

# Interventions en faveur des copropriétés dans le Grand Lyon

Rencontre ORHL  
28 mars 2014



# Plan climat :

Intégration de la dimension énergétique  
dans les opérations et lancement  
d'expérimentations

# Les enjeux

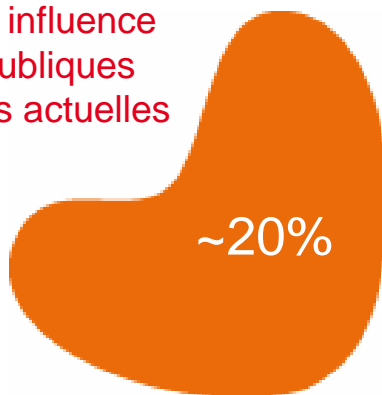
- ♥ Depuis l'Agenda 21 du Grand Lyon – et son axe énergie-climat – nous passons d'une logique de moyens à une logique de résultats : atteindre les 3 x 20 %
- ♥ L'atteinte de ces objectifs ne peut se faire qu'avec une large implication des acteurs locaux

Bilan carbone  
du Grand Lyon



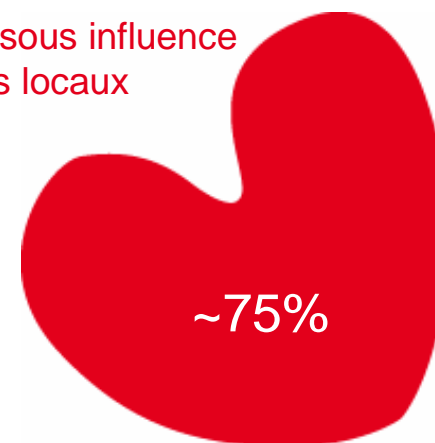
- Bâtiments
- Gestion des déchets
- Services de l'eau

Émissions sous influence  
des politiques publiques  
communautaires actuelles



- Logements neufs en ZAC
- Logements sociaux
- Transports en zones urbaines
- Chauffage urbain

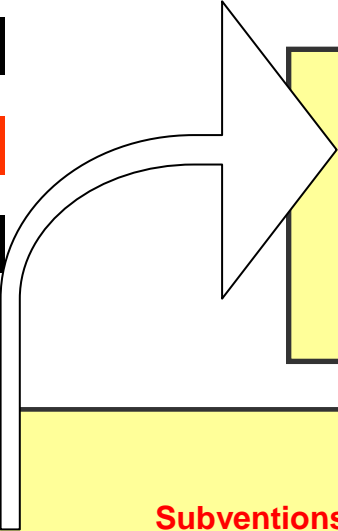

Emissions sous influence  
des acteurs locaux



- Entreprises dont PME - PMI
- Installations industrielles
- Logements privés
- Transports de marchandises
- Communes

communauté urbaine  
**GRAND LYON**





**Dispositifs d'agglomération : utilisables sur l'ensemble de l'agglomération**

- Maîtrise des loyers : PIG Loyers maîtrisés
- Lutte contre l'habitat indigne : MOUS saturnisme, insalubrité, indécence
- MOUS Meublés et hôtels sociaux
- PIG Auto-réhabilitation
- Mission suivi conventionnement (à venir)

**Subventions aux associations**

Pour mobiliser une offre de logements  
(Captation, actions de médiation)

**Expérimentations d'éco-rénovation**

- Sainte Blandine - Lyon 2<sup>ème</sup>
- PIG Energétique Vénissieux
- Expérimentation réhabilitation acoustique et thermique avec RFF

**Dispositifs territorialisés**

Dans le parc ancien

Concentration de besoins sur un territoire

- 3 PIG Immeubles sensibles Lyon et Villeurbanne
- PIG Habitat dégradé centre ancien de Givors
- OPAH Centre ancien Pierre Bénite

**Dispositifs territorialisés**

Dans les copropriétés dégradées

Concentration de besoins sur un territoire

- Plan de Sauvegarde de Saint Fons
- Plan de Sauvegarde de Saint Priest
- Plan de sauvegarde de Bron
- Plan de Sauvegarde de Vénissieux
- Veille copropriétés de Vaulx en Velin
- Veille copropriétés La Duchère
- Intervention Copropriété Saint André Villeurbanne
- Diagnostic pré-opérationnel copropriété François Ouest - Vaulx en Velin



## **VOLET HABITAT DU PLAN CLIMAT :** **L'orientation vers des objectifs ambitieux**

- **Accompagner les ménages vers la sobriété**
- **Systematiser l'offre neuve performante**
  - *en accompagnant les obligations légales (respect RT 2012)*
- **Engager une réhabilitation performante massive dans les parcs social et privé**
  - *Objectif en 10 ans de :*
    - *120 000 logements rénovés dans le parc privé*
    - *40 000 logements réhabilités dans le parc social*
  - *Recherche des solutions techniques et financements mobilisables*
  - *Soutien fort dans les démarches*



