



# Vaulx en Velin - Copropriétés Cervelières Sauveteurs

## Mise en place d'une mission de Veille post- Plan de Sauvegarde

ORHL du 16 mars 2012

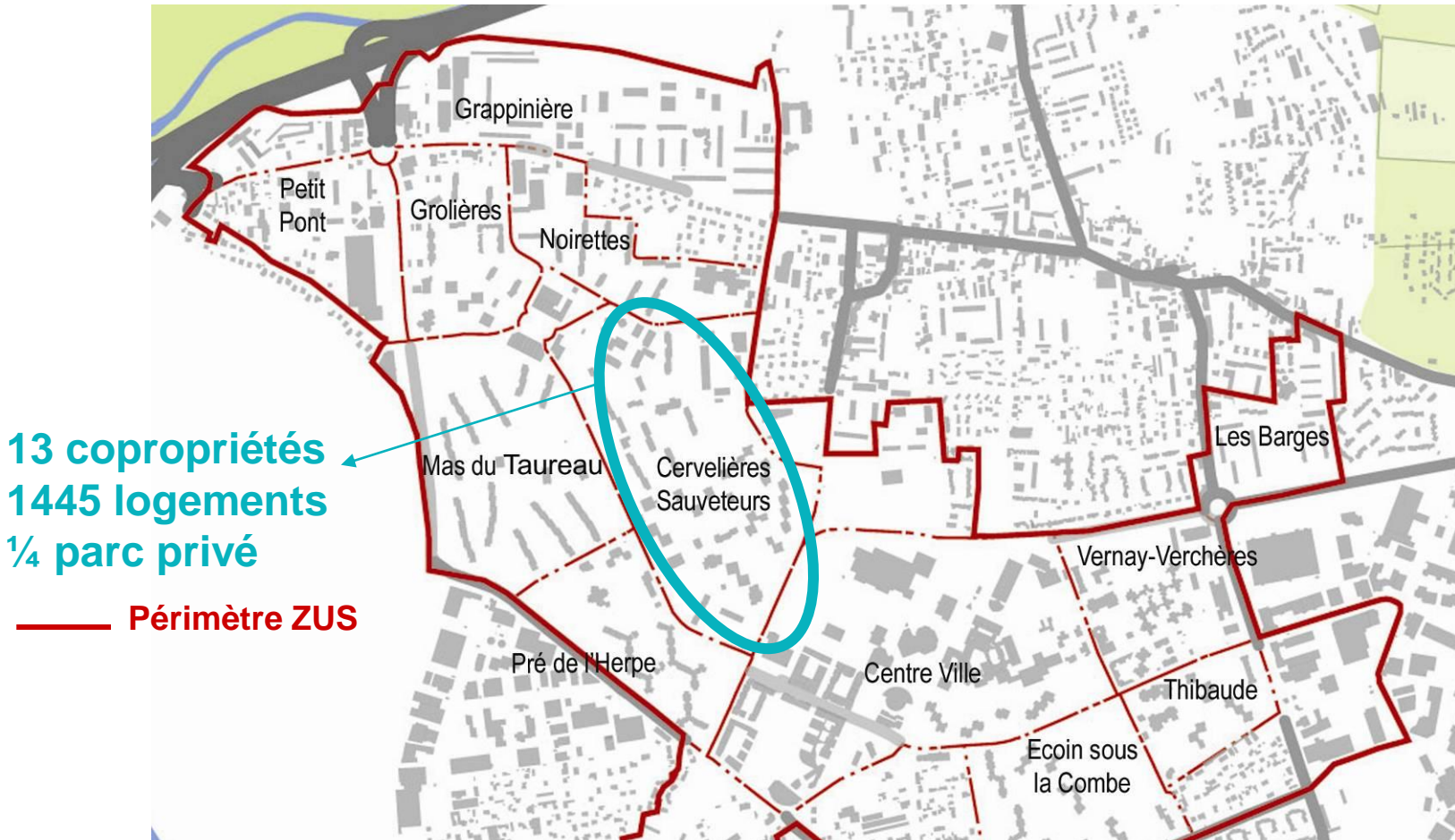
G. West

Mars 2012



# Contexte

## Un parc d'habitat privé majeur sur la commune datant des années 70 (ex ZUP)



## Un parc à vocation sociale de fait :

- Des ménages à dominante familiale : 3,4 personne/ménage
- Une population jeune (33% de moins de 20 ans), mais un vieillissement de la population depuis 1999
- 42 % des plus de 15 ans non scolarisés et sans diplôme (contre 40% sur Vaulx et 19% sur Grand Lyon)
- 17% de chômage (20% sur moitié Nord du quartier), contre 21 % sur Vaulx

