrage théorique autour de trois notions centrales : l'habitabilité, le pouvoir d'agir, et l'espace commun. Ensuite, une analyse des leviers techniques, sociaux et participatifs mis en œuvre dans le cadre du **PIC***, à partir d'exemples observés sur le terrain. Enfin, un regard critique sur les limites de cette réappropriation, entre inégalités persistantes, blocages structurels et effets parfois ambigus des dispositifs.

Il ne s'agira donc pas seulement de décrire le fonctionnement du **PIC***, mais de poser une question plus large : est-ce que ce type d'intervention permet réellement de transformer le lien que les habitants entretiennent avec leur habitat, leur copropriété, et plus largement leur place dans la ville ? L'**ANAH*** présente le **PIC*** comme une intervention renouvelée, souple, adaptée à chaque territoire. C'est justement cette capacité d'adaptation, ce potentiel de transformation située, que nous allons interroger.

Mais avant d'entrer dans l'analyse des outils eux-mêmes, il est essentiel de se demander ce que signifie « se réapproprier son habitat », surtout dans des contextes marqués par la précarité et la défiance. C'est à cette première étape, conceptuelle mais ancrée dans le vécu, que la section suivante est consacrée.

1. Comprendre les fondements d'une réappropriation : entre habitabilité, pouvoir d'agir et espace commun

À ce stade, il ne suffit plus d'affirmer que les habitants peuvent se réapproprier leur habitat : encore faut-il comprendre ce que cela implique, ce que cela exige, et ce que cela transforme. Car derrière le mot réappropriation, il ne s'agit pas simplement de revenir à une supposée normalité résidentielle. C'est un processus exigeant, souvent incertain, qui bouscule les cadres habituels de l'action publique autant que ceux de la vie quotidienne.

Dans les copropriétés dégradées, la réappropriation ne va pas de soi. Elle ne se décrète pas à l'arrivée d'un dispositif et elle ne se réduit pas à un interphone remis en service ou à la tenue ponctuelle d'une assemblée générale. Les observations faites au 37 Vestrepain et à Papus II montrent qu'elle avance de manière irrégulière, parfois souterraine, marquée par des résistances mais aussi par de petites victoires quotidiennes. Elle dépend d'un climat, d'un moment, d'un état intérieur, mais aussi d'un contexte matériel, social et affectif. Elle s'inscrit dans une histoire longue, faite de mémoire du lieu, de vécus partagés ou de conflits entre voisins. Elle engage à la fois le corps, la parole et le regard que l'on porte sur soi dans cet espace.

Se « réapproprier un lieu », ce n'est pas seulement y réapprendre à vivre au sens fonctionnel, mais à retrouver le sentiment d'y avoir une place et d'avoir prise sur ce qui s'y passe. Comme le rappelle **Paul-Henry Chombart de Lauwe**, « *le degré d'appropriation dépend du degré de possibilité d'agir plus ou moins librement* »⁵. Cela peut passer par la possibilité de se projeter dans l'avenir sans crainte, de retrouver des usages apaisés des espaces communs, ou encore de reconstruire des liens de voisinage. Cela suppose que l'on ne voie plus les habitants comme de simples usagers à remettre dans un cadre fonctionnel, mais comme des sujets capables de transformer leur environnement, de le questionner, de le réinventer.

Pour appréhender cette dynamique, il faut donc plonger dans ses fondements :

- Ce qui, dans la vie résidentielle, permet ou freine l'émergence d'un pouvoir d'agir.
- Ce qui, dans l'expérience du logement, relève d'un chemin d'émancipation, ou au contraire d'une forme d'assignation à l'impuissance.
- Et ce qui, dans l'espace commun, peut encore faire lien malgré les tensions, les méfiances ou les replis.

Comme le souligne la **Cour des comptes**, « *la difficulté des politiques menées dans les copropriétés dégradées tient moins à la mobilisation d'outils qu'à leur appropriation réelle par les habitants* »⁶. C'est pourquoi cette première sous-partie revient sur la notion d'émancipation résidentielle : non comme une abstraction, mais comme un processus situé, parfois conflictuel, souvent discret, qui marque le passage entre habiter un logement et redevenir acteur de son cadre de vie.

1.1 L'émancipation résidentielle : une démarche lente, contextuelle et à reconquérir

« **L'émancipation résidentielle** » désigne un processus par lequel des habitants, souvent confrontés à la précarité, à la relégation spatiale ou à une forme d'effacement dans l'espace

⁵Chombart de Lauwe, P.-H. (1979). *Appropriation et espace*. §21.

⁶Cour des comptes (2012). *La politique de la ville : une décennie de réformes*. Rapport public thématique, p. 138.

collectif, retrouvent peu à peu une capacité d'agir sur leur habitat. Cela passe par une reprise de contrôle : participer à la gestion de la copropriété, valoriser son lieu de vie, s'y projeter. Dans les copropriétés dégradées, cette dynamique prend une coloration particulière : il ne s'agit pas seulement d'habiter quelque part, mais de s'affirmer comme résident légitime, comme acteur et non simple usager d'un cadre imposé ou défaillant.

Contrairement à une lecture technicienne qui verrait dans la seule réhabilitation du bâti une garantie d'amélioration globale, l'émancipation résidentielle exige un travail plus profond. Elle s'ancre dans la reconstruction de la confiance, la stabilisation résidentielle, l'acquisition de compétences, mais aussi dans une reconnaissance symbolique : être entendu, visible, légitime. Cette approche rejoint les objectifs formulés par l'**ANAH***, pour qui *« le but ultime n'est pas uniquement de restaurer un bâti détérioré ; c'est surtout d'améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants de ces immeubles, de ces ensembles, de ces quartiers »* (2023, p. 3). Comme le souligne également le **PUCA***, *« les dispositifs centrés uniquement sur la réhabilitation technique ont montré leurs limites, car ils ne traitent pas les causes sociales et organisationnelles des difficultés »* (2019, p. 15). Cela implique d'agir avec les habitants et non seulement pour eux. L'émancipation ne se décrète pas : elle se construit dans la durée, au contact des réalités locales, parfois en tension avec elles.

Dans certains cas observés au cours des accompagnements sociaux réalisés dans le cadre du **PIC***, cette dynamique ne commence pas par des actes spectaculaires. Elle prend souvent la forme de petits gestes : venir à une permanence après des mois de silence, oser signaler un dégât des eaux, demander à comprendre une décision du syndic. Ce sont là des signes ténus mais significatifs, que j'ai interprétés comme des marqueurs d'un retour du pouvoir d'agir⁷, même si certains habitants eux-mêmes n'y voient pas encore une transformation consciente. Comme le montre **Lucien Fabre**, *« l'accompagnement social joue un rôle de déclencheur : il permet à des habitants de formuler pour la première fois des inquiétudes restées silencieuses »* (2023, p. 52).

Cette émancipation ne se limite donc pas à l'amélioration des conditions matérielles. Elle mobilise aussi des dimensions collectives, politiques et subjectives. Ces dimensions se traduisent concrètement par des actes de réappropriation (par exemple prendre la parole dans une réunion, contester une décision jugée injuste, relancer un conseil syndical, etc) qui alimentent et incarnent le processus plus large d'émancipation. Autant d'actes qui marquent un basculement : celui du résident passif vers une posture d'acteur. Mais ce pouvoir d'agir reste fragile, surtout dans des copropriétés marquées par une longue histoire de dégradation, par le retrait ou la méfiance envers les institutions, ou encore par des dispositifs de gouvernance opaques, où la participation paraît illusoire. La **Cour des comptes** rappelle ainsi que *« l'action publique s'est longtemps heurtée à une faible appropriation par les habitants eux-mêmes, faute de dispositifs adaptés de participation »* (2022, p. 25).

Comme le souligne **Dominique Ganaye**, *« la copropriété est une indivision forcée dont il n'est pas possible de sortir (sauf à vendre) »* (2006, p. 11), ce qui rend d'autant plus complexe la mise en œuvre de solutions partagées. La copropriété concentre des tensions permanentes entre intérêts individuels et exigences collectives. Ses règles de majorité, censées garantir le bon fonctionnement, deviennent parfois des freins à l'action. L'auteur ajoute que *« la difficulté vient souvent de la cohabitation qui doit s'opérer entre la propriété exclusive de la partie privative, et la propriété indivise des parties communes »* (ibid., p. 9), illustrant bien les lignes de friction au cœur du quotidien résidentiel. Plus récemment, la presse généraliste a elle aussi insisté sur cette impasse structurelle : *« La copropriété, censée garantir la gestion collective, se révèle de plus en plus un*

⁷Le terme renvoie à la notion d'**empowerment**, traduite par « pouvoir d'agir » (Bacqué & Biewener, 2013)

système à bout de souffle, miné par les impayés, les tensions de voisinage et la défiance vis-à-vis des syndicats » (Le Monde, 2025).

Dans certains contextes, le passage du statut de locataire social à celui de copropriétaire dans une résidence dégradée provoque même une forme de trouble identitaire : la fierté d'être enfin « chez soi » se mêle à l'inquiétude de ne pas comprendre les règles, de ne pas pouvoir faire face aux charges, de ne pas savoir comment agir collectivement.

L'émancipation résidentielle est aussi, fondamentalement, une question de reconnaissance : reconnaissance de la parole habitante, des usages, des droits, des trajectoires individuelles. Elle suppose que les institutions, les opérateurs, et des dispositifs comme le PIC*, à travers leurs actions de médiation, de soutien au redressement des syndicats ou encore d'accompagnement des projets de travaux, sortent d'une posture purement technique pour intégrer pleinement les habitants comme partenaires. Cela demande du temps, de la présence, et une réelle volonté de partage du pouvoir.

Il faut enfin accepter que l'émancipation soit réversible, partielle, et inégalement accessible. C'est un processus toujours fragile, qui progresse par étapes, parfois invisibles, et qui ne concerne pas de la même manière tous les habitants. Certains, trop fragilisés, n'y entreront pas ; d'autres s'en saisiront comme d'un levier pour reconstruire une trajectoire plus stable, et retrouver des conditions de vie qu'ils qualifient eux-mêmes de « plus dignes » : c'est-à-dire un logement habitable, des communs fréquentables sans peur, la possibilité d'assumer les charges et d'inviter sans honte des proches chez soi.