# Réhabilitation durable du parc privé : Lancement expérimentations 2012-2014

- Mise en place par la communauté urbaine :
  - **D'opérations programmées expérimentales**
    - ➔ Quartier Sainte Blandine – Lyon 2
    - ➔ Copropriétés et maisons individuelles à Vénissieux
    - ➔ Intégration de la dimension énergétique dans les programmes existants (copropriétés dégradées, habitat indigne)
  - **D'animations renforcées**
    - ➔ Soutien dans les démarches techniques, financières, juridiques
  - **D'une subvention éco-rénovation et d'aides individuelles**
    - ➔ Montant de 2500 euros par logement et versé aux copropriétés
    - ➔ Conditions : Atteinte niveau BBC rénovation

# Rappel des objectifs phase expérimentale

Nombre de logements période expérimentale 2013/2014		
Nature dossier	nombre de logement	montant subvention Grand Lyon
parc social	1200	3 M€
parc privé	1900	7M€
<b>TOTAL 2014</b>	<b>3100</b>	<b>10 M€</b>

# Modèle financier innovant sur la réhabilitation niveau BBC

## Rappel des hypothèses :

- Travail à l'immeuble, isolations par l'extérieur
- Travaux estimés à 24 000 €/logt
- Augmentation du prix de l'énergie de 7%/an
- Passage de 250KwH/m<sup>2</sup>/an à 96KwH/m<sup>2</sup>/an

Eco PTZ à la copropriété sur 15 ans, financé par les économies de charge (15 000 € ou 4300 € sur 15 ans)

Subvention de déclenchement au syndicat de copropriété : 2500 €/logement (Grand Lyon)

Crédit d'impôt (cumul avec éco-PTZ)

