

ORHL - ATELIER
« COPROPRIÉTÉS
EN DIFFICULTÉS »

MISSION DE VEILLE POST PLAN DE
SAUVEGARDE DANS UN QPV
DE VAULX EN VELIN



OBSERVATOIRE **RÉGIONAL**
DE L'**HABITAT** ET DU **LOGEMENT**
RHÔNE-ALPES



Vaulx-en-Velin - Cervelières Sauveteurs Mission de veille 2012-2015

Bilan de l'évolution des 13 copropriétés post-Plan de Sauvegarde

ORHL du 4 décembre 2015





1. La mission de veille, une intervention dans la continuité du Plan de Sauvegarde, une réponse aux enjeux du territoire
2. Des actions individuelles centrées sur 4 copropriétés
3. Des problématiques quartier fortes sur les questions du chauffage urbain et des garages-parkings
4. Une accentuation des signaux de fragilité sur l'ensemble des 13 copropriétés
5. Quelles interventions sur ce quartier après la mission de veille, la stratégie proposée

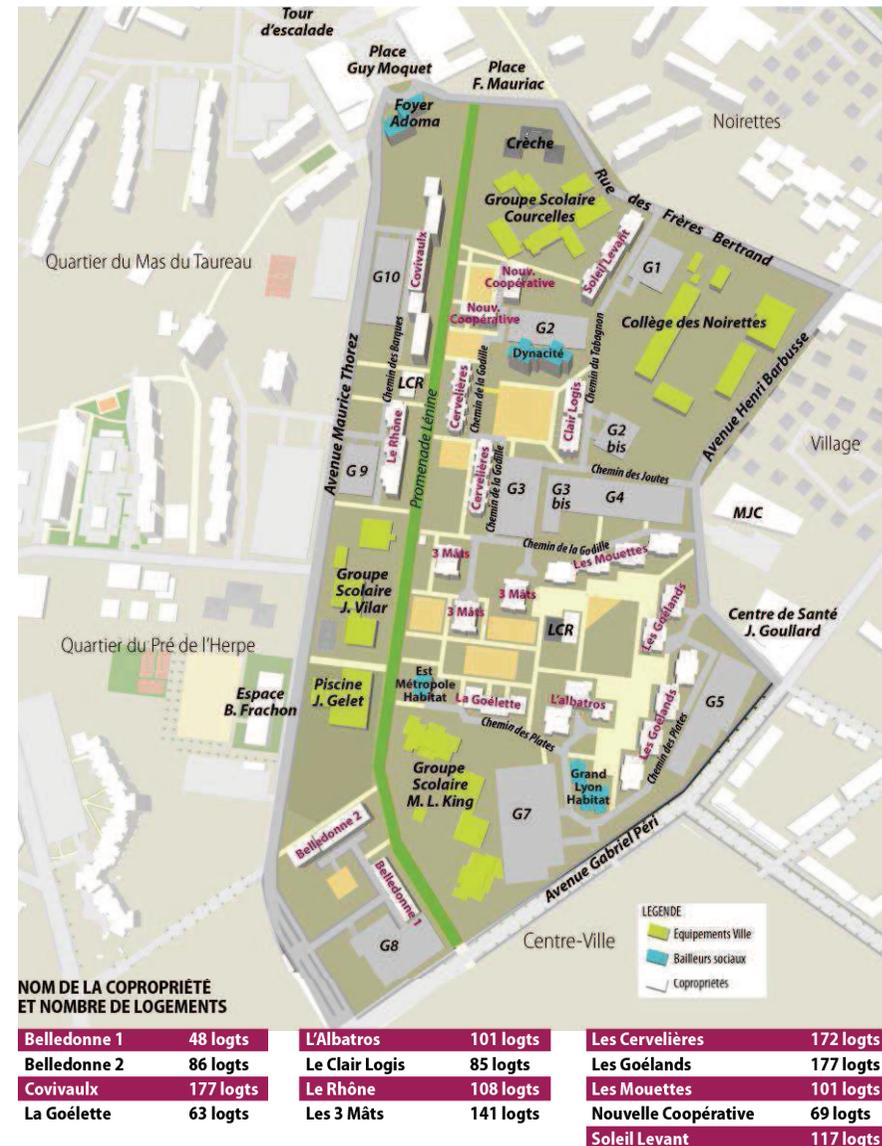
Un parc de copropriétés majeur sur Vaulx-en-Velin ayant bénéficié de plusieurs interventions publiques

Cervelières-Sauveteurs, un quartier de la ZUP des années 70

- > 13 copropriétés construites entre 1973 et 1979 (1445 logements)
- > 3 immeubles d'habitation sociale (210 logements)

Les actions publiques menées depuis plus de 15 ans

- > Requalification des espaces extérieurs (1999-2004)
- > OPAH Rhône-Amont (1998-2000)
- > Plan de Sauvegarde (2004-2009)



Le Plan de Sauvegarde, un bilan globalement positif

Un réussite générale

- > Rattrapage du retard d'entretien des copropriétés
- > Amélioration de la gestion interne de la plupart des instances de gestion
- > Actions de prévention et de traitement des impayés globalement efficaces
- > Nette revalorisation immobilière

Travaux Plan de Sauvegarde : chiffres clés

- ❖ 7,5 Millions d'euros de travaux TTC (hon. Compris) réalisés
- ❖ Coût moyen des travaux : 5 245 € par logement
- ❖ Le coût moyen varie entre 800 € et 12 628 € selon les copropriétés
- ❖ La moitié des copropriétés a investi moins de 3 068 €
- ❖ En volume financier, le remplacement de menuiseries occupe la 1^{ère} place des travaux réalisés

Les actions qui restaient à engager en fin de Plan de Sauvegarde

Des problèmes persistants et n'ayant pas pu être traités

- > Quatre copropriétés restaient en grande difficulté
 - > Covivaulx
 - > Le Rhône
 - > Nouvelle Coopérative
 - > Cervelières