Cette variabilité s'explique aussi par la complexité des processus de dégradation. Ganaye en identifie cinq familles de causes : *économiques, sociologiques, juridiques, techniques, et liées à une gestion défaillante* (2006, p. 16-18). Il souligne que « *lorsque l'ensemble de ces difficultés se combinent sur un même site, elles conduisent à une dépréciation de la copropriété [...] et donc à une accélération tant des difficultés que des dégradations* » (ibid., p. 18). Les constats récents de l'ADEME* vont dans le même sens : « *l'enchevêtrement des causes techniques et financières, conjugué à l'inaction collective, accélère la spirale de dégradation* » (2024, p. 12). Ces enchevêtrements pèsent directement sur la capacité des habitants à investir leur lieu de vie, à s'y projeter, à y reprendre prise.

C'est donc dans cette tension entre espoir de transformation et réalité des blocages que se joue la portée réelle de l'émancipation résidentielle, non seulement dans la possibilité de rester et de réinvestir le lieu, mais aussi, parfois, dans la capacité à le quitter pour reconstruire ailleurs une trajectoire résidentielle choisie. Et c'est dans la compréhension fine de ses déclencheurs, de ses formes et de ses limites que peut s'ouvrir l'analyse du PIC*, à commencer par son articulation avec les processus de réappropriation.

Si l'émancipation résidentielle peut se penser comme un horizon, elle prend corps dans des gestes concrets, souvent modestes. C'est dans cette tension entre trajectoires profondes et actes du quotidien que s'inscrit la réappropriation. La sous-partie suivante en explore les dimensions spatiales, affectives et relationnelles, à travers une lecture située et incarnée de ce que signifie, concrètement, reprendre prise sur son lieu de vie.

1.2 Se réappropriier un lieu : une lecture croisée entre spatialité, affectivité et responsabilité

La réappropriation résidentielle offre une entrée concrète et sensible dans le processus plus large d'émancipation. Elle permet de saisir, à travers des gestes ordinaires, comment certains habitants passent d'une position de retrait à une implication active dans leur cadre de vie. Elle s'inscrit dans un rapport situé à l'habitat, à la fois matériel, symbolique et relationnel, où se croisent attachement personnel et construction collective.

Dans les travaux de **Boissonade** et **Carriou**, cette tension est abordée sous l'angle des formes discrètes d'émancipation qui émergent dans les espaces habités. Ils soulignent que « *les mobilisations [...] ont engagé selon nous des processus d'émancipation discrets, mais qui témoignent néanmoins de la constitution de véritables prises individuelles et collectives sur le réel* » (2020, p. 42). Cette approche permet de penser la réappropriation comme une reprise progressive de pouvoir d'agir : comme le rappellent **Bacqué** et **Biewener**, « *l'empowerment articule deux dimensions, "celle du pouvoir, qui constitue la racine du mot, et celle du processus d'apprentissage pour y accéder. Il peut désigner autant un état qu'un processus [...] à la fois individuels, collectifs et sociaux ou politiques [...] impliquant une démarche d'autoréalisation et d'émancipation des individus, de reconnaissance de groupes ou de communautés et de transformation sociale"* » (2013, p. 6).

Dans les copropriétés dégradées accompagnées dans le cadre du **Plan Initiative Copropriétés**, ces dynamiques locales de réappropriation restent cependant fragiles, souvent discontinues, et fortement dépendantes du contexte local (**PUCA***, 2012, p. 17). La diversité des situations rencontrées (immeubles vétustes, copropriétés délaissées, malfaçons structurelles) empêche toute généralisation. La réappropriation se tisse dans les marges, les dissonances, et parfois même les résistances silencieuses.

Réinvestir un logement dégradé n'a rien d'évident. La détérioration touche autant le bâti que le lien symbolique au lieu. L'**Institut Paris Région** évoque à ce sujet que certaines copropriétés seraient victimes d'un « *effet de ciseaux entre l'obsolescence technique de certains composants nécessitant une remise à niveau coûteuse (ascenseurs, étanchéité des toits...) et un cycle générationnel et social qui voit les anciens propriétaires remplacés par de jeunes ménages lourdement endettés et sans marge de manœuvre pour faire face au coût de remise aux normes* » (2021, p. 4). Cette double contrainte, économique et sociale, se traduit au quotidien par la banalité du délabrement : boîtes aux lettres fracturées, halls souillés, ascenseurs hors service, etc, qui devient le marqueur du désengagement collectif, voire de la résignation (**Cour des comptes**, 2022, p. 15)⁸.

Face à cela, certains signes de réappropriation apparaissent : réaménager une cour, créer un compost, organiser un atelier fresque dans un hall, ou encore prendre la parole en assemblée, signaler une fuite, proposer une opération de nettoyage. Ces gestes, bien que modestes, expriment une volonté de réinvestir l'espace commun. Ils traduisent, pour reprendre les termes d'un habitant interrogé par les auteurs **Boissonade** et **Carriou**, la recherche d'une « *prise sur les choses* » (2020, p. 40), c'est-à-dire d'un pouvoir retrouvé sur son cadre de vie. Dans d'autres contextes, des actions

⁸La Cour des comptes souligne que l'absence d'implication des habitants et la faiblesse de la dimension sociale dans les dispositifs expliquent en partie l'échec de nombreuses interventions sur les copropriétés dégradées (Cour des comptes, 2022, p. 15).

d'accompagnement social de proximité ont également permis « *la réactivation de dynamiques collectives à partir d'initiatives banales du quotidien* » (**Profession Banlieue**, 2017, p. 23).

Mais la réappropriation ne se limite pas à l'espace : elle engage aussi une dimension affective forte. Vivre dans un lieu dégradé ou stigmatisé génère honte, colère ou repli. À l'inverse, des initiatives collectives simples (un arbre planté en signe de renouveau, un potager partagé, l'installation de meubles urbains dans la cour, etc.) peuvent raviver un sentiment d'appartenance, voire une certaine fierté, à condition qu'elles ne soient pas imposées, mais construites avec les habitants eux-mêmes.

Enfin, cette dynamique générale de réappropriation implique une responsabilité partagée dans l'habitat. Habiter en copropriété, c'est évoluer dans un entre-deux : ni autonomie individuelle totale, ni collectif pleinement structuré. Chaque geste, même le plus simple ou d'apparence insignifiante (réparer sa boîte aux lettres, interpeller un syndic, entretenir son palier, etc.) peut produire des effets d'entraînement. Or, cette interdépendance est souvent mal comprise, voire mal vécue. **Boissonade** et **Carriou** rappellent à ce titre qu'« *il ne s'agit pas [...] de n'importe quel bien, mais d'un bien particulier, en tant qu'il concerne l'habiter, en tant que nécessité anthropologique première, dans une dimension privée à la fois touchant à l'intime et partagée par tous* » (2020, p. 41). Le collectif se construit donc à partir de l'intime, dans une cohabitation parfois inconfortable mais potentiellement transformatrice.

Ces dynamiques entendues ici comme les multiples formes concrètes de réappropriation observables sur le ne naissent jamais dans un vide. Elles émergent dans des territoires marqués par des fragilités structurelles, chargés d'histoires parfois douloureuses, mais aussi traversés de solidarités discrètes. Comme le formulent **Boissonade** et **Carriou**, « *nous faisons ici l'hypothèse [...] que ces deux cas de figure traduisent des configurations plus complexes et des formes d'articulation bien plus ambivalentes entre le "bien" (au sens privé) et le "commun"* » (2020, p. 31). C'est dans cette ambivalence, au croisement de la gestion, du vécu et du désir, que peut émerger un processus d'émancipation résidentielle, à condition que les dispositifs comme le **PIC*** en reconnaissent la complexité et s'inscrivent dans le temps long (**Réseau national des aménageurs**, 2021, p. 2).

C'est dans l'articulation entre l'espace physique, le lien affectif et la conscience de cette responsabilité que peut émerger une véritable réappropriation. Elle ne peut pas être imposée de l'extérieur : tout au plus peut-elle être accompagnée, soutenue, à condition que les dispositifs d'intervention comme le **Plan Initiative Copropriétés** reconnaissent cette complexité, s'inscrivent dans la durée et acceptent de travailler aussi les dimensions symboliques et sensibles de l'habiter.

1.3 Les copropriétés dégradées : un terrain ambivalent

À première vue, les copropriétés dégradées apparaissent comme des espaces en crise technique, sociale et symbolique. Défaillances structurelles, tensions entre copropriétaires, impayés massifs, logements vacants, gestion chaotique : autant de signes d'un habitat collectif fragilisé, souvent pris dans un cercle vicieux. La **Cour des comptes** le souligne clairement : « la dégradation du bâti et des parties communes peut s'inscrire dans un cercle vicieux qui comprend la déqualification du quartier, provoquant le départ de ses habitants les plus aisés et la paupérisation de sa population, évolution qui entraîne l'augmentation du taux d'impayés puis le sous-financement de l'entretien » (2022, p. 9). Ces mécanismes cumulatifs brouillent les frontières entre crise

conjoncturelle et dégradation structurelle. Le dysfonctionnement d'une copropriété ne se réduit pas à un problème technique ou de gouvernance : il s'inscrit dans des dynamiques sociales profondes.

Dominique Ganaye relevait déjà que l'accumulation de certaines difficultés (financières, techniques, juridiques et sociales) entraîne une dépréciation rapide de la copropriété, pouvant mener à son basculement dans le parc « *très social privé* » (2006, p. 18). Dans les sites en intervention **PIC***, ces dynamiques prennent une forme tangible : escaliers délabrés, boîtes aux lettres arrachées depuis des mois, syndic démuni, incapables de faire appliquer une décision faute de quorum.

Mais derrière cette image de délitement, ces lieux ne sont pas des coquilles vides. Ils sont habités, chargés d'histoires de vie, de liens discrets, de tentatives de résistance à la dégradation. Des familles y vivent parfois depuis des décennies, entre attachement protecteur et résignation. Certains conseils syndicaux, malgré tout, continuent de se mobiliser. Des voisins s'organisent pour nettoyer une cage d'escalier, planter quelques fleurs, interpeller la mairie. Ces gestes modestes racontent autre chose : une volonté de ne pas renoncer, une forme d'attachement que les discours institutionnels tendent souvent à ignorer. Ces pratiques de résistance rappellent ce que décrit **Michel de Certeau** : « *les pratiques quotidiennes sont des manières de faire qui inventent mille ruses du faible pour tirer parti des forces qui lui sont imposées* » (1980, p. 40).

