

PROJET

Lyon La Duchère



POPAC copropriétés Lyon la Duchère



GRAND LYON
communauté urbaine



ORHL 7 nov 2014

Interventions publiques 2004-2012 sur les copropriétés anciennes

Contexte du Grand Projet de Ville

- La Duchère, un quartier de logements à 80 % sociaux
- Un projet de renouvellement urbain qui prévoit la construction de 1 700 nouveaux logements
- Le risque de décrochage du parc ancien en accession face à une offre de qualité

La construction de l'intervention publique sur les copropriétés

- **Plan de sauvegarde** sur la Tour Panoramique 2004-2008
- Lancement d'un **diagnostic** en 2004 et proposition d'intervention en 2005 :
Identification des besoins et enjeux pour les 12 autres copropriétés
- La construction progressive d'une logique d'intervention (2005-2007) et la **mise en place de deux dispositifs distincts**
 - Une intervention renforcée via une OPAH copropriété sur 3 copropriétés
 - Une mise à niveau technique pour 9 copropriétés via un PIG amélioration de l'habitat et économie d'énergie
- Animation commune OPAH-PIG entre 2007 et 2011



Interventions publiques 2004-2012 sur les copropriétés anciennes

● OPAH :

2 M€ de travaux et 42% de subventions

● PIG : économies d'énergie

1.8 M€ de travaux, 26% de subventions

● Plan de Sauvegarde :

mise en sécurité et revalorisation ; 3,7 M€ de travaux, 76% de subventions

13 copropriétés

1134 logements

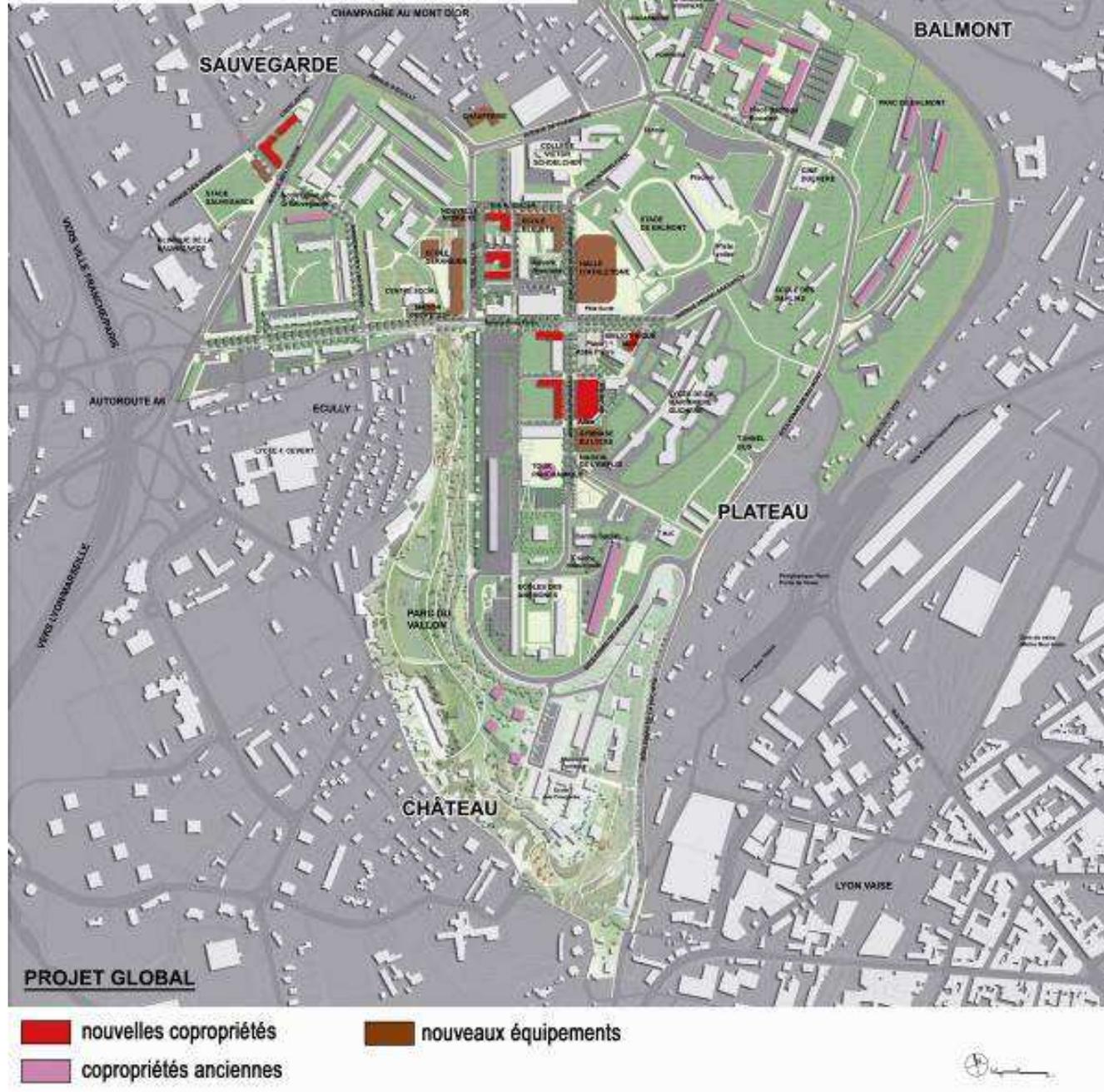
7.5 M€ de travaux

4.2 M€ de subventions publiques



Bilan 2012 : des objectifs atteints, des efforts à poursuivre ?