- > Des enjeux quartier identifiés et non traités :
 - > Des garages-parkings en très mauvais état : la mise en évidence d'une complexité juridique et financière du traitement
 - > D'importantes augmentations des coûts de chauffage qui pèsent lourd dans les charges de copropriété soulèvent inquiétude et défiance
 - > Gestion urbaine de proximité : vandalisme sur plusieurs allées, trafic de stupéfiants sur certaines copropriétés

➤ Le principe d'une mission de veille et d'accompagnement est acté en 2011

La mission de veille, une réponse aux enjeux identifiés sur ce territoire

Capter les évolutions des copropriétés

- > Suivi de l'évolution des 13 copropriétés et du quartier au regard de différents indicateurs
 - > Fonctionnement des instances de gestion
 - > Niveau des charges
 - > Niveau des impayés
 - > Evolution de la propriété occupante
 - > Marché immobilier (volume et coût des transactions)
 - > Vie en copropriété/incivilités

Proposer des actions adaptées à des échelles d'intervention différentes

- > La **copropriété** : la mise en place d'actions d'accompagnement spécifiques
- > Le **quartier** : chauffage urbain et garages-parking

Budget de l'opération : chiffres clés

- ❖ Sur 3 ans : 59 970 € HT
- ❖ Soit un coût annuel de 20 000 € HT

GRAND LYON
la métropole

vaulx en velin

l'acsé

l'agence nationale
pour la cohésion sociale
et l'égalité des chances

Un accompagnement ciblé sur quatre copropriétés

7 copropriétés pré-ciblées au regard des indicateurs de fonctionnement :

- > Les copropriétés les plus en difficulté (Covivaux, Cervelières, Le Rhône, Nouvelle Coopérative, Soleil Levant)
- > Les copropriétés qui se fragilisent au regard de différents critères (Les Mouettes, Belledonne 2)

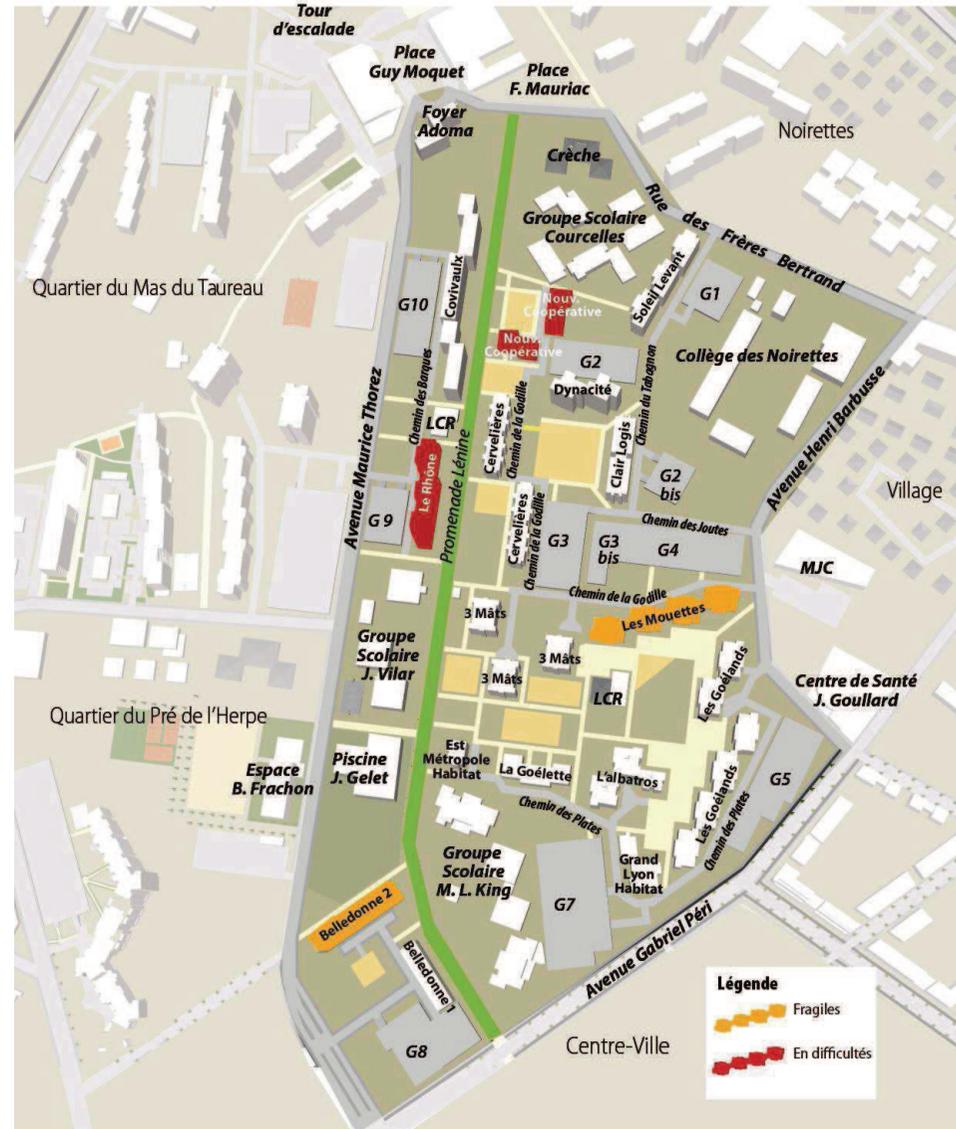
4 copropriétés retenues pour un accompagnement spécifique à l'issue de la rencontre avec les instances de gestion :

- > Les Mouettes : maîtrise des charges
- > Nouvelle Coopérative : maîtrise des charges
- > Le Rhône : prévention et traitement de l'impayé
- > Belledonne 2 : appui au renouvellement du syndic

3 paramètres déterminants dans l'élaboration du plan d'action :

- > Besoins prioritaires identifiés pour chaque copropriété
- > Motivation/capacité de mobilisation des instances de gestion
- > Arbitrages budgétaires