La copropriété dégradée est donc un terrain paradoxal. Elle concentre des fragilités réelles (précarité des ménages, désengagement institutionnel, retards d'entretien) mais recèle aussi des ressources diffuses. Ce double visage rend toute intervention délicate. Le **Plan Initiative Copropriétés** y avance souvent sur un fil : entre méfiance vis-à-vis des institutions, attentes de solutions rapides, et conflits internes souvent anciens.

L'un des facteurs de complexité majeurs réside dans l'hétérogénéité statutaire des habitants : propriétaires occupants précaires, bailleurs sociaux ou privés, marchands de sommeil, ménages nouvellement installés ou présents depuis longtemps. Cette diversité peut freiner l'émergence d'un collectif, mais elle peut aussi devenir un levier si elle est écoutée avec attention. Sur le terrain, on constate que certaines réunions dégénèrent en confrontations ouvertes... tandis que d'autres, plus informelles, permettent des prises de parole sincères et parfois des alliances inattendues.

Ces copropriétés cristallisent aussi des formes d'assignation spatiale. Situées à l'écart des centralités urbaines, stigmatisées, perçues comme ingérables, elles deviennent des angles morts du parc privé. Comme l'ont montré **Bacqué et Fol**, « *la ségrégation spatiale renforce la ségrégation sociale* » (2007, p. 13), illustrant le rôle cumulatif de l'isolement territorial et de la marginalité sociale. Et pourtant, elles sont aussi des lieux où s'inventent des manières de « faire avec » : faire avec la panne d'ascenseur, avec les tensions de voisinage, avec l'absentéisme du syndic. Ce « faire avec » finit cependant par s'user, jusqu'à basculer dans le repli, la résignation, voire l'hostilité. On ne peut pas habiter pleinement un lieu que l'on subit.

Cette paradoxalité ne se limite pas aux usages : elle est inscrite dans les règles du jeu. La copropriété repose sur un cadre juridique strict, mais ce cadre est souvent remis en question par les habitants eux-mêmes, à travers des pratiques d'appropriation qui contournent ou redessinent les limites entre privé, collectif et public. Comme le montre **Courbebaisse**, ces appropriations traduisent un rapport complexe au collectif, fait de négociation, de prises de position et parfois de tensions. Faute de gouvernance claire et de cadre partagé, l'« habiter ensemble » repose davantage sur des consensus tacites que sur des outils institués, ce qui rend le vivre-ensemble fragile, instable, voire conflictuel.

Habiter en copropriété n'est pas un mode de vie neutre. Cela implique d'évoluer dans un espace juridiquement structuré, partiellement partagé, financièrement engageant et socialement fragmenté. Lorsque les signes de dégradation deviennent visibles (infiltrations, incivilités, abandon des parties communes), c'est aussi une image de soi qui s'altère. Comme le rappelle **Goffman**, « *le stigmaté est un attribut qui jette un discrédit profond* » (1975, p. 13), éclairant les témoignages d'habitants qui évoquent honte, solitude et perte de contrôle.

Et pourtant, certains parviennent à trouver, malgré tout, des marges d'action. C'est justement ce flottement entre fragilité persistante et ressources ténues qui rend la réappropriation si difficile à enclencher. Intervenir dans ces espaces, ce n'est pas seulement réparer des murs ou débloquer des budgets : c'est tenter de raviver une capacité collective à « faire lieu », c'est-à-dire, comme le formule **Lussault**, « *instituer un espace commun* » (2007, p. 145). Dans un contexte souvent désabusé, cela demande une écoute attentive, du temps, une action patiente, et surtout une posture humble de la part des acteurs publics et des opérateurs.

Une fois posés les fondements de la réappropriation résidentielle, et les réalités complexes du terrain sur lequel elle prend forme, se pose désormais la question des moyens concrets mis en œuvre pour l'accompagner. Quels leviers mobilise le **Plan Initiative Copropriétés** ? Comment agissent-ils, ou échouent-ils à agir, sur les conditions d'habiter ? C'est à cette analyse située de l'action publique que se consacre la prochaine partie.

2. Les leviers mobilisés par le **PIC** pour favoriser une dynamique de réappropriation

Comprendre ce que recouvre la réappropriation résidentielle dans les copropriétés dégradées, c'est accepter qu'elle ne relève pas uniquement d'un objectif politique ou d'un discours institutionnel bien intentionné. Ce processus, aussi incertain soit-il, prend corps à travers des interventions concrètes, qu'elles soient techniques, sociales ou symboliques, visibles ou plus discrètes. La réappropriation ne naît pas de principes abstraits : elle se construit dans ce qui est fait, dit, permis ou parfois empêché au fil du quotidien des habitants.

Le **Plan Initiative Copropriétés**, en tant que dispositif d'action publique, ne se résume pas à un cadre administratif ou à une production réglementaire. Il prend corps sur le terrain à travers une diversité d'interventions très concrètes : diagnostics techniques et sociaux, accompagnement juridique, mobilisation de financements pour les travaux, permanences d'acteurs associatifs, organisation d'ateliers collectifs ou encore médiation entre habitants et syndicats. Ces gestes, parfois modestes et discrets, participent à redonner du sens à l'habiter, en soutenant la reconstruction progressive d'un cadre de vie plus digne et plus appropriable par les habitants. Comme le rappelle l'**ANAH***, le **PIC*** vise explicitement à « *redonner de la dignité aux habitants et leur permettre de retrouver une fierté d'habiter* ». ⁹

Ces leviers ne sont ni neutres, ni interchangeable. Chacun cible un aspect particulier du mal-logement : l'état du bâti, l'isolement social, la perte de cohésion, la défiance vis-à-vis des institutions. Et tous ont leurs limites. Un ravalement de façade ne suffit pas à restaurer une dignité résidentielle si la méfiance reste installée. Un atelier participatif peut susciter de l'engagement, mais

⁹ANAH (2018), **Plan Initiative Copropriétés**. Dossier de presse, p. 2.

aussi raviver des tensions enfouies. Cette dimension ambivalente est bien notée par le **PUCA***, qui observe que « *les interventions techniques peuvent être vides de sens si elles ne s'accompagnent pas d'un travail social et d'une médiation locale* ». ¹⁰

Il est donc essentiel de ne pas considérer ces actions comme des solutions toutes faites, mais comme des conditions possibles de réappropriation. Cela suppose de les observer non pas de manière isolée, mais dans ce qu'elles produisent ensemble dans leurs articulations, leurs échos, parfois même leurs contradictions. C'est en combinant les leviers techniques, sociaux et participatifs qu'on peut commencer à comprendre comment une copropriété peut ou non redevenir un lieu habité au sens plein du terme.

C'est à cette analyse concrète des leviers mis en œuvre par le **PIC*** que se consacre désormais cette deuxième partie, en commençant par l'un des plus visibles mais aussi l'un des plus équivoques : l'intervention technique sur le bâti .

2.1 Leviers techniques : intervenir sur l'immeuble, restaurer la base matérielle de l'habiter

Les leviers techniques, parce qu'ils agissent sur le bâti, paraissent souvent plus tangibles que les dispositifs sociaux ou participatifs. Mais leur capacité à initier une véritable réappropriation résidentielle dépend fortement du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Dans certaines copropriétés suivies dans le cadre du **PIC***, ce sont les signes les plus ordinaires qui révèlent l'ampleur de la dégradation : des boîtes aux lettres fracturées, un hall sombre imprégné d'humidité, un ascenseur hors service depuis des mois. Comme l'écrit l'**Institut Paris Région**, ces éléments du quotidien traduisent « *la banalisation du délabrement, qui devient marqueur d'un désengagement collectif, voire d'une résignation* » (2021, p. 4). Autrement dit, la défaillance technique ne touche pas seulement la matérialité : elle affecte aussi le lien symbolique au lieu. Habiter un espace qui ne protège plus, qui humilie au quotidien, signifie voir s'éroder la confiance élémentaire envers son habitat. Dans ce contexte, les leviers techniques ne sont pas de simples outils : ils constituent une condition anthropologique minimale pour qu'un redémarrage résidentiel soit envisageable.

Le **Plan Initiative Copropriétés** l'a bien compris. En prévoyant, via les aides de l'**ANAH**, « *une majoration jusqu'à 100 % du montant des travaux HT pour les travaux d'urgence (sous conditions)* » (2021, p. 215), il affirme que la sécurisation du bâti constitue le socle de toute réhabilitation durable. L'objectif n'est pas seulement de « *réparer des murs* », mais bien de restituer à l'habitat sa fonction d'« *habiter* » (**Lefebvre**, 1974). Repérage des pathologies, diagnostics techniques globaux (DTG), plans de sauvegarde, dispositifs ORCOD-IN* : tout l'arsenal mobilisé vise à stabiliser la situation et à restaurer une capacité d'action collective. Sans socle matériel sain, aucune dynamique d'émancipation ne peut véritablement émerger. Comme le rappelle l'**ADEME***, « *la restauration des copropriétés dégradées passe d'abord par la maîtrise des défaillances techniques, préalable nécessaire à toute transition sociale ou énergétique* ». ¹¹

Cependant, la littérature montre combien ces interventions techniques restent souvent pensées en silos. **Marie-Pierre Lefebvre** souligne que « *le problème des copropriétés en difficulté, lorsqu'il fut posé au niveau national, a été récusé par ses premiers destinataires [...] À partir*

¹⁰PUCA (2016), *La gestion des copropriétés en difficulté : enseignements et perspectives*, p. 43.

