

La gestion des déchets en copropriété

Au 23 septembre 2021

Dans un immeuble en copropriété, le local à poubelles doit être clos et ventilé. Il doit par ailleurs répondre aux caractéristiques suivantes :

- Avoir des portes permettant une fermeture hermétique
- Avoir des parois (murs et sol) imperméables et ininflammables
- Empêcher l'intrusion des insectes et rongeurs
- Avoir un poste de lavage (robinetterie) et un système d'évacuation des eaux
- Ne pas communiquer directement avec les logements ou locaux commerciaux (restaurant, vente de produits alimentaires)

Si la configuration de l'immeuble ne permet pas la création d'un local à poubelles, les bacs à ordures peuvent être installés à l'emplacement le moins gênant pour les occupants. Cet emplacement ne peut pas être les lieux d'accès à la cage d'escaliers.

Un point d'eau et une évacuation des eaux usées doivent alors être aménagés pour permettre de les nettoyer.

noter : le règlement sanitaire applicable à votre département peut prévoir des dispositions spécifiques en plus de ces caractéristiques générales minimales.

Le local à poubelles doit être maintenu dans un bon état de propreté, tout comme les bacs à ordures qui y sont installés.

L'entretien et le nettoyage du local et des bacs doivent être assurés de manière à ce qu'aucune odeur ne puisse pénétrer à l'intérieur des logements et locaux commerciaux de l'immeuble.

Ces tâches sont assurées soit par le gardien (ou concierge) de la copropriété, soit par un employé mandaté par le syndic de copropriété.

Les occupants de l'immeuble doivent avoir accès au local à poubelles (ou aux bacs à ordures s'il n'y a pas de local) chaque jour, y compris si la collecte n'est pas quotidienne.

Les bacs destinés à recevoir les déchets doivent être en nombre suffisant pour éviter toute surcharge. Les bacs doivent être équipés d'un couvercle. Ils doivent être colorés pour permettre le tri sélectif des déchets ménagers.

Attention : le règlement de copropriété peut fixer des règles spécifiques d'utilisation et d'accès au local à poubelles (horaires, utilisation d'une clé...). Le syndic de copropriété est responsable de l'application de ce règlement.

En cas de nuisances liées par exemple à des odeurs provenant du local à poubelles (ou bacs à ordures), tout occupant peut avertir le syndic de copropriété. Le syndic se chargera d'informer le syndicat de copropriétaires. Cet avertissement peut être fait de préférence par lettre recommandée avec avis de réception.

Si les nuisances persistent, tout occupant peut contacter le service communal d'hygiène et de santé de la mairie, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception. Le service pourra prendre des mesures pour la mise en conformité des lieux.

Nombre et taille des bacs

Le nombre de bacs dépend du nombre d'habitants dans l'immeuble. En règle générale, c'est le service de propreté de la commune qui détermine ce nombre et la taille des bacs alloués à l'immeuble. Pour répondre aux besoins de chaque copropriété, le service concerné reprend les statistiques de l'INSEE : par exemple, un 3 pièces est censé abriter 2,1 personnes et un 5 pièces accueillir 3 personnes, etc. Sachant que l'on estime le volume de déchets ménagers à 20 litres par jour et par habitant, à 12 litres par semaine par habitant pour les emballages et à 2 litres par semaine par habitant pour le verre, il ne reste plus qu'à calculer pour en déduire le nombre de bacs et leurs tailles. Pour les déchets lourds comme le verre, il est préférable de demander des bacs de petite taille, plus faciles à manier.

Dimensionnement du local à poubelles

Il est important de prévoir une surface minimale confortable afin de favoriser un accès direct à tous les bacs pour les habitants de l'immeuble. S'ils ont besoin de slalomer, il y a fort à parier que le tri sera mal fait. Il faut aussi faciliter la maintenance et donc que la personne en charge de l'entretien puisse déplacer les poubelles facilement les jours de collecte.

S'il existe déjà un local, suffisamment grand, il doit être mis aux normes, car l'article R. 111-3 du Code de l'habitation et de la construction prévoit que les immeubles collectifs doivent comporter un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères, avant leur enlèvement. La pose de deux grilles d'aération (haute et basse) pour la ventilation est donc préconisée. Si le local existant ne permet pas le stockage de tous les conteneurs, c'est au gestionnaire de l'immeuble d'investir un autre lieu clos ou d'en construire un dans la cour de l'immeuble, par exemple.

Vous trouverez des informations complémentaires en téléchargeant la fiche technique sur les locaux annexes de l'immeuble éditée par l'ANAH (Agence nationale de l'habitat).

Propreté du local à poubelles

La propreté est aussi une obligation pour respecter de bonnes conditions d'hygiène. Point d'eau pour laver les bacs, siphons au sol pour l'évacuation de cette eau, éclairage suffisant mais économique, peinture propre sur les murs et carrelage non glissant au sol incitent à la bonne utilisation du local à poubelles.

Vous trouverez des informations complémentaires en téléchargeant la fiche technique sur les locaux annexes de l'immeuble éditée par l'ANAH (Agence nationale de l'habitat).

Propreté du local à poubelles

La propreté est aussi une obligation pour respecter de bonnes conditions d'hygiène. Point d'eau pour laver les bacs, siphons au sol pour l'évacuation de cette eau, éclairage suffisant mais économique, peinture propre sur les murs et carrelage non glissant au sol incitent à la bonne utilisation du local à poubelles.

Important

L'article R. 233-67 du Code du travail précise que lorsque la nécessité d'une manutention manuelle de charges ne peut être évitée, notamment en raison de la configuration des lieux, l'employeur (en l'occurrence la copropriété ou son gestionnaire) doit prendre les mesures d'organisation appropriées ou mettre à la disposition des employés les moyens adaptés, de façon à limiter l'effort physique et réduire les risques encourus.

- Code de la construction et de l'habitation : article R*111-3
Local à poubelle dans un immeuble collectif
- Circulaire du 26 avril 1982 relative à la modification du règlement sanitaire départemental type
Caractéristiques techniques et sanitaires du local à poubelles (règlement type)
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 18
Missions du syndic
- Code de l'environnement : article R541-8
Nature des déchets
- Code général des collectivités territoriales : articles L2224-13 à L2224-17-1
Compétences et pouvoirs du maire
- Code général des collectivités territoriales : articles R2224-23 à R2224-29-1
Conditions de la collecte (porte-à-porte ou remise en centre de dépôt)
- Code de l'environnement : articles R543-53 à R543-65
Collecte séparée des déchets d'emballage