Les copropriétés retenues pour la mission de veille



Des avancées
opérationnelles pour
trois des copropriétés
accompagnées

- > **Belledonne 2** : un nouveau gestionnaire impliqué dans la gestion de la copropriété depuis 2013
- > **Les Mouettes** : des actions de réduction des charges entreprises à travers la renégociation de son contrat de chauffage (action en cours)
- > **Le Rhône** : un meilleur traitement des impayés par le syndic depuis fin 2014, un niveau d'endettement qui amorce une baisse



Belledonne 2



Les Mouettes



Le Rhône

Une mission de veille
qui n'a pas permis de
traiter tous les
dysfonctionnements

Un besoin de renforcer
l'appui aux
copropriétés et
d'adapter les modes
d'accompagnement

Bilan des actions individuelles

- > La priorisation des interventions sur les copropriétés les plus en demande et suffisamment structurées dans un cadre budgétaire restreint n'a pas permis de traiter certaines copropriétés parmi les plus fragiles (Covivaulx et Cervelières)
- > Sur les copropriétés accompagnées, des résultats inégaux en fonction de la mobilisation des instances de gestion et de leur capacité d'appropriation de sujets complexes (Nouvelle Coopérative et Le Rhône)
- > Intervenir sur les copropriétés qui n'ont pas pu être traitées et poursuivre l'accompagnement là où c'est nécessaire
- > Réfléchir sur les modes d'intervention compte tenu des difficultés d'accompagnement sur des copropriétés dont le conseil syndical est peu structuré

Le chauffage urbain, enjeu majeur dans la maîtrise des charges

Principaux constats

- > Plusieurs motifs d'insatisfaction des copropriétés:
 - > Une forte augmentation du coût du chauffage entre 2010 et 2013
 - > Une incompréhension des mécanismes de fixation des prix
 - > Un déficit d'information de la part du délégataire de service public
- > Des copropriétés circonspectes sur les actions à conduire pour faire face à l'augmentation des coûts du chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire (ECS)

Objectifs

- > Redonner confiance aux copropriétaires dans le chauffage urbain
- > Rendre les copropriétés actrices dans la recherche et la mise en place de solutions de réduction de charges

Actions engagées

- > Analyse des consommations des 13 copropriétés du quartier de chauffage et d'eau chaude sanitaire
- > Rencontre des acteurs impliqués dans la gestion du chauffage urbain (délégataire du réseau : Ville et fermier: COFELY)

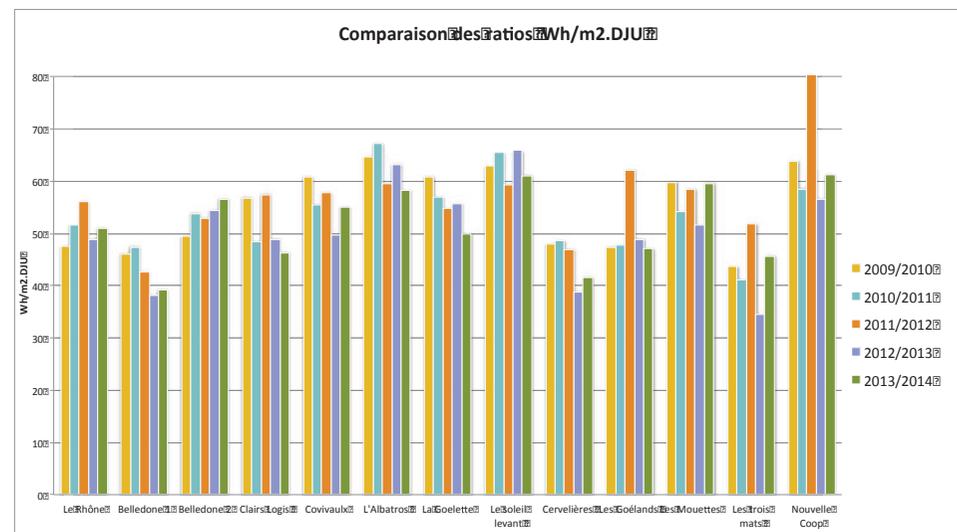
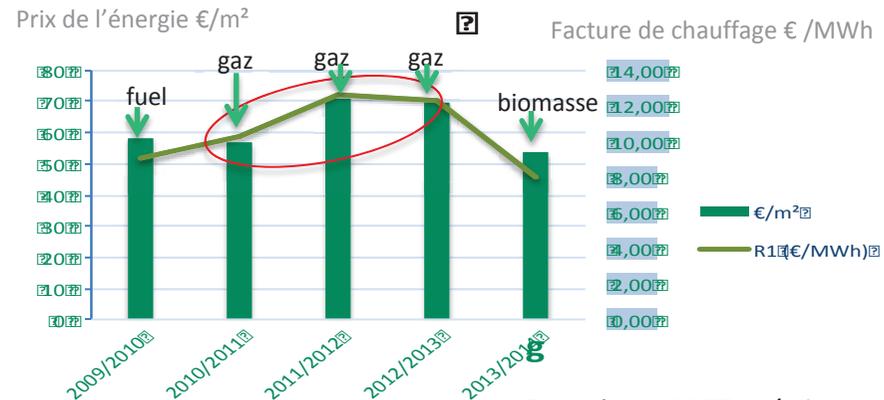
Analyse des consommations de chauffage et d'ECS

Une forte augmentation des prix de l'énergie (R1) sur 3 années consécutives pendant la phase de transition avant le passage à la biomasse (2010/11 à 2012/13)

De grosses fluctuations dans les consommations d'une année à l'autre pouvant être liées à :

- > Une mauvaise gestion du chauffage
- > Un problème de comptage (compteurs vieillissants)
- > Une mauvaise répartition par COFELY entre ECS et chauffage

Evolution des charges de chauffage comparées au prix de l'énergie



Bilan de l'action

Une sensibilisation aux actions de réduction des consommations de chauffage et d'ECS

Une étape nécessaire mais pas suffisante pour amener les copropriétés vers des actions opérationnelles

- > Atelier d'échange réunissant les conseils syndicaux, les syndicats, la ville et COFELY :
 - > 9 sur 13 copropriétés présentes, 1 seul syndic
 - > Amorce de pédagogie et de dialogue sur les facteurs intervenant sur le coût du chauffage
- > Remise d'un guide par copropriété sur les actions d'amélioration de l'efficacité énergétique
 - > Préconisations et plan d'action sur 4 ans : contrat d'exploitation avec garantie de résultat, installation de robinets thermostatiques, travaux d'économie d'énergie
- > Seules les copropriétés Les Mouettes et Le Rhône, accompagnées par URBANIS, ont engagé des démarches de renégociation de leur contrat de chauffage avec des niveaux de réussite différents directement liés à la plus ou moins grande implication de leurs instances de gestion.