¹¹ADEME, *Étude sur les copropriétés et la transition énergétique*, 2024, p. 21.

d'initiatives locales, une sélection s'est opérée, qui a conduit à l'institutionnalisation de certaines solutions » (2010, §4). Cette construction empirique du problème a renforcé une approche dominée par les outils techniques et juridiques. Pour **Tomasin**, cela revient à réduire la complexité des usages sociaux « *à des cadres fonctionnels prédéfinis* » (2019, p. 64). **Habouzit** ajoute que l'action publique en matière de logement est « *marquée par un morcellement et une succession de dispositifs provisoires ou expérimentaux* » (2015, p. 122), ce qui nuit à leur efficacité dans le temps long. Ces constats soulignent que la technique, si indispensable soit-elle, ne suffit pas à enclencher un processus de réappropriation.

En effet, le rapport au chez-soi ne se décrète pas : il se reconstruit par les usages et les gestes ordinaires. La rénovation d'un hall, la pose d'un interphone ou l'éclairage d'un couloir ne sont jamais anodins. Ils constituent des « *signaux visibles* » (**Boissonade & Carriou**, 2020, p. 40) d'un réinvestissement qui peut susciter un effet d'entraînement, raviver un sentiment d'appartenance, voire une fierté retrouvée. Mais pour cela, encore faut-il que les interventions soient lisibles, expliquées, accompagnées. Une réhabilitation mal communiquée peut cristalliser des tensions : peur de l'augmentation des charges, incompréhension des choix techniques, sentiment d'exclusion des décisions. Le **PUCA*** insiste à ce sujet sur « *la nécessité d'une ingénierie spécifique, coordonnée, adaptée au contexte local, sans laquelle les travaux risquent d'aggraver les fractures sociales au lieu de les réduire* ». ¹²

De plus, ces interventions doivent être pensées en lien avec la réalité socio-économique des ménages. Restaurer un immeuble sans tenir compte de la précarité des copropriétaires, de leur endettement ou de leur isolement, revient à risquer une aggravation des fractures sociales. « *L'implication des habitants comme acteurs à part entière* » signifie alors de les intégrer aux décisions, non pas seulement comme bénéficiaires passifs des travaux, mais comme parties prenantes dont la situation économique et sociale conditionne l'appropriation réelle des transformations (**Bacqué & Biewener**, 2013).

Ainsi, si le bâti reste un levier fondamental, il ne peut produire à lui seul la réappropriation attendue. Restaurer une cage d'escalier ou remplacer un ascenseur, c'est certes restaurer un bien matériel, mais c'est aussi rouvrir un horizon de possibilités. Pour que cet horizon prenne sens, l'intervention doit être habitable : lisible, partagée et vécue collectivement. C'est précisément là qu'interviennent les leviers sociaux, en complétant l'action technique par un travail de médiation, d'écoute et de lien, permettant aux habitants de réinvestir symboliquement et concrètement leur lieu de vie.

2.2 Leviers sociaux : accompagner les habitants, recréer du lien, restaurer la confiance

Dans les copropriétés dégradées, ce sont souvent les leviers sociaux qui ouvrent la possibilité d'une réappropriation résidentielle. Mais cette dynamique reste fragile, dépendante du contexte local et de la qualité des relations humaines. Elle ne peut émerger qu'à la condition qu'un minimum de confiance se reconstitue. Car après l'urgence technique vient un autre chantier, moins visible mais tout aussi déterminant : celui du lien social. Dans ces lieux marqués par la défiance, la résignation ou l'indifférence mutuelle, les interventions sociales ne sont pas un simple accompagnement périphérique : elles deviennent des outils de reconstruction humaine, lente et tâtonnante.

¹²PUCA, *Rapport final sur les copropriétés*, 2016, p. 15

Le **Plan Initiative Copropriétés** s'appuie ainsi sur une logique d'accompagnement de proximité pour retisser du lien entre habitants, institutions et collectif résidentiel. Porte-à-porte, médiation en assemblée générale, entretiens individualisés, aides à la lecture de documents, permanences sociales : autant d'actions qui, sur le papier, relèvent de l'ingénierie sociale, mais qui, sur le terrain, exigent présence continue, écoute et ajustement constant. Ce travail est souvent assuré par des opérateurs comme SOLIHA ou des associations locales, dont la connaissance fine du tissu social constitue un atout déterminant. Comme le note **Profession Banlieue**, « *l'accompagnement social dans l'habitat privé dégradé s'ancre toujours dans le quotidien, en s'appuyant sur une présence rapprochée et une compréhension fine des habitants* ». ¹³

Un premier effet de cet accompagnement tient dans la revalorisation de la parole habitante. Dans des contextes où beaucoup se sentent ignorés ou infantilisés, le simple fait d'être écouté dans sa langue, à son rythme, constitue un acte de reconnaissance. Cette reconnaissance, loin d'être anecdotique, peut constituer la première pierre d'une reprise de confiance. C'est souvent à travers ces échanges informels que surgissent des situations longtemps invisibles (dettes, isolement, mal-logement, violences). Ce travail au seuil de l'intime représente alors un moment-clé de reconstitution de la légitimité de l'action publique aux yeux des habitants.

Un second enjeu réside dans la reconstruction d'un minimum de sociabilité. Dans nombre de copropriétés, les rapports de voisinage sont distendus, voire hostiles. Le **PIC*** tente de rouvrir des espaces de rencontre : ateliers, cafés voisins, moments conviviaux, chantiers participatifs. Ces temps n'effacent pas les conflits structurels, mais ils offrent une trêve, un détour, parfois une étincelle de coopération. Comme le rappelle une gardienne d'immeuble citée par **Habouzit**, il s'agit de « *faire en sorte que les habitants réapprennent à vivre correctement et avec de bonnes bases* » (2017, p. 240). Cette dimension relationnelle est d'autant plus importante dans des quartiers marqués par des formes d'isolement et de défiance.

Ces interventions sociales peuvent aussi favoriser une montée en compétence résidentielle, même si leur portée reste progressive et jamais acquise. Comprendre un appel de charges, contester une décision, lire un budget, saisir le rôle du syndic : autant de savoirs résidentiels qui, une fois partagés, transforment le rapport à l'immeuble. Celui-ci cesse d'être un monde opaque et subi pour devenir un espace où il est possible d'agir. Une professionnelle interrogée par **Habouzit** évoque à ce propos « *une éducation à faire sur comment on vit dans du collectif neuf* » (ibid.). Cette pédagogie de l'habiter est décisive, mais vulnérable : elle demande du temps, de la régularité et une relation de confiance stable.

Or, les dispositifs institutionnels peinent parfois à garantir cette continuité. Comme le souligne une cheffe de projet, « *l'enjeu se joue certes au niveau du bâti, mais aussi au niveau du travail avec les habitants* » (**Habouzit**, 2017, p. 241). Les ruptures de suivi, les marchés publics limités dans le temps, les rotations d'équipes fragilisent la portée transformative de ces actions. Le **Sénat** pointe d'ailleurs « *l'instabilité chronique des financements et la fragmentation des interventions sociales* », qui affaiblissent la capacité d'ancrage dans la durée. ¹⁴

Dans les faits, peu d'habitants s'engagent immédiatement, et certains ne s'engageront jamais. Mais l'enjeu n'est pas la mobilisation de tous, ni à court terme. L'accompagnement social vise d'abord à rouvrir un espace relationnel habitable : là où régnait le silence, permettre une parole ; là où dominait l'isolement, semer une graine de reconnaissance.

¹³Profession Banlieue, *L'accompagnement social dans l'habitat privé dégradé*, 2020, p. 12.

¹⁴Sénat, *Rapport d'information sur la politique de lutte contre les copropriétés dégradées*, 2023, p. 35.

Réhabiliter les liens, dans ces contextes, c'est rendre possible ce que le bâti seul ne garantit pas : une capacité à se projeter, à coopérer, à habiter malgré les fractures. Mais recréer du lien ne suffit pas si la parole habitante reste symbolique ou marginale. L'accès à l'expression et à la décision, autrement dit à un pouvoir d'agir résidentiel, constitue une condition essentielle pour que la réappropriation devienne durable.

C'est là que les leviers participatifs entrent en jeu. Ces dispositifs, parfois ambigus, prétendent redonner une voix aux habitants. Mais la question demeure : cette voix est-elle entendue, et surtout, reconnue comme une parole légitime de transformation ? C'est ce que la prochaine sous-partie tentera d'analyser.

2.3 Leviers participatifs : quand la parole se fait outil de pouvoir

Le levier participatif est souvent présenté comme l'aboutissement naturel de l'intervention : permettre aux habitants de devenir co-acteurs de leur cadre de vie. Pourtant, dans la réalité des copropriétés dégradées, il met au jour les inégalités de pouvoir qui traversent la réappropriation, et les limites parfois cruelles de l'injonction à « participer ».

La participation est régulièrement convoquée dans les discours institutionnels, vantée comme un gage de démocratie locale, de légitimité, voire de réussite opérationnelle. Mais dans des contextes marqués par une profonde défiance envers les institutions, où la parole habitante a longtemps été délégitimée, faire entendre sa voix relève parfois d'un acte de résistance. Dans ce cadre, les leviers participatifs activés dans le **Plan Initiative Copropriétés** prennent une dimension à la fois technique, politique et symbolique.

Participer ne signifie pas simplement être consulté ponctuellement : c'est accéder à des espaces de parole et de décision, où l'on peut exprimer ses besoins, ses désaccords, ses visions. L'objectif est de redonner un pouvoir d'agir sur l'environnement quotidien. Cette approche rejoint l'analyse de **Boissonade** et **Carriou**, selon lesquels « *il ne s'agit pas de faire groupe à tout prix, mais de créer les conditions d'une articulation entre individu et collectif* » (2018, p. 9). De son côté, l'**ANAH*** évoque les « *actions d'appropriation des usages* » visant à « *améliorer le vivre ensemble* » dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité (2021, p. 219).

Sur le terrain, cela prend des formes variées : réunions publiques, ateliers, diagnostics en marchant, chantiers participatifs, ou relance de conseils syndicaux. Lorsque ces démarches sont inclusives, c'est-à-dire ouvertes à l'ensemble des habitants indépendamment de leur âge, origine, statut ou capital culturel, elles peuvent raviver une dynamique locale, en reconstruisant des espaces de dialogue et, parfois, de gouvernance.