- **Requalifier le bâti de manière durable**
 - + bonne mobilisation pour le PIG, des économies d'énergie, sensibilisation
 - Investissements à venir encore importants, projets de certaines copros à suivre
- **Mobiliser les copropriétés autour d'un projet patrimonial**
 - + des plans de patrimoine actualisés
 - des difficultés à faire voter les travaux
- **Améliorer le fonctionnement interne, financier et social des copropriétés**
 - + fonctionnement satisfaisant, pas de déstabilisation par les travaux
 - faible renouvellement des instances de gestion, certaines instances fragiles
 - des charges maîtrisées mais qui restent élevées sur certains immeubles
- **Repositionner les copropriétés sur le marché immobilier**
 - + une progression du marché immobilier, un écart avec le 9^e qui se resserre



Le développement du parc privé et des copros à la Duchère

- En 2006, 13 copropriétés anciennes
- Un peu plus de 1000 logements privés
- En 2013, 14 copropriétés anciennes (mise en vente Erables Sud) et 10 copropriétés récentes
- Près de 1500 logements privés

La Duchère, un projet urbain de diversification

997 logements livrés à fin 2014

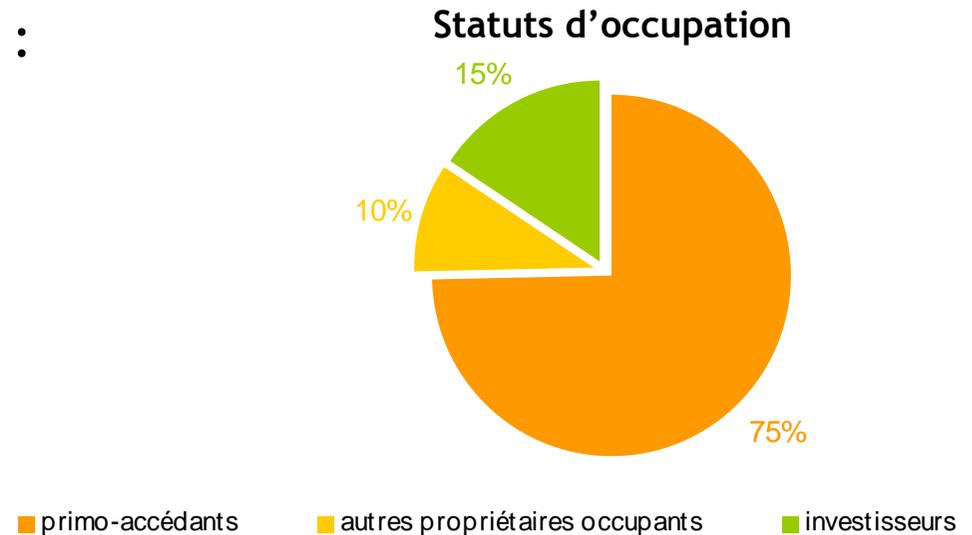
- 347 en accession (dont 45 en accession sociale)
- 126 locatifs libres ou intermédiaires
- 88 sociaux intermédiaires (PLS)
- 293 logements sociaux
- 143 logements étudiants (résidence privée)

= création de 10 nouvelles copropriétés



Profil des 347 acquéreurs

1^e phase de construction : 347 logements commercialisés entre 2006 et 2012 :
75% de primo-accédants



-> Programmes les moins chers de Lyon :

prix moyens entre 2100 et 2600 €/m² TTC hors stationnement entre 2006 et 2012

-> TVA réduite

-> 45 logements en accession sociale sécurisée

Actions de soutien aux nouvelles copropriétés : ateliers d'échanges et de formation 2009-2011

• Mise en place d'ateliers d'échanges et de formation sur la copropriété

Initiative financée par la Ville de Lyon en 2009, puis soutenue par la Région Rhône Alpes en 2010 et 2011 (programmation CUCS)

Une animation réalisée par la CLCV (confédération logement et cadre de vie)

• 3 types d'ateliers proposés

Des ateliers sur les bases de la copropriété

Des ateliers sur la problématique spécifique de la livraison des immeubles neufs + production d'un livret

Des ateliers d'approfondissement sur la copropriété



Actions de soutien aux nouvelles copropriétés : ateliers d'échanges et de formation 2009-2011

- **Participation et évaluation**

Toutes les copropriétés invitées ont été représentées, par deux personnes ou plus
100% de satisfaits ou très satisfaits ; Raisons : découverte des rouages de la copropriété, difficulté à s'informer seul, occasion de clarifier les responsabilités du rôle du Conseil syndical / du syndic / des copropriétaires et « *mode d'emploi pour s'organiser* »

Demande de poursuite et approfondissements : contrôle des charges, **chauffage**, difficultés avec promoteurs...