- > Des conseils syndicaux démunis face à la complexité du sujet, la faible appropriation des actions proposées
- > Des syndicats peu moteurs et peu formés à la question du chauffage urbain
- > En l'absence d'accompagnement renforcé, les copropriétés sont dans l'incapacité de se mobiliser et de mettre en place des actions

Une expertise
mandatée par l'Anah

Une remise en question
de l'option de
réhabilitation

La démolition, une
solution pérenne,
l'opportunité d'un
projet d'aménagement
d'ensemble

La problématique complexe du devenir des garages-parkings

- > Note stratégique sur le devenir des garages-parkings réalisée dans le cadre d'une mission « AMO flash » en 2013 à partir de l'audit de 2007, d'une rencontre des partenaires et d'une visite sur site
- > Des investissements lourds que ne peuvent supporter les seuls copropriétaires (travaux non financés par l'Anah)
- > Des mauvaises surprises en cours de chantier risquent de renchérir des coûts déjà élevés
- > Une pérennité de l'ouvrage non garantie (capacité de la structure à supporter de nouvelles charges notamment)
- > Des solutions à envisager au cas par cas

- > Maillage du quartier avec les autres territoires de la Ville
- > Amélioration du paysage urbain
- > Renouvellement du stationnement au regard des besoins actuels (interne et externe au quartier)
- > Un portage public nécessaire par voie d'expropriation

Evolution depuis 2007

Pas d'intervention lourde, ni de travaux de gros entretien réalisés sur les garages-parkings

Mais un phénomène de résidentialisation motivé par :

- > une pression du stationnement accrue sur le secteur (nouvelles constructions Terre Neuve, usagers du Centre de soins et de la MJC)
- > le souhait des copropriétaires de limiter le processus de dégradation des garages-parkings (voitures brûlées ...)

La moitié des parkings aujourd'hui résidentialisés :

- ✓ 2 parkings anciennement privatisés : G1, G3
- ✓ 3 nouvelles privatisations (accès limité par barrière ou borne rétractable) : G3bis /G4, G5, et G8
- ✓ Un projet en cours d'étude : G7