La première fonction de ces espaces est d'offrir une reconnaissance de la parole habitante. Pour des résidents marginalisés, souvent infantilisés par des années d'inaction ou d'interventions imposées, pouvoir dire « je », « nous », ou même simplement « ici », c'est déjà reprendre pied dans le lieu où l'on vit. Ces espaces permettent aussi l'émergence de figures locales : un copropriétaire actif, une voisine respectée, un petit groupe qui donne l'impulsion. Cela peut suffire à enclencher une transformation plus large.

Mais pour que cette parole ait un effet, encore faut-il qu'elle soit entendue et prise en compte. Comme le rappelle **Paul-Henry Chombart de Lauwe**, « *le degré d'appropriation dépend du degré de possibilité d'agir plus ou moins librement* » (1979, §21). Autrement dit, le pouvoir

d'agir constitue une dimension concrète et pratique de l'émancipation résidentielle : il désigne la capacité effective des habitants à intervenir, décider ou modifier leur cadre de vie.

Cette dynamique, cependant, ne va jamais de soi. Dans certains immeubles, la lassitude est telle que plus personne n'ose parler ou tenter de « sauver les meubles ». D'autres refusent de participer par peur des répercussions, ou par conviction parfois fondée que tout est déjà décidé. Le risque est alors celui d'une participation de façade, convoquée pour valider des choix préexistants. La parole devient un alibi plus qu'un levier réel.

Rolande Favret l'analyse finement : même conviés à des réunions ou à des présentations de projets, beaucoup d'habitants perçoivent l'exercice comme décorrélé des vrais enjeux. On leur demande leur avis sur la couleur d'un sol, mais jamais sur le fonctionnement du syndic. Ils finissent par interioriser leur mise à l'écart, comme le témoigne une habitante : « *c'est nous qui vivons ici mais pourquoi nous demander notre avis, ... juste pour la couleur du balatum on nous a demandé notre avis, c'est tout et la couleur du carrelage...* » (**Favret** 2015, p. 356). Cette illusion de participation peut nourrir un sentiment de dépossession, renforcé par le décalage entre l'expression permise et le pouvoir effectif.

Ce constat interroge moins la volonté de « faire participer » que la manière dont cette participation est conçue et mise en œuvre. Lorsqu'elle se limite à des moments ponctuels, sans continuité ni véritable influence sur les décisions, elle risque de perdre tout crédit. La défiance exprimée ne tient pas à un désintérêt des habitants, mais à leur lucidité face à des dispositifs où tout semble joué d'avance. Comme le rappellent **Bacqué** et **Sintomer**, la participation citoyenne est souvent « prise dans une tension entre démocratisation et instrumentalisation ».¹⁵

Pour que la participation soit authentique, il faut l'entendre comme un processus continu, et non comme une étape décorative du projet. Cela suppose une posture d'écoute réelle, une capacité à gérer les conflits, et une médiation fine des asymétries de langage, de savoir et de pouvoir. Les freins à la participation sont souvent sociaux : précarité, faible niveau d'études, origine étrangère, méconnaissance des codes institutionnels. Ils pèsent lourdement sur la capacité à prendre la parole et à se sentir légitime.

Les leviers participatifs, enfin, ne peuvent fonctionner seuls. Leur portée dépend de leur articulation avec les autres leviers, notamment techniques et sociaux. La participation ne répare pas des murs, elle ne dissout pas les conflits. Mais dans certains contextes, elle redonne du sens, elle offre un point d'appui pour reconstituer un collectif et réhabiliter l'habitat comme lieu partagé. Quand un habitant commence à dire « c'est chez nous », quelque chose bouge. Une forme de réappropriation commence à se dessiner.

Mais ces possibilités restent fragiles. Les leviers du **PIC***, tels que la **GUP*** ou les dispositifs d'ateliers participatifs (**ANAH***, 2021), montrent un potentiel d'action, mais ne garantissent ni l'égalité d'accès à la participation, ni une transformation automatique. Ils ouvrent une possibilité, toujours conditionnelle, et posent inévitablement la question des freins, résistances et impasses. Comme le rappellent **Borraz** et **Le Galès**, « *la participation ne peut être pensée isolément, elle s'inscrit dans un système d'acteurs et de rapports de force* ».¹⁶

En définitive, les trois leviers du **Plan Initiative Copropriétés**, technique, social et participatif, apparaissent indissociables. Si la réhabilitation du bâti constitue une condition matérielle de la réappropriation, elle ne suffit jamais seule : sans accompagnement social, les

¹⁵Bacqué, M.-H. & Sintomer, Y., *La démocratie participative : histoire et généalogie*, La Découverte, 2011, p. 45.

¹⁶Lascoumes P. et Le Galès, P., *Gouverner par les instruments*, Presses de Sciences Po, 2010, p. 12.

fractures demeurent ; sans participation, la parole habitante reste périphérique. C'est dans l'articulation de ces dimensions, dans leur capacité à se renforcer mutuellement, que réside la possibilité d'une transformation durable. Reste à interroger, dans la suite, comment ces dynamiques se déploient concrètement sur le terrain, au prisme d'un cas d'étude.

3. Les limites et tensions d'une réappropriation inégale et incertaine

Malgré la diversité des leviers mobilisés par le **Plan Initiative Copropriétés**, malgré les efforts conjoints d'opérateurs, d'institutions et d'habitants volontaires, la réappropriation résidentielle ne suit jamais une trajectoire linéaire. Elle est fragmentaire, inégale, parfois suspendue. Ce constat, loin d'être un simple effet de contexte, dit quelque chose de plus profond : la réappropriation ne va pas de soi.

Certains habitants s'engagent, prennent part aux réunions, retrouvent une fierté d'habiter, se sentent reconnus. D'autres, à l'inverse, restent en retrait. Ils ne veulent pas s'impliquer. Ou ne peuvent pas. Ou ne savent pas comment. Leur silence, leur désengagement ou leur hostilité ne relèvent pas toujours d'un désintérêt : ils expriment parfois un épuisement, une défiance construite sur des années d'oubli, de promesses non tenues ou de stigmates répétés.

Dans leur ouvrage « *Habiter en copropriété peut-il être émancipateur ? Regards croisés sur deux opérations d'accession sociale à la propriété à Paris et à Nanterre* », **Boissonade et Carriou** montrent que la réappropriation peut parfois prendre la forme d'une attente implicite de participation, voire d'un impératif. Ce qui est présenté comme un levier d'émancipation peut, dans certains cas, se retourner contre les plus fragiles, en les plaçant face à une responsabilité qu'ils n'ont ni choisie, ni les moyens d'assumer. Le décalage entre les dispositifs participatifs pensés par les institutions et la capacité réelle des habitants à s'en saisir est central : il rappelle que la réappropriation n'est pas un droit effectif pour tous, mais une possibilité, conditionnée par des trajectoires, des ressources sociales, et un certain rapport au pouvoir. Comme le souligne également le **PUCA***, « *les dispositifs participatifs, souvent présentés comme des gages de légitimité, peuvent en réalité renforcer les inégalités en excluant ceux qui ne maîtrisent pas les codes* ». ¹⁷

Dans sa thèse, « *L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble* », **Eva Simon** montre que ces inégalités ne dépendent pas seulement des habitants eux-mêmes, mais du cadre institutionnel qui leur est offert. Là où le pilotage est faible, discontinu, ou éclaté, comme à Marseille, les plus précaires sont davantage laissés à la marge. À l'inverse, des dispositifs plus continus, comme à Grenoble, peuvent permettre une implication plus durable, mais cela reste toujours fragile. Comme le rappelle la **Cour des comptes**, « *les dispositifs d'intervention souffrent d'une instabilité chronique, liée à la succession de programmes et à la fragmentation des acteurs* ». ¹⁸

Il faut donc poser un regard lucide sur les tensions et résistances qui traversent ces dynamiques. Comprendre pourquoi, malgré tous les efforts déployés, la réappropriation reste si difficile à ancrer dans certains contextes. Car derrière l'hétérogénéité des engagements se jouent des rapports différenciés au logement, mais aussi à l'histoire, aux institutions, à soi-même.

¹⁷PUCA (2016), *La gestion des copropriétés en difficulté : enseignements et perspectives*, p. 57.

¹⁸Cour des comptes (2022), *Les politiques publiques en faveur des copropriétés dégradées*, p. 13.

Comme le rappellent **Bélanger** et **Roudil** dans leur article *Inégalités d'appropriation du logement et de l'habitat*, les ménages les plus vulnérables ne font pas seulement face à des difficultés ponctuelles. Ils vivent souvent des précarités cumulées, qui affectent durablement leur capacité à s'installer, à se projeter, à se sentir chez eux. Ces formes de marginalisation résidentielle empêchent non seulement d'accéder à un logement de qualité, mais fragilisent l'estime de soi, la confiance dans l'action collective, et même le désir d'appartenir à un lieu. Ces vulnérabilités doivent être comprises comme « une expérience multiforme et parfois cumulative de la précarité dans le logement » (2021, p. 9), où les individus, particulièrement fragilisés, subissent une insécurité qui « intègre ou pas les dimensions psychologiques du logement (sécurité ontologique, sens du chez-soi, etc.) » (2021, p. 9). Ce constat rejoint un débat plus large sur l'avenir même du modèle de la copropriété, certains soulignant qu'« il est aujourd'hui à bout de souffle, en raison de son incapacité à intégrer durablement les ménages modestes dans une gestion collective exigeante ».¹⁹

Dans ces conditions, les logiques d'émancipation cohabitent souvent avec des logiques inverses : résignation, repli, reproduction des rapports d'aliénation. Comme si l'idéal participatif venait se heurter à une réalité plus rude, plus souterraine, faite d'exclusions symboliques, d'incompréhensions ou de fatigue sociale. En effet, « les inégalités d'accès au logement se déclinent différemment pour différents groupes », certains subissant une « mobilité forcée, qu'elle soit physique ou symbolique » (2021, p. 11), ou encore des situations d'éviction, d'insalubrité, de stigmatisation, qui viennent miner leur rapport au lieu et à l'autre.