- **Les forces et faiblesses de ces « nouveaux » conseils syndicaux**

- + Mise en œuvre des informations et démarches abordées dans les ateliers
- Conseils syndicaux en « état de structuration » mais, confrontés, d'emblée, à des problèmes complexes et « novices » sur le fonctionnement de cette instance
- Démarches engagées avant tout par des individus plus que par un collectif



Une mission de veille et d'animation préventive 2013-2015 dans le cadre de l'expérimentation nationale « POPAC »

5 axes de travail

- Mise en place d'une veille sur l'évolution de l'ensemble des copropriétés (25) de la Duchère:
Indicateurs : fonctionnement des instances de gestion, impayés, occupation, prix de vente, rotation, analyse des charges et consommations de chauffage
- Veille renforcée sur les copropriétés sortant de dispositifs curatifs
- Poursuite de la sensibilisation aux projets d'éco-rénovation pour les copros anciennes : information sur l'obligation d'audit énergétique...
- Poursuite des ateliers d'échanges et d'information des nouveaux accédants à la copropriété
- Expertise chauffage

Marché de 3 ans, maxi 123 000 euros HT sur les trois ans (= 41 000 euros / an)

cofinancement Anah via conventionnement « Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés » ; cofinancement Ville et Grand Lyon

Équipe retenue : **PACT Arim, CLCV, Enerval** (énergéticien)



Bilan à mi parcours – automne 2014

- **Veille** sur l'évolution de l'ensemble des copropriétés (25) de la Duchère:
Sur 25 copropriétés, seules deux ont refusé de communiquer des éléments; pour les autres, les syndicats ont plus ou moins bien joué le jeu pour envoyer les données;
Restitution : aux financeurs et aux copropriétés, sous la forme de fiches copro et de tableaux comparatifs
150 indicateurs par copro : fonctionnement des instances de gestion, impayés, occupation, prix de vente, rotation, analyse des charges et consommations de chauffage
Une analyse détaillée des charges et des consommations de chauffage : une présentation visant à inciter les conseils syndicaux à organiser eux-mêmes ce suivi fin (3 séances) ; l'apport important de l'énergéticien de l'équipe
- **Veille renforcée sur les copropriétés sortant de dispositifs curatifs**
Toutes les copros concernées ne se saisissent pas de la même façon de l'accompagnement au cas par cas proposé. Une copro sur 5 a bénéficié d'un soutien particulier (organisation du conseil syndical, mise en place d'un audit énergétique);
Différents ateliers collectifs ont été organisés en fonction des besoins identifiés : organisation du conseil syndical (2 séances), appui à une AG (1), les impayés de charge (1); les impacts de la loi ALUR (1) ; *à venir : la communication interne (1)*

PROJET

Lyon La Duchère



Bilan à mi parcours – automne 2014

- Poursuite de la **sensibilisation aux projets d'éco-rénovation** pour les copros anciennes :
2 ateliers collectifs en présence de l'ALE ont pu se tenir afin d'informer collectivement les copropriétés sur l'obligation d'audit énergétique, et les meilleures façons de procéder;
cela a permis à l'ALE d'enclencher le suivi individuel de plusieurs copropriétés (au moins 2);
à venir : nouvelle séance échanges de bonnes pratiques
- **Ateliers d'échanges et d'information des nouveaux accédants** à la copropriété : 5 séances de connaissances de base sur la copropriété réalisées à l'occasion de la livraison d'un nouvel immeuble
- **Expertise chauffage** :
deux expertises réalisées sur deux ensembles neufs complexes (avec ASL), avec préconisations assorties à l'attention des conseils syndicaux et syndics ;
un débat ouvert avec la ville de Lyon sur le mode de calcul de l'abonnement au réseau de chauffage urbain ;
deux avis donnés à deux copropriétés interrogeant la Mission Duchère sur des questions techniques de chauffage.

PROJET

Lyon La Duchère



Les questions pour la suite

- Veiller à équilibrer la mission entre veille et animation
- Idem, entre les animations collectives et les temps spécifiques pour un appui au cas par cas des copropriétés qui sollicitent
- Ne pas se faire absorber uniquement par les copropriétés qui sollicitent et rester attentifs aux copropriétés identifiées comme fragiles
- Appréciation des copropriétés sur le POPAC : bonne participation aux différents ateliers, bons retours sur les contenus fournis et sur les accompagnements proposés; réelle appréciation du soutien apporté par les partenaires publics (copros nouvelles) ; petit bémol : apporter des éléments comparatifs aux copropriétés, souvent déçues des rendus individuels les concernant.