Revenus modestes ou très modestes

Revenus intermédiaires

Propriétaires bailleurs qui conventionnent

Propriétaires bailleurs en libre

Prise en compte des situations individuelles des occupants ou propriétaires

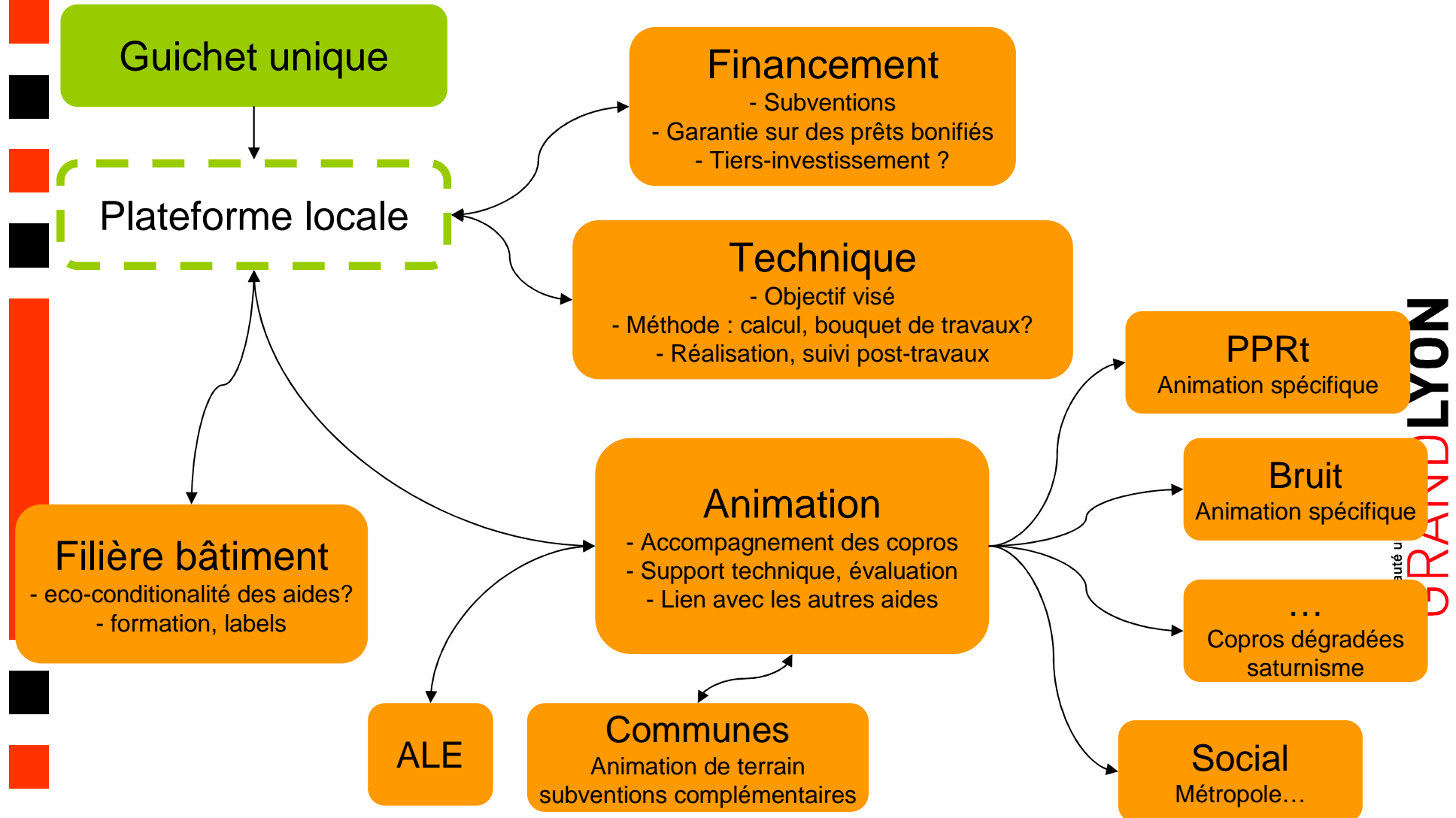
Ingénieries d'accompagnement

## Légende :

- = aides individuelles
- = aides à la copropriété
- = attente intervention EcoCité



# Guichet unique et plateforme : un opportunité pour la phase généralisation





# Outil ANAH d'aide au repérage des copropriétés en difficulté : Premiers retours locaux

# L'observatoire des copropriétés fragiles de l'Anah

## 1/3

→ Objectif d'identifier les copropriétés fragiles sur différents secteurs.

→ Indicateurs statistique:

- issus du fichier Filocom de 2009.
- fournis à l'échelle de la section **cadastrale** et de la **copropriété**.

→ Classement des copropriétés fragiles identifiées en 3 familles, selon leur niveau de fragilité: B, C et D

→ Familles établies selon la notation de différents critères :

- Critères sur la situation socio-économique des ménages (revenu, sur-occupation, typologie des familles)
- % de logements de qualité médiocre (classement cadastral, éléments de confort), taux de vacance de longue durée, présomption de présence de marchand de sommeil (proportion de PM / mutations)

# L'observatoire des copropriétés fragiles de l'Anah

## 2/3

L'observatoire renseigne ensuite d'autres données :

- Date de construction du bâti
- Taille des copropriétés
- Part de PO/PB
- Part de logement appartenant à un organisme HLM
- données sur l'évolution des copropriétés:
  - Évolution de la notation de 2005 à 2009
  - Evolution à venir (selon le taux de mutation et de vacance)

→ L'observatoire ne peut rendre compte à lui seul de la situation d'une copropriété. Ce n'est pas son objectif.

→ Il permet d'alerter sur l'existence pressentie de difficultés de copropriétés. Il faut ensuite croiser les données de l'observatoire avec d'autres connaissances, notamment celles du terrain.



## L'observatoire des copropriétés fragiles de l'Anah 3/3

- Pas d'informations niveau des loyers, prix de vente, gestion de la copropriété
- Pas d'informations sur nombre et qualifications des copropriétés en A
- Besoins de recoupements avec la connaissance de terrain



# Les copropriétés repérées potentiellement fragiles par le fichier ANAH

- Données de cadrage : le parc de logements en copropriété en 2011\*
  - 68% des résidences principales privées du Grand Lyon se situent en copropriété
  - Une augmentation plus rapide (évolution de 9% entre 2007 et 2009 contre 5% pour le parc total)
  - Surreprésentation des propriétaires occupants : 51% des résidences principales en copropriété (contre 44% dans le parc total), soit :
    - 173 000 logements occupés par des copropriétaires
    - 145 421 logements locatifs privés
    - 19 400 logements sociaux
  - 54% des logements se situent dans une copropriété < 50 logements

\*Filocom 2011, MEDDE d'après DGFIP, traitement URBANiS

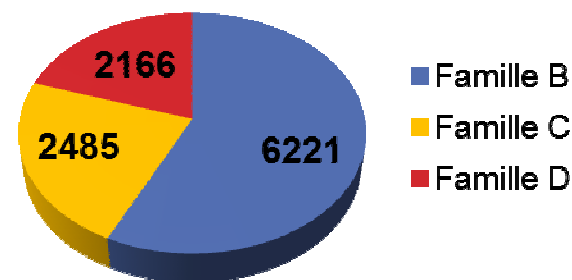
# Les copropriétés en difficultés

- 10 872 copropriétés potentiellement fragiles

- 57 % avec un faible potentiel de fragilité (B)

- 23 % avec un potentiel de fragilité moyen (C)