C'est cette zone grise, entre aspiration et impossibilité, que nous allons désormais explorer. Nous commencerons par ce qui pourrait sembler un échec : l'absence d'implication, mais qui, en réalité, en dit beaucoup sur les limites des dispositifs actuels. Comme le soulignent les autrices, « les ménages mobilisent des ressources susceptibles de leur éviter un déclassement ou une stigmatisation résidentielle » (2021, p. 12) mais ces ressources ne sont pas également réparties, et leur absence peut enfermer dans un sentiment d'impuissance. Que signifie « ne pas vouloir, ou ne pas pouvoir, participer » ? Quelles expériences se cachent derrière le refus, l'indifférence ou la colère ? En interrogeant ces formes de désengagement, nous chercherons à comprendre ce qui rend la réappropriation si difficile à généraliser et pourquoi elle reste, aujourd'hui encore, un horizon incertain plus qu'un acquis.

3.1 Un processus inégal : de l'indifférence au refus d'implication

La réappropriation résidentielle ne suit pas une trajectoire uniforme. Selon les parcours, les statuts, les expériences passées, elle est saisie, refusée ou ignorée. Cette diversité des postures questionne l'universalité supposée des leviers du **Plan Initiative Copropriétés** : ce qui déclenche l'engagement chez les uns peut laisser les autres indifférents, voire hostiles.

Tous les habitants n'ont pas les mêmes marges de manœuvre. Certains saisissent les opportunités offertes pour reprendre la main sur leur cadre de vie ; d'autres n'en ont pas la possibilité, ou ne s'y reconnaissent pas. Le premier facteur est biographique : pour beaucoup, le logement est avant tout un abri précaire, parfois un espace de souffrance. Quand le quotidien est rythmé par l'insécurité financière, les dettes, les papiers à régulariser ou les conflits familiaux, participer à une réunion de copropriété semble secondaire, voire hors-sol.

¹⁹Le Monde (2025), « Copropriétés : un modèle à bout de souffle », consulté en ligne.

À cela s'ajoute la fatigue. Des années de dégradation, de tensions ou d'interventions sans suite laissent une marque durable. Nombreux sont ceux qui disent avoir « déjà tout essayé », sans résultat. L'étude d'**Eva Simon** dans plusieurs copropriétés marseillaises montre que l'absence de pilotage et l'empilement d'actions mal coordonnées finissent par affaiblir le pouvoir d'agir et la légitimité ressentie des habitants.

Un autre frein est le sentiment d'illégitimité. Ne pas comprendre le jargon des assemblées, ne pas oser s'exprimer, ne pas se sentir « à sa place » : autant de barrières invisibles qui dissuadent l'implication. Les nouveaux arrivants ou les locataires se sentent parfois « de passage », tandis que d'autres s'auto-censurent face à des figures locales plus affirmées. Les dispositifs eux-mêmes peuvent renforcer ce malaise lorsqu'ils imposent des cadres d'expression trop formatés.

Mais le retrait n'est pas toujours synonyme de passivité. **Audrey Courbebaisse** rappelle que l'appropriation peut aussi prendre la forme d'un positionnement critique : refuser de participer ou garder ses distances peut être une manière de poser ses propres limites, voire d'exprimer une défiance assumée envers des dispositifs jugés inefficaces ou imposés. Le silence devient alors une forme de « retrait critique » qui mérite d'être entendu.

La conflictualité, dans ce contexte, n'est pas une anomalie mais un élément constitutif de la vie collective. **Courbebaisse** montre que les appropriations habitantes « *remettent en cause l'équilibre des statuts juridiques définis dans le règlement de copropriété* » et traduisent une négociation permanente d'un sol collectif. Vouloir à tout prix pacifier ces tensions peut revenir à nier leur rôle structurant, et paradoxalement à rendre le dialogue plus difficile.

Enfin, l'implication ne dépend pas uniquement du statut d'occupation. Si les propriétaires occupants semblent souvent plus investis, ce n'est pas une règle : ce qui compte surtout, c'est le lien affectif au lieu, le capital social et le sentiment d'appartenance.

Cette diversité des postures, oscillant entre engagement actif, retrait critique et indifférence, montre que la réappropriation n'est jamais un processus linéaire ni consensuel. Elle met en lumière les tensions fortes entre aspirations habitantes et cadres institutionnels. C'est dans cet écart, entre volonté d'émancipation et reproduction de l'aliénation, que se joue toute l'ambiguïté du **Plan Initiative Copropriétés**.

Si le retrait des habitants souligne déjà les limites d'une réappropriation résidentielle spontanée, une autre question se pose : celle du risque que les dispositifs participatifs, loin de favoriser l'émancipation, contribuent en réalité à reproduire certaines formes d'aliénation

3.2 Réappropriation ou reproduction de l'aliénation ?

Ici, le terme « aliénation » renvoie à une situation de dépossession : lorsque les habitants restent privés de véritables marges de décision, qu'ils subissent leur cadre de vie et que leur parole est instrumentalisée plutôt que reconnue.

La réappropriation résidentielle est souvent présentée comme un levier d'émancipation, notamment dans les politiques publiques visant les copropriétés dégradées. Elle est censée redonner prise aux habitants sur leur cadre de vie. Pourtant, cette dynamique n'est ni univoque ni systématiquement libératrice. Comme l'ont montré **Boissonade** et **Carriou** à propos des projets d'accession sociale, ces démarches traduisent « *des configurations plus complexes et des formes*

d'articulation bien plus ambivalentes entre le "bien" (au sens privé) et le "commun", que celles qui tendent à les opposer strictement » (2023, p. 31). Cette réflexion éclaire aussi les ambiguïtés des processus de réappropriation à l'œuvre dans les copropriétés dégradées.

Dans certaines opérations, les habitants sont confrontés à un paradoxe : invités à s'impliquer et à faire preuve d'autonomie, ils restent enfermés dans un cadre normatif rigide. **Boissonade** et **Carriou** décrivent ainsi comment certains dispositifs deviennent un moyen de contrôle social, tandis que les habitants développent des pratiques de contournement ou de décalage face aux attentes implicites des institutions (2023, p. 44).

Cette tension est renforcée par des injonctions tacites, qui confient aux habitants une responsabilité symbolique dans la réussite du projet sans leur donner de véritables marges de décision. La promesse d'autonomie se heurte alors aux logiques d'encadrement institutionnel : la réappropriation affichée peut se réduire à une façade, qui reproduit plutôt qu'elle n'atténue les inégalités sociales.

La réappropriation ne peut donc pas être considérée comme une fin en soi. Elle mérite d'être interrogée dans ses formes concrètes, dans ses effets réels, dans les rapports de pouvoir qu'elle active ou reconduit. **Eva Simon** insiste sur l'importance de dépasser l'idéalisme souvent associé à la participation et à l'implication, pour mieux comprendre comment ces notions peuvent être instrumentalisées dans le cadre des politiques de l'habitat. De son côté, **Lefeuvre** souligne que le passage d'une logique de guichet à une logique de projet, bien qu'innovant, n'a pas nécessairement conduit à un véritable partage du pouvoir avec les habitants. Malgré des discours plus ouverts, les asymétries décisionnelles persistent.

Dans ce contexte, il importe de distinguer participation et réappropriation. La participation renvoie aux dispositifs institutionnels sollicitant l'implication des habitants, alors que la réappropriation désigne le mouvement par lequel ils s'approprient activement leur cadre de vie, parfois en décalage avec ces dispositifs. Comme le note **Tomasin**, l'intervention publique demeure fortement structurée autour de réponses techniques conçues à distance des réalités vécues, ce qui alimente un malaise : les habitants sont responsabilisés sans disposer d'une réelle capacité d'influence.

Parfois, la réappropriation devient un outil d'acceptabilité sociale, permettant de légitimer des choix techniques ou budgétaires déjà actés. Ateliers, diagnostics en marchant ou actions symboliques servent alors à adoucir les tensions sans offrir de véritables marges d'action. Les habitants se retrouvent dans le rôle de figurants d'un récit participatif dont le scénario reste écrit par les institutions.

En définitive, la réappropriation reste une notion ambivalente. Elle peut renforcer un pouvoir d'agir local lorsqu'elle s'accompagne de marges de décision effectives, mais elle risque de devenir une injonction implicite adressée à des habitants précarisés. Sans reconnaissance ni moyens réels, elle demeure un idéal abstrait, voire une fiction politique, qui laisse perdurer une forme de dépossession.

Reste alors une question décisive : à quelles conditions la réappropriation cesse-t-elle d'être un mot d'ordre pour devenir une expérience effective et pour qui ?

3.3 Vers une réappropriation sous conditions ?

À ce stade, il apparaît clairement que la réappropriation résidentielle ne va jamais de soi. Elle ne se décrète pas et ne résulte pas mécaniquement de la mise en œuvre de dispositifs techniques ou participatifs. Il s'agit d'un processus incertain, fragile, et souvent instable, qui ne se produit que lorsqu'un certain nombre de conditions se trouvent réunies (conditions relevant à la fois du social, du technique, du symbolique et du relationnel). Mais cette conjonction reste rare, d'autant plus que le contexte des copropriétés dégradées tend à fragmenter ces dimensions au lieu de les rassembler.

La première condition que met en évidence **Eva Simon** concerne la stabilisation résidentielle. Sans une certaine sécurité dans le logement, sans continuité dans l'occupation ni visibilité sur l'avenir, il est difficile pour les habitants de se projeter et encore plus de s'impliquer dans un processus de transformation. Comme elle l'écrit, « *l'insécurité résidentielle entrave la possibilité de s'approprier l'espace habité* » (2023, p. 211). Or, les copropriétés dégradées sont souvent marquées par des statuts précaires (locataires de marchands de sommeil, situations juridiques en suspens, mobilité subie). Ces incertitudes permanentes rendent complexe toute volonté d'ancrage, aussi bien affectif que collectif.

