



# Fiche repères

## La Gestion Urbaine et Sociale de Proximité dans le parc privé

### En bref

La gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) est une démarche, mais aussi une technique et une politique publique qui vise à améliorer la conception et l'entretien de l'ensemble des éléments constitutifs du cadre de vie.

Fondamentalement partenariale et collaborative, elle passe par l'élaboration de solutions communes regroupant les élus, les différents services de l'Etat et des intercommunalités en étroite relation avec les habitants et les différentes structures associatives présentes.

Dans un contexte actuel de montée des préoccupations en matière de tranquillité publique et face aux besoins de réactivation du vivre-ensemble, la GUSP apporte des réponses concrètes, de court, moyen et long terme.

Par leur complexité et la multitude des acteurs mobilisés dans leur gestion, leur entretien et leur transformation le cas échéant, les copropriétés demandent des interventions adaptées. Une ingénierie dédiée contribue à l'animation de la démarche et à la mobilisation des partenaires.

### Une subvention Anah pour la GUSP

Le plan « Initiative Copropriétés » a permis le lancement d'une nouvelle aide de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) à destination des collectivités maîtres d'ouvrage de dispositifs opérationnels de redressement de copropriétés (volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH, plan de sauvegarde ou ORCOD), pouvant aller jusqu'à 450 € par logement par an.

Cette aide est liée au dispositif opérationnel et la GUSP doit s'inscrire dans la stratégie de redressement. Cependant, la GUSP peut être mutualisée à l'échelle du quartier, et articulée entre plusieurs résidences

### Notre approche pour les copropriétés en recyclage ou en grandes difficultés

Espacité intervient aux côtés des collectivités territoriales, des EPF, des aménageurs, des copropriétés et de leurs partenaires pour accompagner, sécuriser et accélérer les opérations de redressement et de recyclage des copropriétés fragilisées.

Nos missions articulent **programmation, ingénierie de l'habitat privé et gestion urbaine et sociale de proximité**, au plus près des situations de grande dégradation et des habitants qui y vivent. Par notre intervention, nous souhaitons :

- Agir au plus près des situations de dégradations avancées, pour l'amélioration rapide du quotidien et la gestion de l'attente : proposer à court terme des actions d'amélioration du quotidien ;
- Concilier l'urgence à agir et le temps long des projets, en permettant la gestion de l'attente ;
- Favoriser l'appropriation des réalisations par les habitants et les usagers ;
- Stabiliser les conditions d'intervention et outiller la coordination de proximité ;
- Intégrer les situations spécifiques au recyclage de copropriétés.

### A moyen terme, la GUSP , c'est aussi :

- Freiner la dégradation du bâti et la dépréciation des logements sur le marché immobilier
- Limiter les nuisances pour les habitants pendant les travaux, menés à l'échelle des bâtiments et des quartiers dans le cadre de projets de renouvellement urbain
- Anticiper les futures modalités de gestion du quartier
- Coconstruire pour tenir compte des usages et des besoins des habitants
- Pérenniser les investissements

## Ce que nous proposons

### Une démarche de management de projets

- Accompagner les porteurs de projet dans la gestion urbaine et sociale des ensembles résidentiels, et dans la formalisation de stratégies adaptées aux territoires et aux copropriétés.
- Développer une expertise sur toute la chaîne : conception, animation, évaluation.
- Mettre en œuvre d'outils de veille et de suivi adaptés aux quartiers dégradés, incluant les dimensions communication, sécurité, reporting, mobilisation des gardiens et des habitants
- Accompagner la capitalisation et la montée en compétences : formation des copropriétaires pour les rendre acteurs sachants de leur résidence et des dynamiques de transformation, et outillage des acteurs institutionnels

### La mise en œuvre de diagnostics de terrain, actualisé et partagé entre toutes les parties prenantes

- En s'appuyant sur des équipes habituées au travail partenarial (décideurs, techniciens, bénéficiaires), aux relevés de terrain et au recueil de signalements
- En animant des diagnostics en marchant multi-acteurs adaptés au contexte local et aux problématiques pressenties
- En déployant des ateliers facilitant l'expression de tous types de participants et l'émergence d'une synthèse partagée

### La conception et l'animation d'actions partenariales adaptées

- Définir des plans d'actions pluriannuels, opérationnels, phasés et financés, cohérents, avec l'accompagnement et le redressement des copropriétés
- Accompagner la définition de nouveaux cadres d'interventions et en stabiliser les conditions de mise en œuvre : priorisation, phasage, chiffrage et plans de financement
- Concevoir et mettre en œuvre des démarches d'étude-action ou d'expérimentation pour adapter la GUSP à des besoins évolutifs
- Imaginer, monter et animer des actions au plus près des habitants, pour répondre aux enjeux de court, moyen et long terme : limites public/privé, qualité et entretien des parties communes, circulation et stationnement, déchets, lutte contre les nuisibles, vivre ensemble, etc.

## Notre valeur ajoutée

- **Une expérience pionnière**, en tant que pilote de la GUSP dans le parc privé, en accompagnement de dispositifs de redressement ou recyclage de copropriétés dégradées
- **De nombreuses références**, dans des contextes variés, auprès de collectivités et d'établissements publics
- Une connaissance fine des enjeux immobiliers et urbains permettant l'articulation des interventions aux échelles du bâti et du quartier
- Une connaissance des stratégies de l'ensemble des acteurs impliqués : services de l'Etat, collectivités, établissements publics, copropriétés, organismes HLM, habitants, associations, ...
- Une solide connaissance des politiques territoriales de l'habitat, du renouvellement urbain et de la politique de la ville
- Une position de tiers-facilitateur pour aider les négociations entre les parties prenantes
- **Des pratiques reconnues de co-construction**, garanties de l'appropriation des solutions
- Des interventions **sur le terrain au plus près des situations de dégradations avancées** : animation de permanences, tours de quartiers, pieds d'immeubles, organisation d'évènements thématiques avec mobilisation des habitants

## Ils nous font confiance

- Elaboration de volet GUSP de plans de sauvegarde et OPAH-CD : EPFIF à Clichy-sous-Bois, Grigny et Mantes-la-Jolie, EPT Paris Terre d'Envol à Sevran, Aulnay-sous-Bois et Tremblay-en-France, Est Ensemble à Bagnolet
- Etude-action à Grigny 2 (EPFIF) : préfiguration d'un dispositif de GUSP à différentes échelles, et d'un dispositif innovant de veille technique et sociale
- Suivi-animation de volets GUSP de plans de sauvegarde : **Clichy-sous-Bois, Grigny, Mantes-la-Jolie (EPFIF), Sevran (Paris Terre d'Envol), Bagnolet (Est Ensemble)**
- Suivi-animation de volets GUSP d'OPAH-CD : **Sevran, Aulnay-sous-Bois, Tremblay-en-France (Paris Terre d'Envol)**
- Appui au pilotage de l'ORCOD-DC : **Garges-lès-Gonesse**

## Contact – 01 45 17 93 53

Emilie Belval-Lavillonnière – emilie.belval@espacite.com  
*Directrice générale déléguée*

Géraldine Chalencon – geraldine.chalencon@espacite.com  
*Directrice opérationnelle*