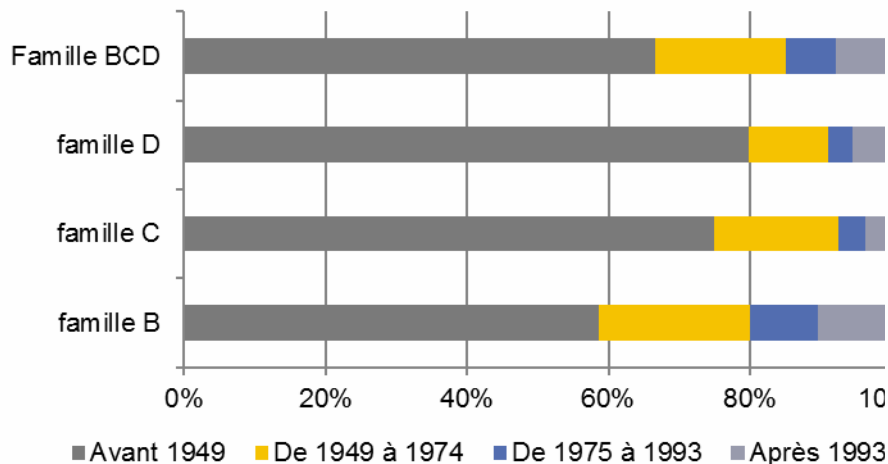
- 20 % avec un potentiel de fragilité fort (D)



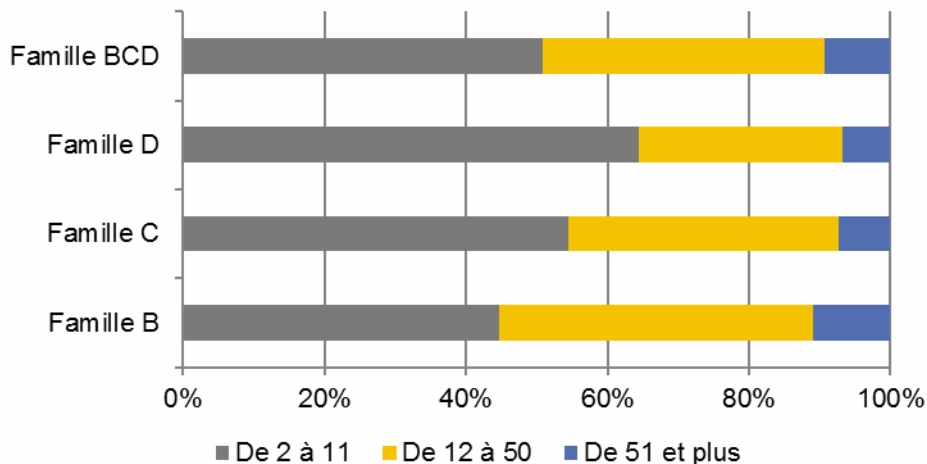
- Les 2166 copropriétés avec le plus fort potentiel de fragilité concentrent au minimum 16 % des logements en copropriétés en difficulté potentielle (et 7% du parc total)
- A ces copropriétés, celles en classe C ayant un fort potentiel d'instabilité (471)