La deuxième condition touche à la compréhension de l'action publique. **Simon** souligne que « *la technicité des dispositifs et le langage administratif peuvent créer un effet de distance avec les habitants* » (2023, p. 219). Lorsque les projets restent opaques, mal traduits ou inaccessibles, les habitants peinent à en saisir le sens et leur rôle potentiel. Ce déficit de lisibilité nourrit la méfiance et freine toute appropriation. À l'inverse, des démarches de vulgarisation, de traduction concrète ou de co-construction renforcent les capacités d'implication. Comme l'a montré **Tomasin**, les dispositifs publics de lutte contre l'habitat dégradé ont longtemps été conçus comme des réponses techniques, avant tout pensées pour satisfaire les exigences administratives et budgétaires, et non comme des espaces de dialogue avec les habitants (2016, p. 5).²⁰

Un autre facteur-clé réside dans la présence humaine sur le terrain. L'accompagnement assuré par des opérateurs, médiateurs ou travailleurs sociaux constitue une interface décisive entre les logiques institutionnelles et la réalité vécue. **Simon** note que « *l'accompagnement social de proximité est la condition d'un passage du projet technique au projet habité* » (2023, p. 230). Toutefois, cette présence reste fragile : financements limités dans le temps, renouvellement fréquent des équipes, dépendance aux appels à projets. Ces discontinuités nuisent à la confiance et au suivi nécessaire à une dynamique de réappropriation durable. Le rapport de la **Cour des comptes** (2012) a déjà souligné ce problème de « saupoudrage » et de « manque de continuité » dans les politiques de requalification.²¹

La question des temporalités est également centrale. Les politiques publiques fonctionnent selon des horizons contractuels et budgétaires de court terme, tandis que les habitants inscrivent leur rapport au logement dans une temporalité longue, marquée par des biographies, des attachements et des épreuves accumulées. Ce décalage empêche souvent la rencontre des deux dynamiques. Comme le rappellent **Bacqué** et **Biewener**, « *la temporalité de l'empowerment ne coïncide pas*

²⁰Tomasin, C. (2016). *Rénover les copropriétés dégradées : des outils techniques aux limites sociales*. Rapport d'étude, PUCA.

²¹Cour des comptes (2012). *La politique de l'habitat privé dégradé : un dispositif éclaté, une efficacité limitée*. Rapport public thématique.

nécessairement avec celle des institutions » (2013, p. 68), ce qui rend illusoire une appropriation immédiate.

Enfin, il faut insister sur le fait que la réappropriation est loin d'être socialement neutre. Elle favorise souvent les habitants les plus insérés, les plus disponibles et les plus familiers des codes institutionnels. À l'inverse, ceux qui cumulent les formes de précarité (faibles revenus, isolement, charges familiales lourdes, etc) restent en retrait, non par indifférence, mais faute de conditions favorables. **Simon** observe que « *les dispositifs participatifs tendent à reproduire les inégalités sociales dans l'espace de la parole* » (2023, p. 245). De même, **Bacqué** et **Biewener** (2013) rappellent que les démarches d'« empowerment » peuvent être ambivalentes : elles renforcent certains groupes tout en marginalisant ceux qui ne disposent pas des ressources nécessaires pour s'y engager.²²

Il faut donc accepter une réalité inconfortable : la réappropriation n'est pas une norme, mais une possibilité située. Elle dépend du degré de dégradation initial, des dynamiques locales, des acteurs présents, et surtout, du lien que les habitants entretiennent ou non avec leur lieu de vie. Dans le cadre du **PIC***, elle ne peut être qu'un horizon incertain, jamais une garantie.

Mais reconnaître cette incertitude ne signifie pas renoncer. Au contraire. Cela suppose de repenser les dispositifs à partir des habitants : de leurs rythmes, de leurs ressources, de leurs résistances. Car on ne se réapproprie pas un lieu sur commande. On le fait à sa manière, parfois en silence, parfois en creux, parfois en opposition. Comme le souligne **Bacqué** et **Biewener**, l'empowerment authentique « *suppose la possibilité de refuser, de contester, de s'opposer* » (2013, p. 74). C'est dans cet espace instable, ouvert, non prescriptif, que peuvent naître les formes les plus durables et les plus justes d'émancipation résidentielle.

Le **PIC***, à ce titre, ne crée pas la réappropriation. Il peut au mieux en créer les conditions. Et c'est déjà beaucoup. Mais à condition de ne pas confondre moyens et fins. Car ce n'est pas l'activation d'un levier qui compte, mais ce qu'il permet ou non selon les contextes. En gardant cette humilité, peut-être pourra-t-on voir dans certaines copropriétés non pas un modèle reproductible, mais une expérience située, féconde, même fragile, d'un habitat qui recommence à faire sens.

Conclusion

Ce mémoire est né d'une immersion au sein d'un territoire spécifique (le quartier 16 de Toulouse) à travers un dispositif national (**le Plan Initiative Copropriétés**) porté localement par un acteur singulier, SOLIHA 31. Il a tenté d'éclairer, par une démarche croisée entre observation de terrain et réflexion théorique, les conditions dans lesquelles les habitants des copropriétés dégradées peuvent (ou non) se réapproprier leur habitat, et dans quelle mesure cette dynamique relève d'un véritable processus d'émancipation résidentielle. L'ambition était de dépasser les discours généraux pour interroger ce que signifie concrètement, dans le quotidien des habitants, reprendre prise sur son cadre de vie et retrouver une capacité d'agir.

Sur le terrain, la réappropriation ne ressemble jamais à un slogan. C'est un processus lent, souvent incertain, et parfois complètement bloqué. Dans le quartier 16, les dynamiques observées traduisent moins une trajectoire de transformation qu'une forme d'inertie, où le territoire se

²²Bacqué, M.-H., & Biewener, C. (2013). *L'empowerment, une pratique émancipatrice*. Paris : La Découverte.

maintient davantage par les routines résidentielles que par un projet fédérateur. Comme l'a montré **Lefeuvre** (2016), l'empilement des dispositifs de traitement des copropriétés produit souvent une action fragmentée, qui limite les dynamiques collectives. **Tomasin** (2018) souligne également que ces copropriétés restent prises dans une spirale de stagnation institutionnelle et territoriale, malgré les efforts engagés. **Simon** (2021) met en évidence, de son côté, le décalage entre la temporalité des politiques publiques et le quotidien des habitants, ce qui contribue à nourrir un sentiment d'usure, que l'on peut rapprocher d'une véritable « fatigue urbaine ». Cette fatigue se traduit par une participation intermittente, une méfiance tenace, et parfois une résignation qui rend toute mobilisation difficile à pérenniser.

Les copropriétés que j'ai fréquentées (Henri Dunant, 37 Vestrepain et Papus II) ne sont pas juste des immeubles à rénover. Ce sont des lieux habités, parfois défendus bec et ongles, parfois complètement abandonnés par ceux qui y vivent. Il y a des conseils syndicaux usés mais combatifs, des habitants invisibles qui n'ouvrent pas leur porte, des voix qui s'élèvent, et d'autres qu'on n'entend plus depuis longtemps. Cette ambivalence rend l'action difficile. On ne restaure pas un lien au lieu avec une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) et une AG bien menée. On ne répare pas une histoire avec un scénario de travaux. Derrière les façades abîmées, il y a des trajectoires de vie, des colères muettes, des attachements ténus : autant d'éléments que les dispositifs techniques ne peuvent ni effacer ni résoudre seuls.

Institutionnellement, **le Plan Initiative Copropriétés** marque une inflexion : enfin, le parc privé dégradé est pris au sérieux comme enjeu social. Mais cette reconnaissance reste piégée dans les logiques classiques de l'action publique : des temps longs, des chaînes de validation étouffantes, des injonctions contradictoires. Et surtout, une parole habitante qu'on prétend écouter, mais qu'on cadre, qu'on oriente, qu'on résume en deux lignes dans un compte rendu. L'habitant n'est pas encore un partenaire : il reste un usager à rallier. La rhétorique participative masque encore souvent une asymétrie persistante entre institutions et résidents, où la capacité d'initiative reste largement concentrée du côté des acteurs publics ou para-publics.

Alors oui, il y a des débuts de réappropriation et d'émancipation résidentielle. Pas toujours, pas partout, pas pour tous et jamais de manière linéaire. Elle dépend d'un certain nombre de paramètres : l'histoire du lieu, la mémoire des conflits, la santé des habitants, la patience des intervenants, ou encore la fréquence des réunions. Elle est conditionnelle, éphémère, vulnérable : elle ne se décrète pas, elle se construit avec le temps, le soutien, et les moyens adaptés. C'est précisément cette fragilité qui doit nous inviter à penser la réappropriation non comme un état stable à atteindre, mais comme une trajectoire faite de ruptures, de régressions et de recommencements.

Les missions réalisées m'ont permis de prendre la mesure de cette complexité. Derrière chaque carte, chaque tableau, chaque réunion, se cache un réseau dense d'enjeux humains, politiques et symboliques. J'ai appris que le rôle d'un opérateur ne se limite pas à produire des diagnostics ou à suivre des chantiers : il consiste aussi à lire entre les lignes, à maintenir le fil, à faire exister une dynamique là où tout semble figé. Cette posture, exigeante mais précieuse, interroge profondément la manière dont je conçois aujourd'hui mon propre parcours. Être acteur dans ce champ, c'est accepter de travailler avec l'incertitude, de composer avec les ambiguïtés, et de considérer que l'essentiel se joue parfois dans des gestes modestes, presque invisibles, mais qui signalent une reprise de pouvoir d'agir.

Au terme de cette année, je mesure combien la formation reçue dans le master VIHATE, croisée à cette expérience de terrain, m'a permis d'affiner une posture à la fois professionnelle et réflexive. Travailler sur les copropriétés dégradées, c'est accepter l'inconfort, la lenteur, l'inachevé. Mais c'est aussi se tenir là où quelque chose peut encore basculer, dans un sens ou dans l'autre. La

suite de mon parcours s'inscrira sans doute dans cette ligne : celle d'un engagement pour des politiques publiques attentives à la complexité des lieux et des vies, et pour une approche du logement qui ne réduise jamais l'habiter à la pierre.

En définitive, la réappropriation résidentielle ne peut être comprise ni comme un objectif purement technique ni comme une injonction participative. Elle constitue plutôt une possibilité située, qui émerge quand un faisceau de conditions sociales, matérielles et institutionnelles est réuni. Le **Plan Initiative Copropriétés** ne crée pas cette réappropriation : il peut tout au plus en rendre certaines formes possibles, en ouvrant des brèches dans un quotidien marqué par la résignation. Reconnaître cette modestie n'est pas un aveu d'échec, mais une manière d'être lucide sur ce que l'action publique peut ou non transformer.