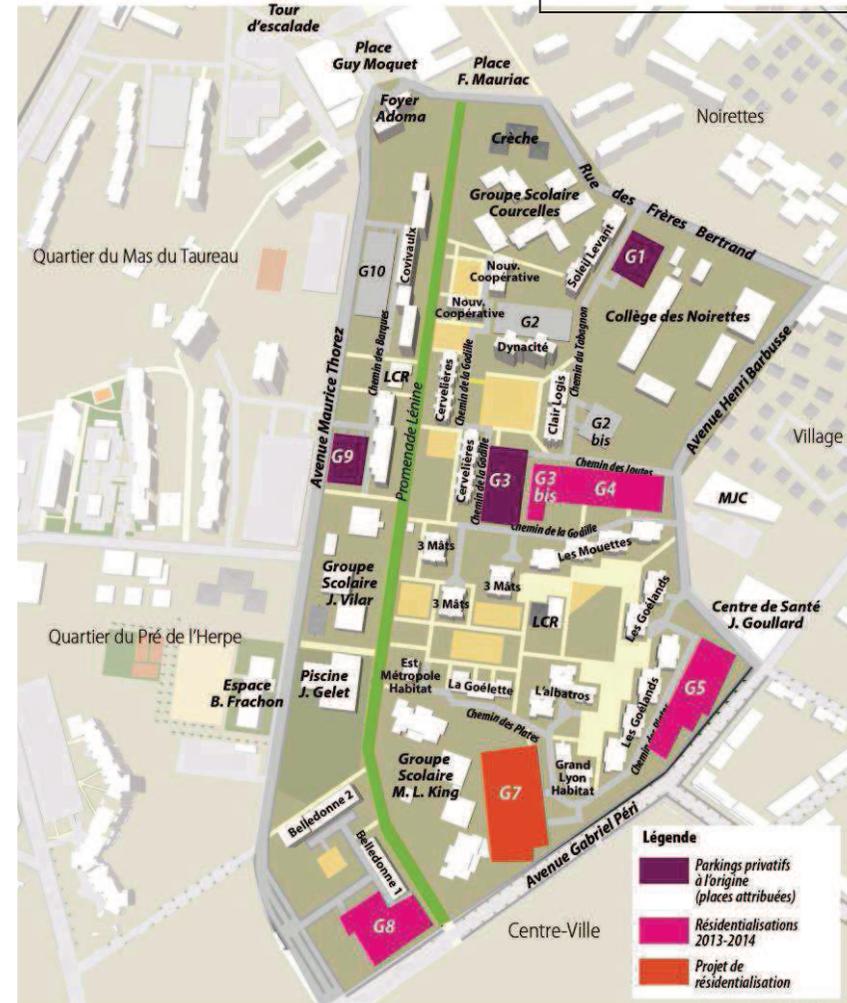
Offre globale de stationnement

1084 places de stationnement en surface

894 boîtes de garages en souterrain

Capacité d'accueil : 1,1 place / logement

Résidentialisation des Parkings



Version 30/09/15

Une problématique de stationnement en surface accrue

L'absence de prise en compte de la problématique travaux par les copropriétés

Situation en 2015

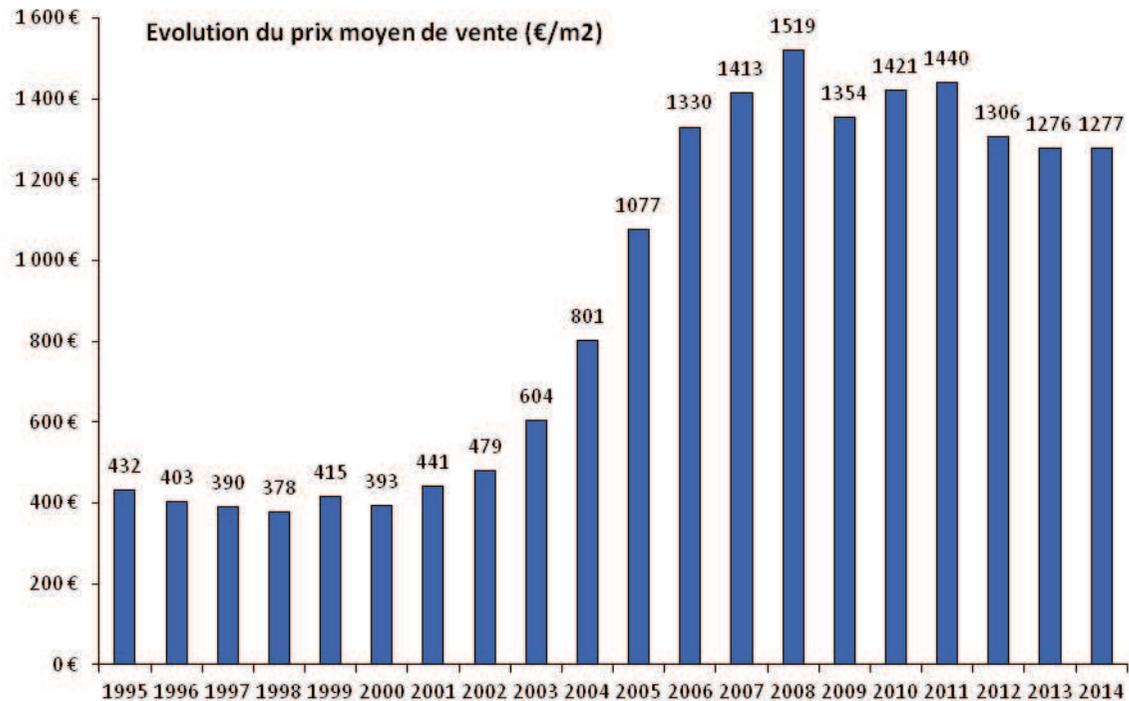
- > Non prise en compte de l'accès aux visiteurs et aux patients des cabinets médicaux (pétition du cabinet médical Bollier en 2013)
- > Poursuite du report du stationnement des visiteurs et de certains résidents vers les parkings restant accessibles (G2, G2 bis, G5 et G7)
- > Accentuation des problèmes de stationnement sauvage (chemins des Joutes, de la Godille et des Plates, avenue H. Barbusse, parking MJC...)
- > Des coûts d'intervention élevés
- > Une complexité juridique et financière qui freine les initiatives
- > Une seule exception : le garage-parking G7 commun à l'Albatros, Goélette, Est Métropole Habitat et Grand Lyon Habitat qui se structurent juridiquement dans une logique de résidentialisation et de réalisation de travaux de rénovation

Analyse de l'évolution des copropriétés

Marché immobilier

Une baisse des prix de ventes consécutive à la crise immobilière

✓ Après une nette revalorisation pendant le Plan de sauvegarde, les valeurs immobilières ont fortement chuté en 2009, et stagnent aujourd'hui à un niveau de prix antérieur à 2006.



Source : DIA

En 2010

Prix moyen de vente :
 - 1 T4 est de 102 749 €
 - 1 T5 de 120 083 €

Les T4 représentent près de 45 % des ventes du quartier (25 sur 57)

En 2014

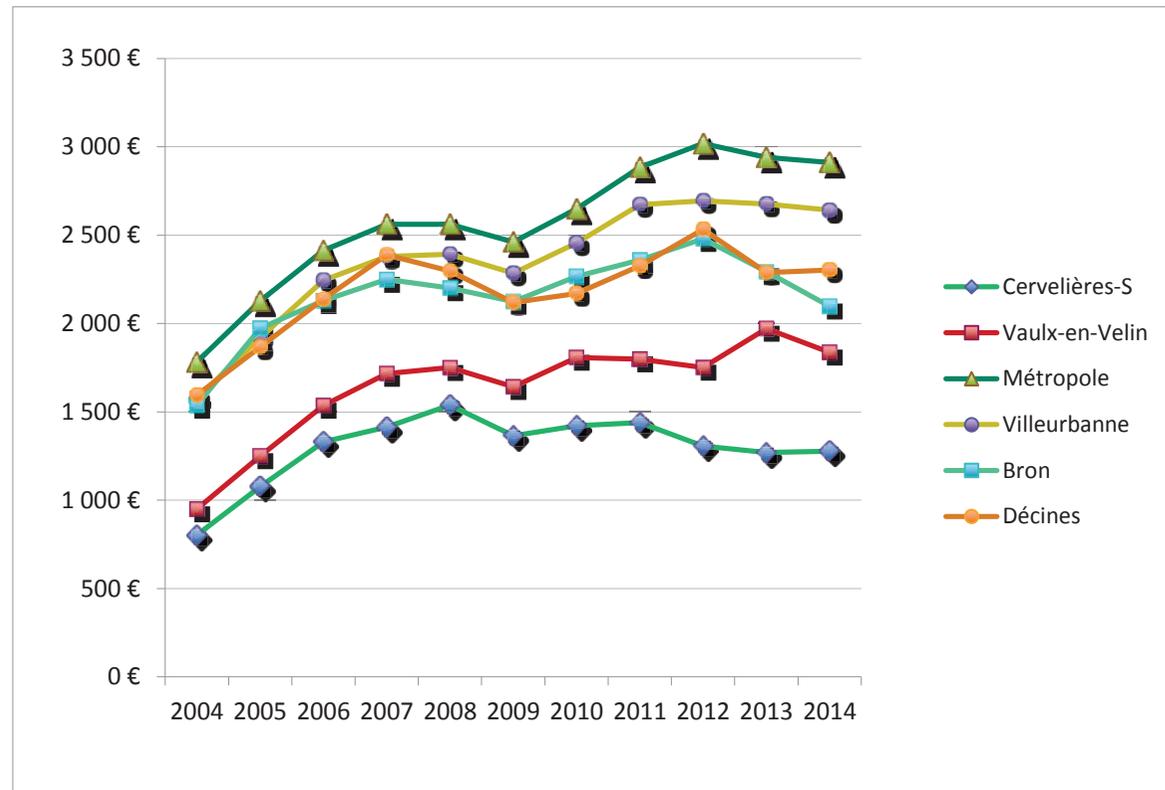
Prix moyen de vente :
 - 1 T4 est de 98 491 €
 - 1 T5 de 106 190 €