# Les copropriétés en difficultés

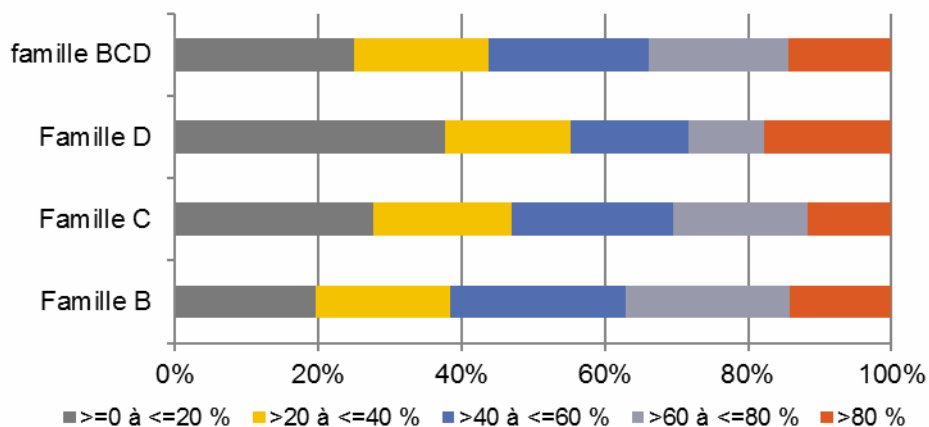
Période de construction



Nombre de logements par copro



Part de propriétaires occupants dans la copropriété



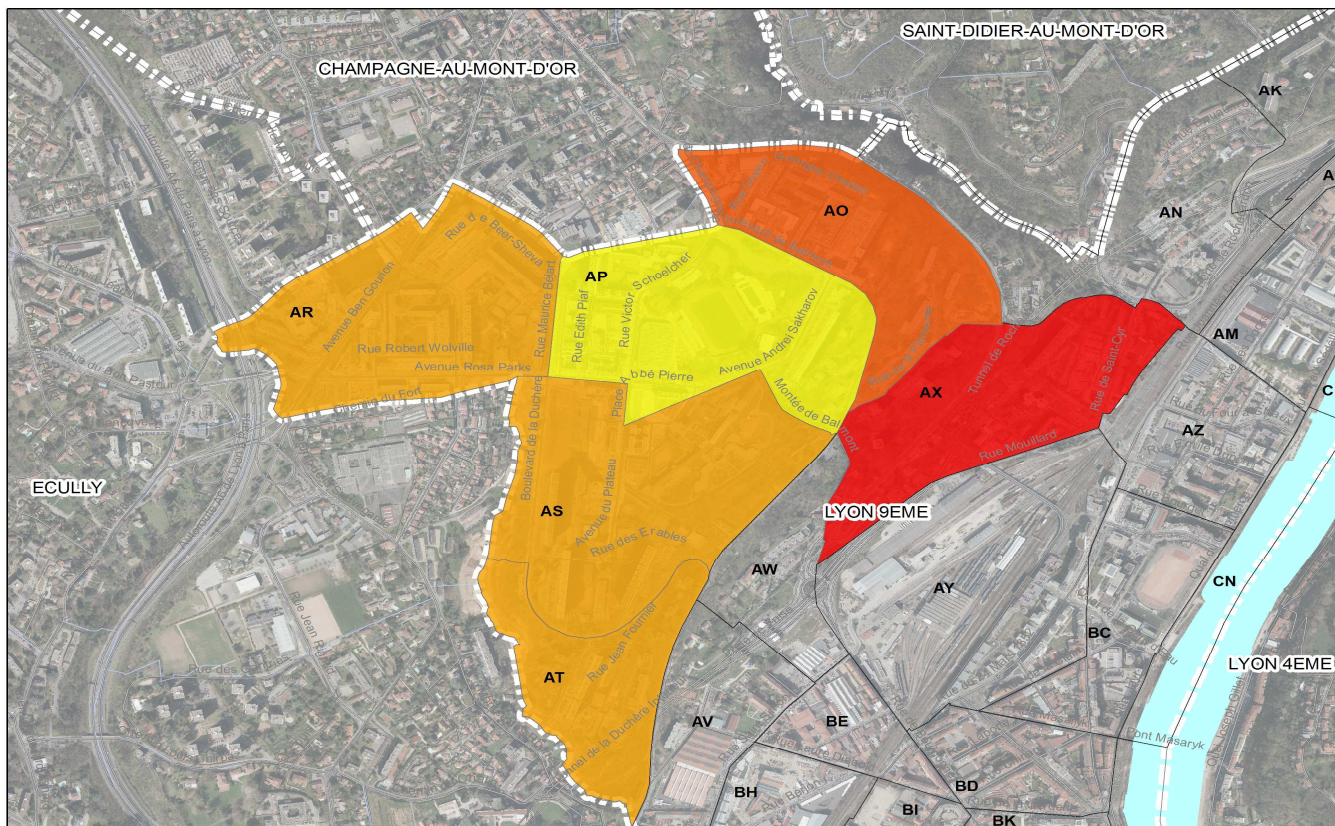
**Les copropriétés les plus fragiles sont :**

- **dans du bâti ancien** : construites avant 1949, pour 80% d'entre elle et avant les premières réglementation thermique pour plus de 90% d'entre elles,
- **de petite taille** : de moins de 12 logements pour plus de 60% d'entre elles,
- **principalement locative** : près de 40% d'entre elles sont occupés par moins de 20% de leur propriétaire.