Cette lucidité ouvre aussi sur un horizon de recherche et d'action. Si l'on veut que les habitants des copropriétés dégradées puissent réellement retrouver une emprise sur leur habitat, il faudra sans doute inventer de nouvelles formes d'intervention, plus souples, plus attentives aux temporalités des habitants, et capables d'intégrer la pluralité des vécus. L'avenir de l'habitat collectif privé dégradé dépendra moins d'un dispositif unique que de la capacité des acteurs à composer avec cette complexité, à travailler avec les habitants plutôt que pour eux, et à assumer que l'émancipation résidentielle ne se décrète pas mais se cultive. C'est à ce prix que ces copropriétés, longtemps vues comme des lieux de crise, pourront devenir, au moins pour certains, des lieux de reprise de pouvoir et de dignité retrouvée.

Liste des sigles

AMO : Assistance à Maîtrise d’Ouvrage

ANAH : Agence Nationale de l’Habitat

ANCT : *Agence Nationale de la Cohésion des Territoires*

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement

CAF : Caisse d’Allocations Familiales

CCAS : Centre Communal d’Action Sociale

CEREMA : Centre d’Études et d’Expertise sur les Risques, l’Environnement, la Mobilité et l’Aménagement

DDT : Direction Départementale des Territoires

DTG : Diagnostic Technique Global

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

INSEE : Institut National des Statistiques et des Études Économiques

ITE : Isolation Thermique par l’Extérieur

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OLAP : Observatoire des Loyers de l’Agglomération Toulousaine

OLH : Observatoire Local de l’Habitat

ONPV : Observatoire National de la Politique de la Ville

OPAH : Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat

OPAH-CD : OPAH Copropriétés Dégradées

OPAH-RU : OPAH de Renouvellement Urbain

ORCOD : Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées

ORCOD-IN : ORCOD d’Intérêt National

PDALHPD : Plan Départemental d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées

PIC : Plan Initiative Copropriétés

PIG : Programme d'Intérêt Général

PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine

POCQ : Programme d'Observation des Copropriétés en Quartiers prioritaires

PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture

QPV : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

SARE : Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique

SOLIHA : Solidaires pour l'Habitat

UNADEL : Union Nationale des Acteurs du Développement Local

VIHATE : Ville, Habitat, et Transition Écologique

Bibliographie

Agence nationale de l'habitat (ANAH). (2020). *Méthodologie d'intervention sur les copropriétés fragiles et en difficulté*. Paris : ANAH.

Agence Nationale de l'Habitat. (2021), *Recueil d'outils et d'expériences du Plan Initiative Copropriétés*, Paris, [rapport public].

Agence Nationale de l'Habitat. (2023), *Plan Initiative Copropriétés – 4 ans d'actions*, Paris, [rapport public].

Agence Nationale de l'Habitat. (2024), *Plan Initiative Copropriétés – 5 ans d'actions*, Paris, [rapport public].

Bacqué, M.-H., & Biewener, C. (2013). *L'empowerment, une pratique émancipatrice*. Paris : La Découverte.

Bacqué, M.-H. & Sintomer, Y., *La démocratie participative : histoire et généalogie*, La Découverte, 2011,

Bélangier H. et Roudil N. (2021), « Inégalités d'appropriation du logement et de l'habitat », [article universitaire].

Boissonnade J. et Carriou C. (2023), « Habiter en copropriété peut-il être émancipateur ? », [article universitaire].

CEREMA. (2017). *Les copropriétés en difficulté : identification, observation et traitement*. Lyon

CEREMA. (2017). *Les copropriétés en difficulté : repérage, accompagnement et outils d'intervention*. Ministère de la Cohésion des territoires.

CEREMA. (2018). *Copropriétés dégradées : accompagner les acteurs pour agir*. Ministère de la Cohésion des territoires.

Certeau, M. de. (1980). *L'invention du quotidien. Tome 1 : Arts de faire*. Paris : Gallimard.

Conseil départemental de la Haute-Garonne. (2022, avril). *Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)*

Cour des comptes. (2022), *Copropriétés dégradées : mieux répondre à l'urgence*, Paris, [rapport public].

Courbebaisse A. (2021), « Appropriations habitantes dans les espaces intermédiaires des grands ensembles toulousains », [article universitaire].

Donzelot, J. (2004). *La ville à trois vitesses. Relégation, périurbanisation, gentrification*. Paris : Seuil.

Favret Beurthey R. (2015), *Enjeux identitaires et mobilité résidentielle dans le cadre de la rénovation urbaine*, mémoire de recherche, [Ecole doctorale Sciences de la société, Evry], [thèse de Doctorat].

- Ganaye D. (2005), *Les copropriétés dégradées*, [Faculté de droit et de sciences politiques de Bourgogne], [mémoire de Master].
- Goffman, E. (1975). *Stigmate : Les usages sociaux des handicaps*. Les Éditions de Minuit
- Habouzit R. (2017), *La copropriété dégradée, le relogement et après ? Professionnels et habitants dans une opération de rénovation urbaine*, [Université Paris Saclay], [thèse de Doctorat].
- INSEE. (2019). *Les quartiers prioritaires en Occitanie : des fragilités sociales persistantes*. Insee Analyses Occitanie, 72.
- INSEE. (2020). *Base FiloSoFi – IRIS Empalot : jeunes 16-25 ans ni en emploi, ni en formation*. Données locales.
- INSEE. (2025). *Immobilier : prix de vente et loyers en Occitanie*. Bases de données immobilières.
- Institut Paris Région. (2021), *L'action régionale en faveur des copropriétés dégradées en Île-de-France*, Paris, [rapport public].
- Lajarge, Pecqueur, Landel, S. Lardon (2007-2011) *Ressources territoriales : gouvernance et politiques publiques. Rapport scientifique de fin de projet Programme PSDR 3 RessTerr Rhône-Alpes et Auvergne*
- Lapeyronnie, D. (2008). *Ghetto urbain : ségrégation, violence, pauvreté en France aujourd'hui*.
- Lascoumes P. et Le Galès, P., *Gouverner par les instruments*, Presses de Sciences Po, 2010, p. 12.
- Lefeuvre M.-P. (2010), *Structuration d'un champ d'action publique : l'intervention publique sur les copropriétés dégradées*, Paris, [rapport de recherche].
- Le Monde (2025), « *Copropriétés : un modèle à bout de souffle* »
- Notaires de France. (2025). *Baromètre immobilier 2024-2025 : région Occitanie et Toulouse*. Conseil régional des notaires.
- Observatoire Local de l'Habitat (OLH). (2021). *Rapport annuel sur l'habitat privé dégradé à Toulouse Métropole*. Toulouse Métropole.
- Observatoire des Loyers de l'Agglomération Toulousaine (OLAP). (2025). *Rapport annuel sur les loyers privés en Haute-Garonne*.
- Observatoire National de la Politique de la Ville (ONPV). (2022). *Rapport annuel de l'Observatoire national de la politique de la ville*. Agence nationale de la cohésion des territoires.
- Paul-Henry Chombart de Lauwe. (1979), *Appropriation de l'espace et changement social*, [ouvrage]
- Préfecture de la Haute-Garonne. (2019, décembre). *Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD, 2019-2023)* [Document stratégique départemental].
- Profession Banlieue. (2017). *L'accompagnement social dans l'habitat privé dégradé : expériences et enseignements*. Saint-Denis : Profession Banlieue

PUCA. (2012). *Les copropriétés en difficulté. Rapport final*. Paris : Plan Urbanisme Construction Architecture.

Réseau National des Aménageurs. (2020), *Les copropriétés dégradées : retours d'expériences sur le positionnement des aménageurs*, Paris, [rapport professionnel].

Réseau national des aménageurs. (2021), *Copropriétés dégradées : leviers et outils pour l'action publique*. [Fiche thématique, Ministère de la Transition écologique]

Sénat. (2024), *La paupérisation des copropriétés : mieux la connaître pour mieux la combattre*, Rapport d'information n° 736, Paris, [rapport public].

Simon E. (2018), *L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble*, mémoire de recherche, [Science Po Grenoble], [thèse de Doctorat].

SOLIHA 31. (2024). *Rapport d'activité 2022-2023*. Toulouse : SOLIHA Haute-Garonne.

Tomasin D. (2006), *Appropriation et copropriété des immeubles bâtis*, Paris, [éditeur], [ouvrage].

Toulouse Métropole. (2019, 28 novembre). *Délibération n° DEL-19-0799 : Mise en œuvre de l'OPAH « Initiative Copropriétés » sur le quartier du Grand Mirail (Quartier 16)* [Décision formelle]

Quatrième de couverture

Ce mémoire s'inscrit dans le cadre d'un stage réalisé au sein de l'association SOLIHA 31, opérateur d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage dans le domaine de l'habitat privé à Toulouse. À partir d'une immersion dans plusieurs copropriétés dégradées du quartier 16, ce travail interroge la manière dont les dispositifs publics, notamment le **Plan Initiative Copropriétés (PIC)**, peuvent favoriser une réappropriation résidentielle par les habitants. La première partie revient sur les missions confiées, le territoire d'intervention, les outils mobilisés et les partenariats mis en place dans le cadre d'une démarche pré-opérationnelle du **PIC***. Elle met en évidence la spécificité du travail de terrain dans un tissu urbain imbriqué, socialement fragile, et historiquement marqué par la dégradation du bâti.

La seconde partie propose une analyse plus large du concept d'appropriation résidentielle dans le contexte des copropriétés en difficulté. Elle explore les leviers techniques, sociaux et participatifs mobilisés par les opérateurs pour accompagner les habitants, tout en soulignant les limites structurelles de cette dynamique. À travers une réflexion croisée entre les pratiques professionnelles, les politiques publiques et les apports théoriques, ce mémoire examine en quoi la réappropriation résidentielle constitue à la fois un enjeu d'émancipation, un outil de redressement collectif et une ligne de tension dans l'action publique.

Mots-clés

Copropriétés dégradées – Émancipation et réappropriation résidentielle – **Plan Initiative Copropriétés** – Action publique locale – Toulouse

Annexes

Cartes réalisées sur QGIS dans le cadre de la réalisation du diagnostic multicritère pour la copropriété Henri Dunant :