Les T4 représentent près de la moitié des ventes du quartier (17 sur 38)

Marché immobilier

Le maintien d'écarts importants par rapport au marché immobilier

- ✓ Un accroissement des écarts de prix depuis 2010
- ✓ En 2014, les prix du quartier Cervelières-Sauveteurs sont 30 % plus bas que ceux observés à Vaulx-en-Velin



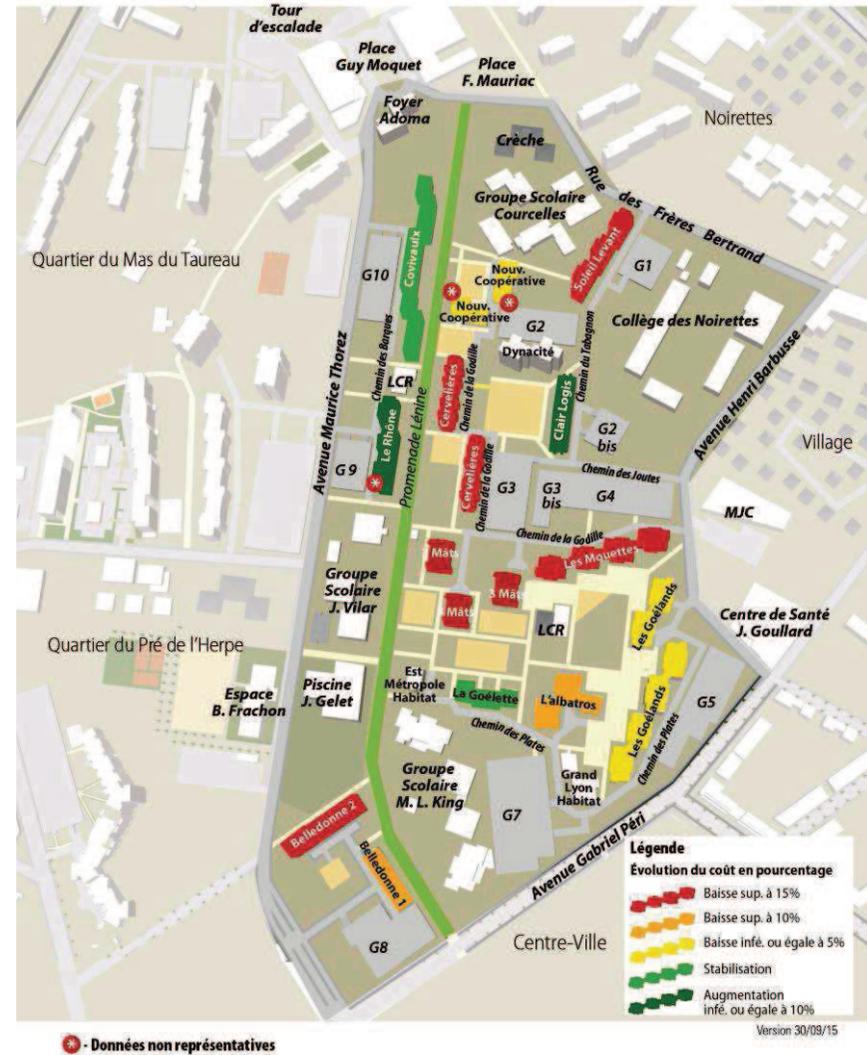
Source : Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières (OTIF), parc privé collectif ancien

Marché immobilier

Des écarts différenciés selon les copropriétés

- ✓ La majorité des copropriétés ne résiste pas à la tendance générale de baisse des prix de vente sur le quartier
- ✓ Pour cinq d'entre elles (Soleil Levant, Belledonne 2, Cervelières, Trois Mâts et Les Mouettes), la baisse constatée entre 2010 et 2014 est supérieure à 15 %

Evolution du prix du marché immobilier entre 2010 et 2014



Impayés de charges

Des impayés de charges ⁽¹⁾ importants sur presque toutes les copropriétés

Des charges élevées ⁽²⁾, qui semblent décroître en 2014 (chauffage urbain)

> 8 copropriétés présentent un taux d'impayés supérieur à 20% du budget, toutes les copropriétés présentent un taux d'impayés supérieur à 15%, à l'exception de Goélands (10,7%) et Belledonne 1 (11,6 %)

> Des montants de charges de fonctionnement élevés, supérieurs à 37 €/m² pour la majorité des copropriétés, en raison du coût du chauffage urbain (chauffage + ECS, environ 50% du budget)

> Les charges semblent significativement baisser en 2014 (-13 et -11% sur 4 copropriétés analysées), en corrélation avec la baisse du coût du chauffage urbain (passage à la biomasse).

(1) A partir de 15 %, le niveau d'impayé est préoccupant. Dès 20 %, il génère des problèmes de trésorerie.