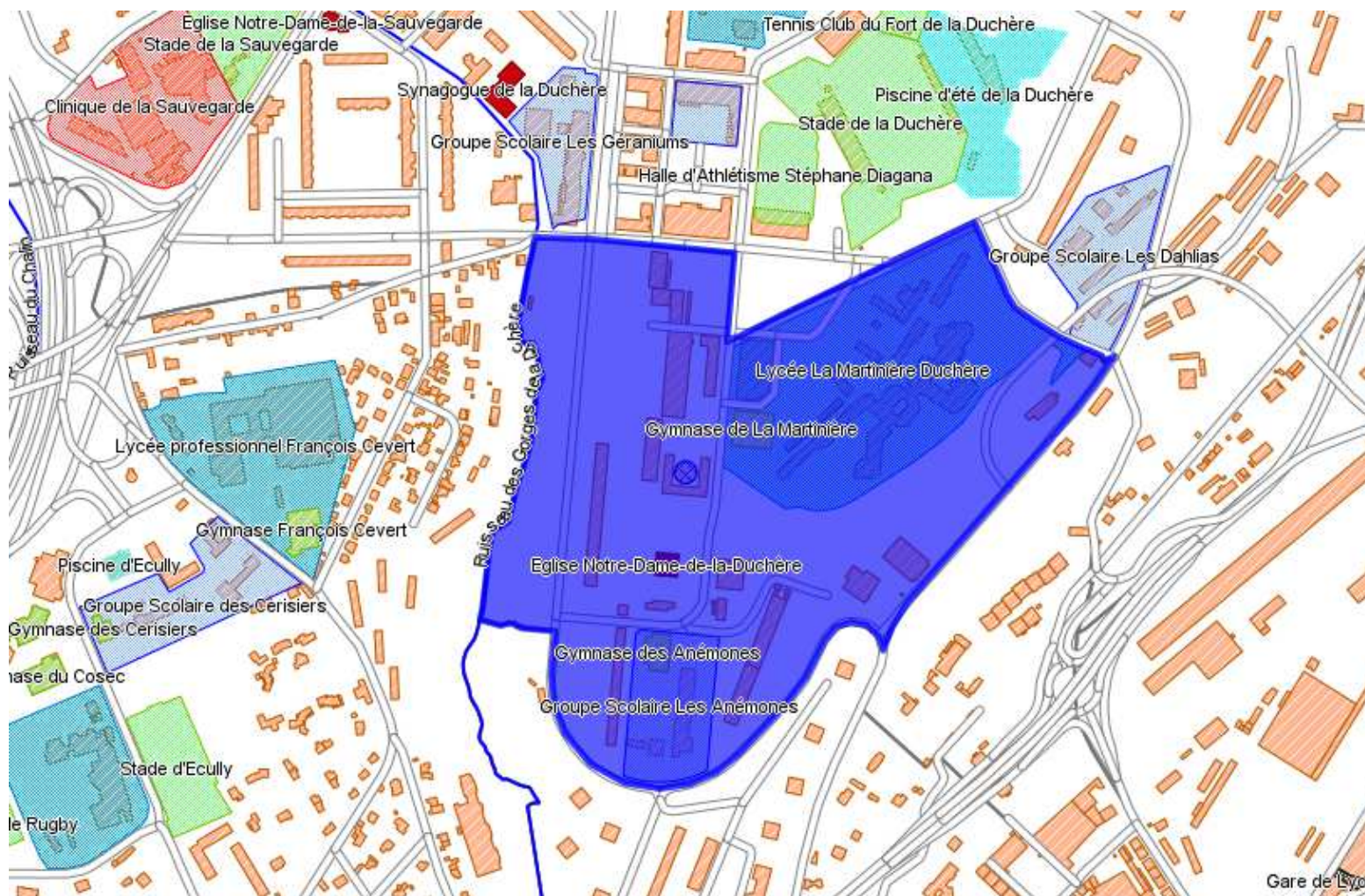
# Utilisation du fichier pour les territoires :

## Exemple des copropriétés fragiles à la Duchère / Lyon 9



Cette cartographie montre que les besoins se concentrent en périphérie du quartier mais à l'intérieur du quartier, Le fichier ne fait pas apparaitre la réalité des difficultés : territoire où peu de copropriétés

Utilisation du fichier pour les territoires :  
Exemple des copropriétés fragiles à la Duchère section cadastrale  
AS