Données : INSEE 2006



## Plus de 10 ans d'intervention publique :

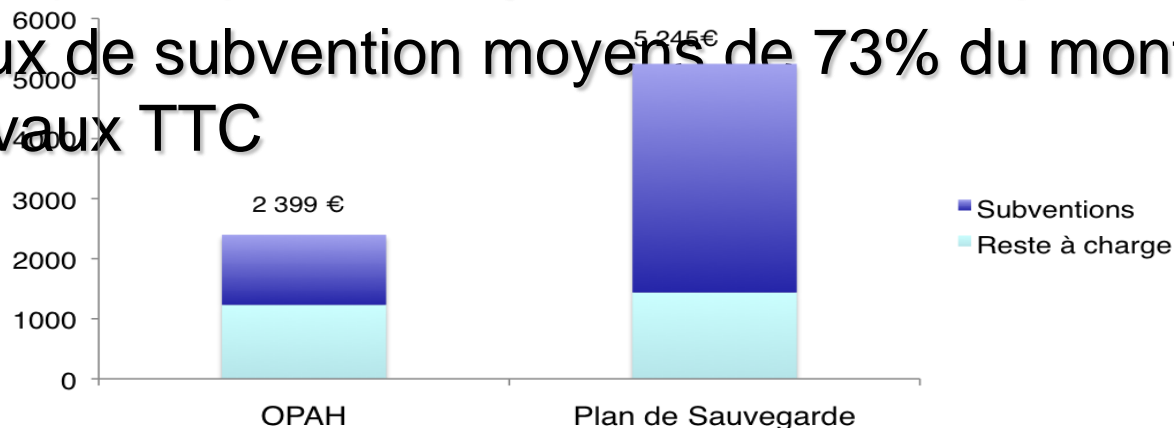
- 1998-2002 : OPAH copropriétés
- 1999-2004 : Requalification des espaces extérieurs
- 2004-2009 : Plan de Sauvegarde avec cinq axes d'intervention :
  - Valorisation du patrimoine et son confortement
  - Consolidation du fonctionnement des instances de gestion
  - Prévention et traitement des impayés
  - Régulation du marché immobilier





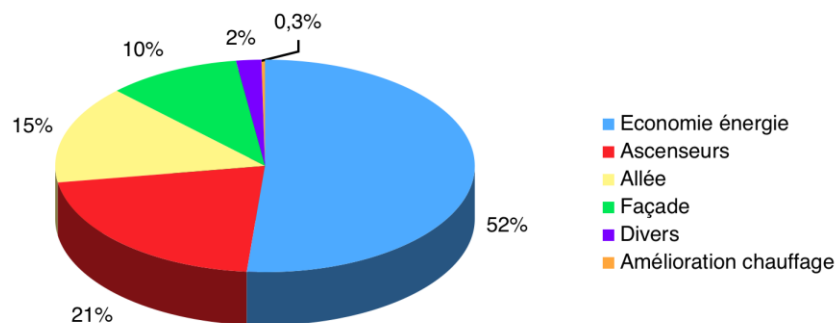
## Un objectif de rattrapage des travaux d'entretien atteint au-delà des attentes :

- **7,5 Millions € de travaux réalisés** (11 Millions compris l'OPAH)
- **Soit 5 245 € de travaux par logement** (7 645€ compris l'OPAH)
- Une participation moyenne de 1 437 € par copropriétaire
- **Taux de subvention moyen de 73% du montant des travaux TTC**