(2) Les charges moyennes annuelles constatées pour des copropriétés similaires sont d'environ 35 €/m² en 2015

Plans patrimoines

Des besoins en travaux à court et moyen terme

- > Des bâtiments qui arriveront en fin de cycle d'entretien d'ici 5 à 10 ans pour l'ensemble des copropriétés
- > Des interventions à engager à plus court terme sur certaines copropriétés :
 - > Remplacement des colonnes d'alimentation en eau fuyardes (NCV, Belledonne 2 et Goélands notamment)
 - > Reprise de l'étanchéité sur les toitures-terrasses (Covivaulx, Cervelières allées 4, Goélette et Le Rhône)

De nombreux freins à l'engagement d'une démarche globale d'entretien

- > Absence de vision patrimoniale dans l'ensemble (gestion court-termiste)
- > Des difficultés à faire voter des travaux dans des copropriétés où le niveau des revenus disponibles des copropriétaires semble plus contraint
- > Des rapports de force entre anciens et nouveaux copropriétaires qui s'expriment parfois au sein des conseils syndicaux

Fonctionnement des instances de gestion

Des taux de présence en AG plutôt faibles*

- > Seules deux copropriétés présentent un bon niveau de participation en AG avec un taux de présence de l'ordre de 60% (Belledonne 1 et Les Mouettes)
- > Un constat qui s'explique à la fois par la présence de plus en plus nombreuse de copropriétaires n'ayant pas ou très peu la culture de la copropriété, parfois confrontés à la barrière de la langue, et aussi par le phénomène général de repli sur soi

Des instances de gestion fragilisées

- > Des conseils syndicaux vieillissants avec peu de membres (Absence de mobilisation et d'implication des copropriétaires) mais qui restent très actifs.
- > Des dissensions existent au sein de certains conseils syndicaux (Cervelières 2 et Covivaulx) fragilisant un peu plus ces copropriétés.

** En dessous de 40 % on considère que le taux de participation est critique. En effet, on est légèrement au dessus du seuil d'un tiers en dessous duquel des décisions courantes ne peuvent être prises sauf à convoquer une nouvelle assemblée générale.*

Vie sociale

De nombreuses
incivilités

- > Problèmes récurrents de dépôts d'encombrants devant les allées (Soleil Levant, Nouvelle Coopérative, Covivaulx, Les Goélands)
- > Jets de détritrus par les fenêtres (Soleil Levant, Le Rhône)
- > Stationnement anarchique sur les espaces verts, rampes d'accès aux parkings (Clair Logis, Nouvelle Coopérative, Soleil Levant) et voies de circulation

Qui se conjuguent
parfois sur certaines
copropriétés avec des
problèmes de sécurité

- > Alerte des habitants sur une insécurité croissante (Nouvelle Coopérative, Rhône et Covivaulx), liée aux trafics de drogue, qui engendrent agressions, squats, dégradations des parties communes et des abords des résidences.
- > 5 allées particulièrement sensibles (7-11 Barques, 7-8 Bac, 5 Godille)

Une fragilisation accrue des copropriétés dans leur ensemble

Les données analysées et leur date d'actualisation

- > Charges et impayés : exercice comptable année de départ 2007-2008 et 2012-2013
- > Fonctionnement de la copropriété
 - > Taux de présence en AG (2014)
 - > Fonctionnement des instances de gestion (2009-2015)
 - > Taux de propriétaires occupants (2008-2014)
- > Besoins en travaux à court terme (2015)
- > Vie en copropriété (2009-2015)
- > Transactions immobilières (2010-2014)

Notation de chaque indicateur



Bon



Correct (à surveiller)



Mauvais

Synthèse de l'évolution des 13 copropriétés

Classification des
copropriétés selon
leur degré de
fragilité

> 5 copropriétés en difficulté

Au moins 3 indicateurs notés comme mauvais

> 3 copropriétés fragiles

Un ou deux indicateurs de fragilité et un ou plusieurs indicateurs de vigilance

> 4 copropriétés présentant des signes de fragilité

Pas d'indicateurs de fragilité et au moins 2 indicateurs de vigilance

> 1 copropriété présentant un bon fonctionnement

Pas d'indicateurs de fragilité et 1 seul indicateur de vigilance

Principaux constats

> Toutes les copropriétés sauf une présentent désormais des signaux de fragilité

> Dégradation des indicateurs de fragilité pour les copropriétés en difficulté

> Une accentuation des écarts entre les copropriétés situées le plus au nord du quartier et celles tournées vers le centre-ville