## Utilisation du fichier pour les territoires :

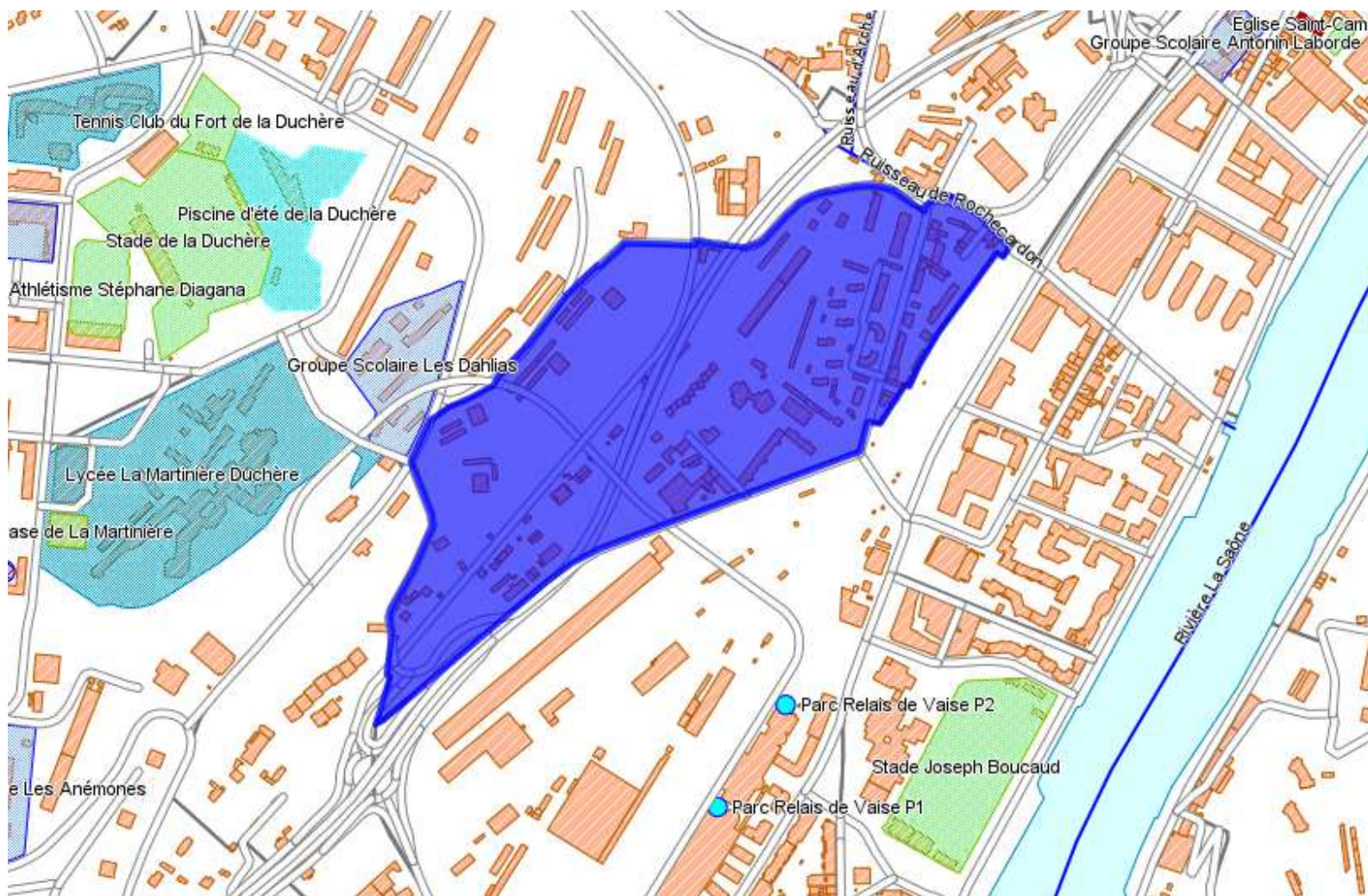
### Exemple des copropriétés fragiles à la Duchère section cadastrale AS

3 copropriétés repérées: 1 copropriété de la famille D et 2 de la famille C. Ce ne sont en revanche que des copropriétés des familles les plus fragiles.

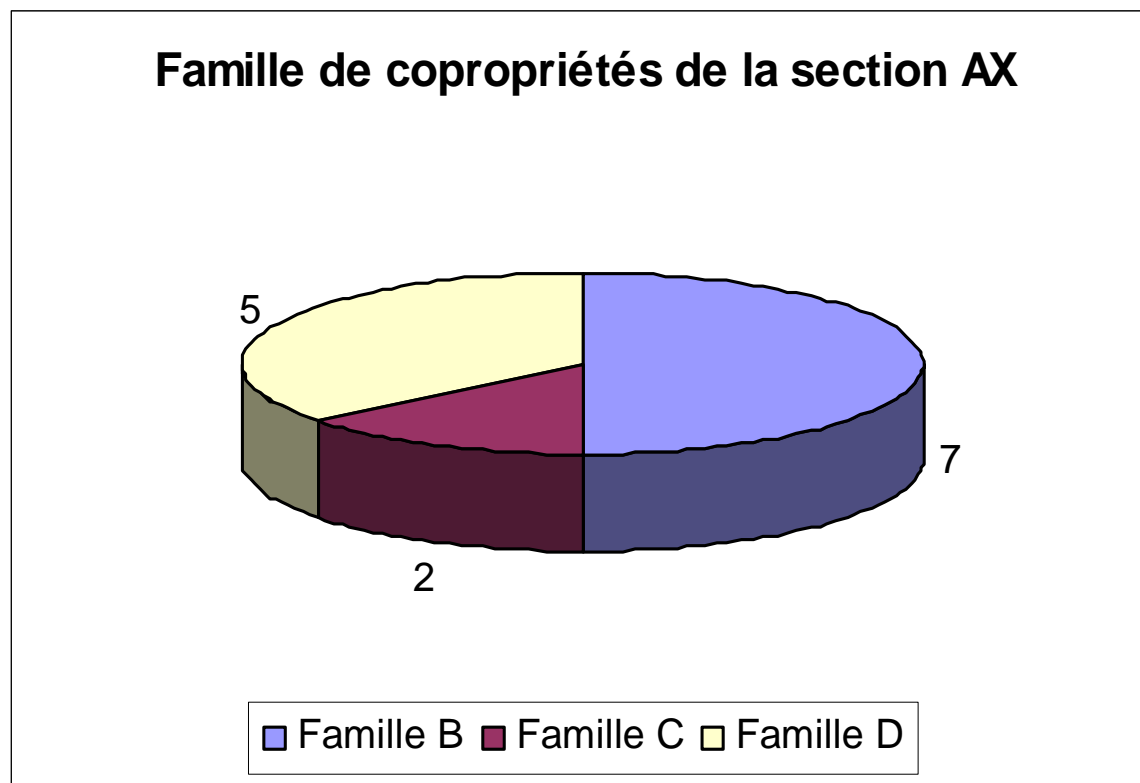
Ce sont des copropriétés datant de 1961 à 1974 comprenant un nombre important d'occupants: de 100 à 199 logements par copropriété.