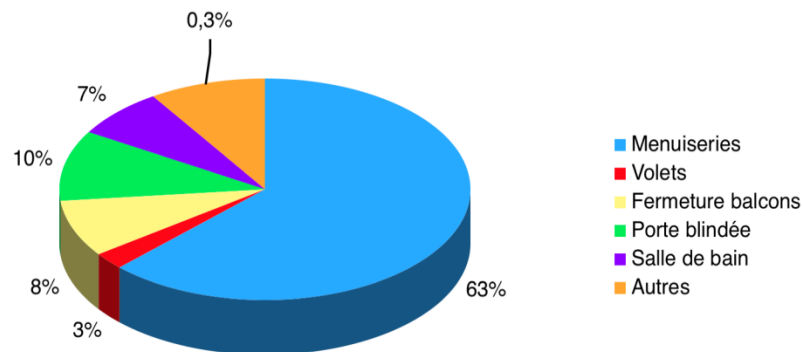


# Des investissements principalement consacrés au remplacement des menuiseries :

- 52% du montant des travaux en parties communes

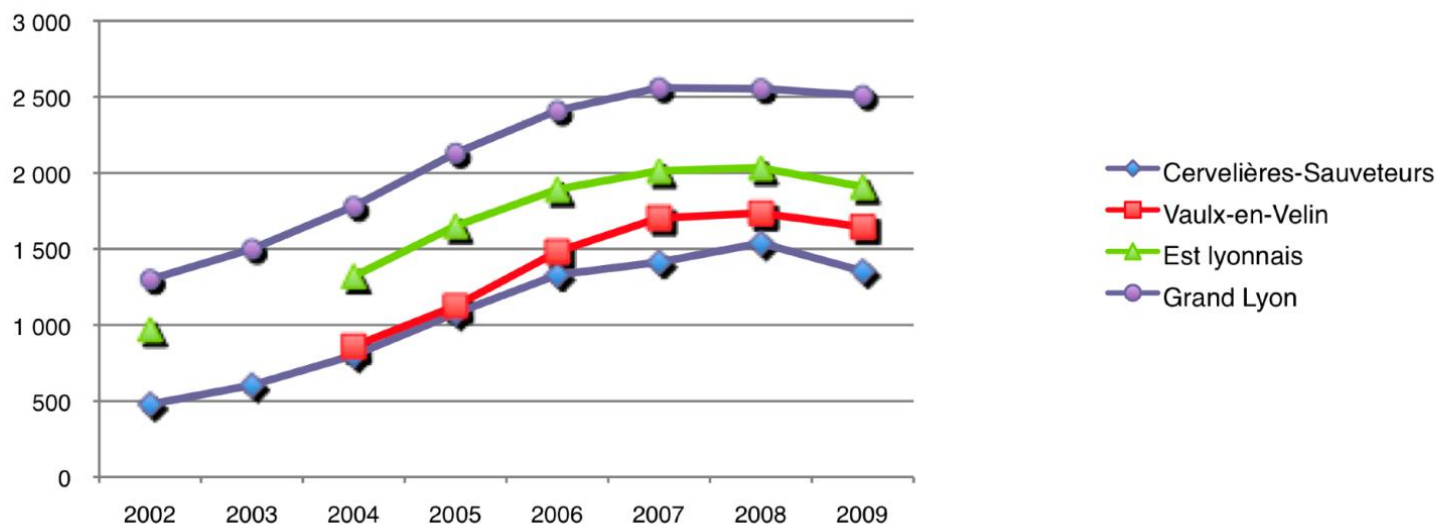


- 63% du montant des travaux en parties privative





Une nette valorisation des prix de vente depuis 2004 (+ 69 %), suivant la tendance du marché



Favorable au maintien d'un fort taux de propriétaires occupants

# Mais des écarts de prix importants entre copropriétés

- Un clivage marqué entre moitié Nord (côté Mas) et la moitié sud du quartier (côté centre-ville)
- Facteurs de dévalorisation: enclavement et « effet barre »



Des impayés globalement contenus, mais restant à surveiller sur 8 copropriétés dont 4 avec niveau critique > 20%

Copropriétés	Niveau des impayés (exercice 2008/2009)	Evolution de l'impayé depuis 2003/2004
Albatros	■	→
Belledonne 1	■	→
Belledonne 2	■	→
Cervelières	■	↗↗
Clair Logis	■	↗
Covivaulx	■	↗
Goélands	■	↗
Goélette	■	↘
Les Mouettes	■	↗
Nouvelle Coop.	■	↗↗
Le Rhône	■	→
Soleil Levant	■	↘
Trois Mâts	■	↗



Niveau d'impayé correct (< 13 %)



Niveau d'impayé à surveiller



Niveau d'impayé critique (> 20%)

# Une amélioration de l'organisation interne de la plupart des copropriétés

- Un fonctionnement des instances de gestion satisfaisant pour 9 copropriétés
- Quatre copropriétés connaissent encore des difficultés
- Globalement, un faible renouvellement des instances



### Pistes d'action à l'issue du Plan de Sauvegarde :

- Poursuite de la mission de renégociation des contrats d'entretien des réseaux secondaires de chauffage, plans patrimoine à formaliser en intégrant la dimension énergétique
- Accompagnement sur la problématique garages-parkings, en lien avec le PNRU 2
- Suivi du fonctionnement global du quartier dans le cadre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité
- Mise en place d'une mission de veille sur l'évolution des copropriétés



### **Objectifs :**

Assurer un suivi efficace de l'évolution des 13 copropriétés du quartier, pour proposer des actions préventives ou correctives de manière pertinente et réactive lorsque c'est nécessaire

### **Mise en place d'une mission externalisée :**

- Maîtrise d'ouvrage : Grand Lyon
- Pilotage : GPV
- Co-financement dans le cadre de la programmation annuelle  
GSUP : Grand Lyon : 40% ; ACSE : 30% ; Ville : 30%
- Marché à bon de commande :  
Mini : 24.000€ Maxi : 60.000€
- Durée : 3ans
- Prestataire retenu : Urbanis



## Deux volets d'intervention :

### 1- Observatoire sur l'ensemble des 13 copropriétés

- Suivi du marché immobilier
- Suivi du niveau d'impayé global
- Evaluation du fonctionnement instances de gestion : conseil syndical et relations avec le syndic, niveau de participation aux AG...

### 2- Appui-conseil personnalisé auprès des copropriétés les plus en difficulté

- mesures d'accompagnement en fonction des difficultés repérées et des demandes des copropriétés

### Calendrier :

- Démarrage de la mission : mars 2012
- Diagnostic global : 2<sup>e</sup> trimestre 2012
- Validation d'un plan d'action : sept 2012

**Grand Projet de Ville de Vaulx-en-Velin**  
**Espace Frachon, 3 ave Thorez**

**69120 Vaulx-en-Velin**

**Tél. 04 37 45 32 25**

**Fax. 04 37 45 32 26**

**[vaulx-en-velin@grandlyon-dsu.org](mailto:vaulx-en-velin@grandlyon-dsu.org)**