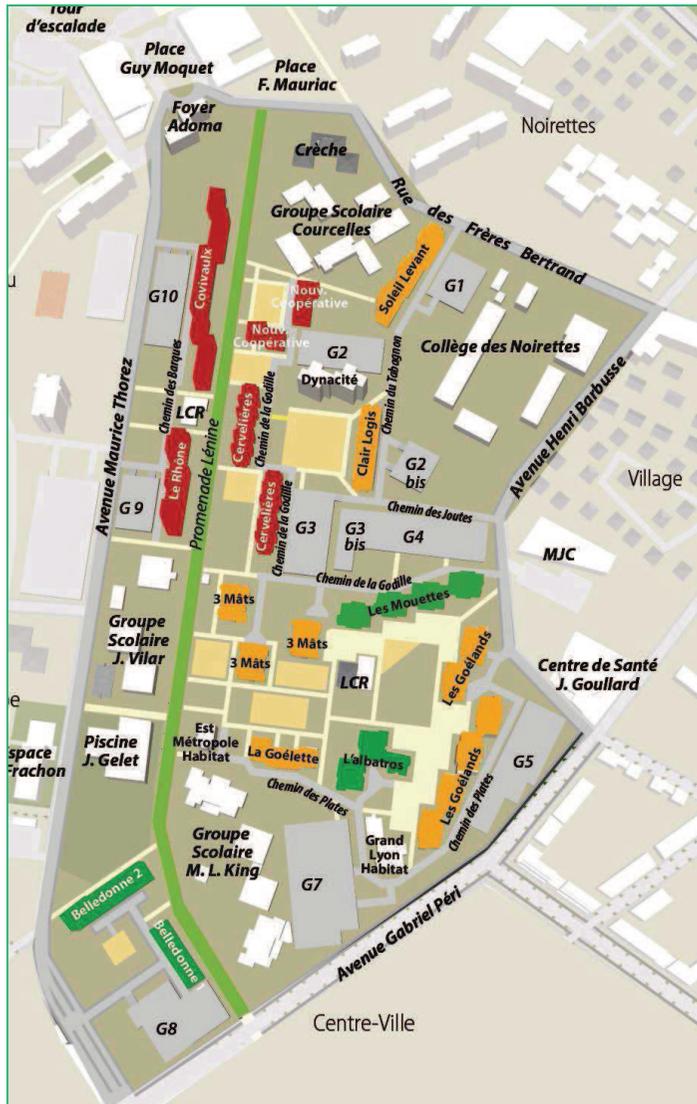
1. Enjeux et objectifs

2. Actions individuelles

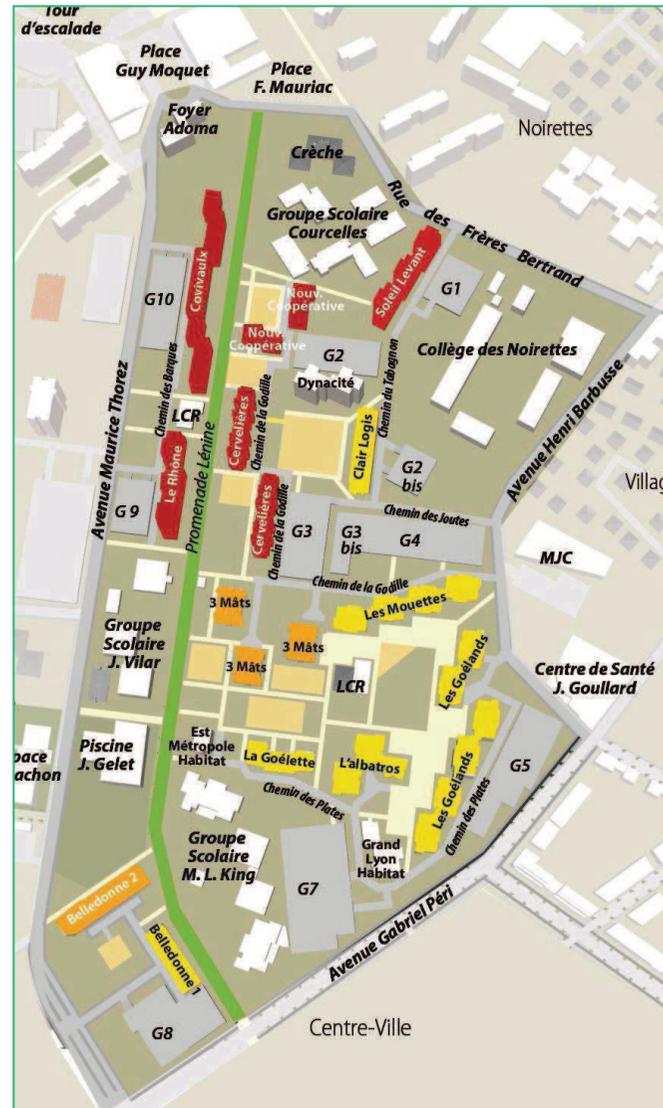
3. Actions collectives

4. Evolution des copropriétés

Synthèse/perspectives



Après le Plan de Sauvegarde (2009)



Après la mission de veille (2015)

Légende

État du fonctionnement

- Bon Fonctionnement
- Signes de Fragilité
- Fragile
- En difficulté

La nécessité d'une poursuite de l'accompagnement des copropriétés

Des besoins persistants

- > Des problématiques de fonctionnement et de gestion généralisées et renforcées : cinq copropriétés davantage touchées
- > Des charges élevées qui augmentent les risques d'impayés et grèvent la capacité d'investissement de l'ensemble des copropriétés

L'incapacité de se structurer et de se fédérer autour des enjeux à venir

- > Les travaux d'entretien à conduire d'ici 10 à 15 ans avec la prise en compte de la problématique énergétique
- > Des actions de réduction des charges (chauffage notamment)
- > La pérennité des ouvrages des garages-parkings

Une stratégie
d'intervention future
devant faire l'objet
d'une validation des
partenaires publics
début 2016

Les axes d'intervention proposés

- > **1^{er} axe** : Mobiliser et impliquer les habitants dans la vie et la gestion de la copropriété
- > **2^{ème} axe** : Juguler la fragilisation persistante des copropriétés en intervenant sur leur fonctionnement et leur gestion (préalable requis : favoriser l'implication d'un plus grand nombre de copropriétaires)
- > **3^{ème} axe** : Agir sur l'attractivité et la valorisation patrimoniale des copropriétés
 - > Redonner une capacité d'investissement aux copropriétés en les aidant à engager une démarche de réduction des charges et notamment le chauffage par des actions simples et peu coûteuses
 - > Permettre aux copropriétés d'anticiper/programmer des travaux d'entretien à venir en intégrant la problématique énergétique
 - > Construire une stratégie d'intervention sur les garages-parkings à l'échelle du quartier et la mettre en œuvre

Contacts

vaulx-en-velin
Grand projet de ville

Grand Projet de Ville de Vaulx-en-Velin
Espace Benoît Frachon, 3 Ave M. Thorez
69120 Vaulx-en-Velin
Tél : 04 37 45 32 25

Gwendolyn West-Bienvenue
gwest@gpvvaulxenvelin.org

URBANIS
Agir pour un habitat digne et durable

Agence Régionale Urbanis Lyon
102 avenue du Maréchal de Saxe
69003 Lyon
Tél : 04 72 84 80 80
www.urbanis.fr

Géraldine Marcet
geraldine.marcet@urbanis.fr

Partenaires

GRAND LYON
la métropole

vaulx en velin

l'acsé

l'agence nationale
pour la cohésion sociale
et l'égalité des chances