Les 2 copropriétés C comprennent plus de 60% de PO.  
La copropriété D est en revanche cette fois caractérisée par sa part importante de PB: plus de 80%.

**Utilisation du fichier pour les territoires :  
Exemple des copropriétés fragiles à la Duchère/Lyon 9  
section cadastrale AX**



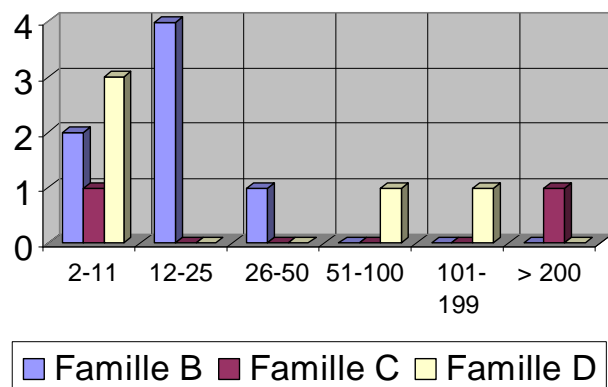
**Utilisation du fichier pour les territoires :**  
Exemple des copropriétés fragiles à la Duchère/Lyon 9  
section cadastrale AX



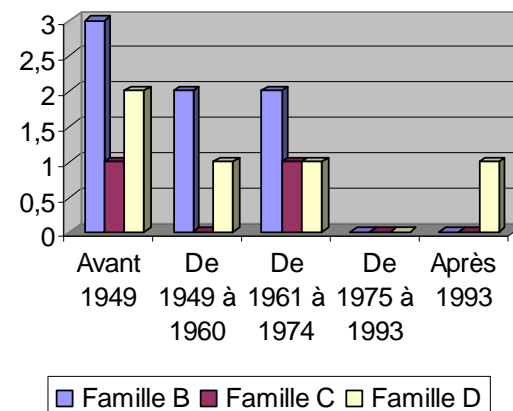
14 copropriétés repérées dont la moitié sont en famille C et D et dont 5 sont en famille D.

## Utilisation du fichier pour les territoires : Exemple des copropriétés fragiles à la Duchère/Lyon 9 section cadastrale AX

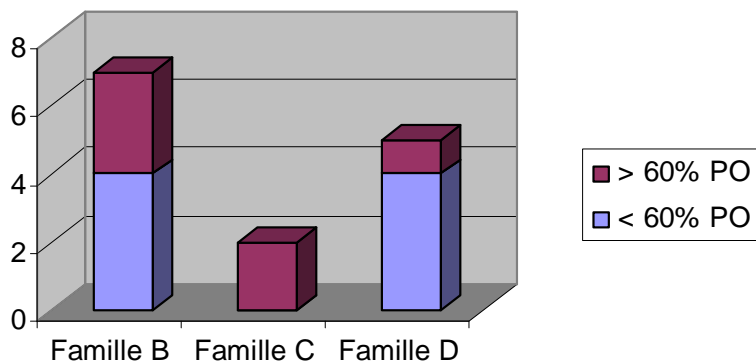
### Taille des copropriétés dans chaque famille



### Taille des copropriétés selon les familles



### Part de PO dans les copropriétés selon les familles



Un nombre important de copropriétés de petite taille (2 à 25 logements). Elles datent pour la majorité d'avant 1949 (secteur Vaise).

4 copropriétés datent de la période 1961 à 1974.

2 grandes copropriétés (1 de 100 à 200 logements et 1 de plus de 200 logements). La 1<sup>ère</sup> est de famille C, la deuxième de famille D.