

Les projets par quartiers

CERVELIÈRES SAUVETEURS

Plan de sauvegarde immobilière

P. 3

DES IMMEUBLES RÉNOVÉS
GRÂCE À L'AIDE
AUX TRAVAUX

P. 5

DES SITUATIONS D'IMPAYÉS
EN PARTIE RÉSOLUES

P. 6

LE FONCTIONNEMENT DES
COPROPRIÉTÉS AMÉLIORÉ

P. 7

UN MARCHÉ IMMOBILIER
REVALORISÉ

Si à Vaulx-en-Velin, le rythme de construction s'accélère et la demande de logement est en augmentation, le principal enjeu de notre projet de ville est de proposer un habitat de qualité, accessible à tous - particulièrement les plus démunis - dans un cadre de vie valorisé, ainsi qu'une possibilité de parcours résidentiel diversifié favorisant le « vivre-ensemble ».

C'est pour répondre à cet enjeu que l'action publique est intervenue dans le parc privé dégradé des Sauveteurs-Cervelières. Mauvais état du bâti, difficultés financières, détérioration de l'environnement, des relations de voisinage... Trouver des solutions à tous ces phénomènes structurels relevait largement des pouvoirs publics. La solidarité publique devait s'exercer et le Plan de Sauvegarde fut l'outil de cette solidarité.

Par leur mobilisation et leur responsabilisation dans ce Plan de Sauvegarde, les copropriétaires ont montré leur attachement à leur quartier et leur compréhension de la gravité de la situation. Ce Plan de Sauvegarde fut aussi un succès grâce à l'investissement des acteurs privés et publics dans une politique partenariale de qualité. Si nous devons collectivement nous satisfaire des résultats de ce Plan de Sauvegarde, il est impératif de ne pas relâcher nos efforts devant les problèmes qu'il reste à régler, aux Sauveteurs-Cervelières en particulier et dans les copropriétés fragiles en général.

Cette obligation d'un partenariat plus pérenne passe, sans doute, par l'obligation d'allonger la durée des Plans de Sauvegarde et aussi par le renforcement des partenariats entre les instances de gestion de la copropriété, les banquiers, les fournisseurs d'eau, d'énergie et de chauffage et la puissance publique.

A ces impératifs d'amélioration de la gouvernance doivent s'ajouter des actions, pas uniquement curatives, comme l'est par définition le Plan de Sauvegarde, mais aussi préventives. Ainsi, améliorer des délais et modalités de paiement des subventions pour travaux dans les copropriétés ou financer les actions de formation des copropriétaires et des conseils syndicaux, pour renforcer leur rôle et leur efficacité sont des actions, entre autres, qui permettraient de prévenir la dégradation des copropriétés fragiles.

Enfin, il est primordial de porter une attention particulière aux copropriétés fragiles incluses dans les périmètres de renouvellement urbain. Deux points semblent essentiels :

Tout d'abord, il est nécessaire de limiter la vente de logements sociaux qui se portent sur les patrimoines les moins valorisés afin d'éviter les risques de création de nouvelles copropriétés en difficulté. Vaulx-en-Velin a déjà pris des décisions qui vont dans ce sens.

Ensuite, les copropriétés en difficulté ne peuvent être les oubliées des projets de rénovation urbaine conventionnés avec l'ANRU.

A Vaulx-en-Velin, si nous avons l'ambition de terminer totalement le renouvellement urbain du Mas du Taureau, cela passe nécessairement par un investissement lourd sur les copropriétés des Sauveteurs-Cervelières. C'est l'un des enjeux majeurs de notre commune pour les années à venir.

Bernard GENIN,
Maire de Vaulx-en-Velin
Conseiller Communautaire
du Grand Lyon

Maurice CHARRIER,
Vice-Président du
Grand Lyon, en charge
de la Politique de la Ville
et de la Cohésion Sociale

CERVELIÈRES SAUVETEURS

Construites dans les années 70, les copropriétés des Cervelières Sauveteurs ont connu les mêmes difficultés que d'autres quartiers du grand ensemble vaudais (vieillesse prématurée du bâti, problèmes d'entretien, espaces extérieurs peu qualifiés, ...) et qui ont débouché, au cours des années 90, sur une forte dévalorisation du patrimoine immobilier.

Face à ce constat, les collectivités territoriales se sont mobilisées et plusieurs dispositifs publics ont permis d'aider les copropriétaires.

Parmi eux, le Plan de Sauvegarde Immobilière signé en 2004 pour une durée de 5 ans, qui a succédé à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, a apporté une aide conséquente aux copropriétaires. Animé par le cabinet Urbanis, missionné par les partenaires institutionnels, il a permis de financer des travaux de réhabilitation, d'améliorer le fonctionnement des instances de gestion des copropriétés et de limiter les situations de charges impayées. La valeur immobilière des logements est désormais proche de la moyenne de l'est lyonnais et, le dispositif s'étant achevé fin 2009, l'heure est désormais au bilan.



Situation du quartier dans Vaulx-en-Velin



Les copropriétés de Cervelières Sauveteurs

- 1445 logements en copropriété répartis en 13 copropriétés
- 25 % du parc privé vaudais
- 20 Ha

Le Plan de Sauvegarde Immobilière

- Coût total : 7,5 Millions d'euros (dont 88% de subventions aux travaux (prévisions))
- Les partenaires :



Rhône-Alpes

GRAND LYON

RHÔNE
LE DÉPARTEMENT

vaulxenvelin

Association Syndicale des Propriétaires
des Cervelières-Sauveteurs

DES IMMEUBLES RÉNOVÉS GRÂCE À L'AIDE AUX TRAVAUX



Un système de subvention a permis de fortement financer des travaux, qu'ils soient votés collectivement au niveau de la copropriété ou engagés individuellement par les copropriétaires. Les objectifs fixés par le Plan de Sauvegarde Immobilière ont été largement atteints et ont même nécessité une participation plus importante que prévue de la part des partenaires financiers.

Interventions sur les Parties communes

Plus de 7,5 millions d'euros de travaux (soit 5245 € par logement) ont été engagés sur les parties communes des copropriétés. Ils ont été financés à hauteur de 73% par l'Agence Nationale de l'Habitat, la Région Rhône Alpes, le Grand Lyon et la Ville de Vaulx-en-Velin.

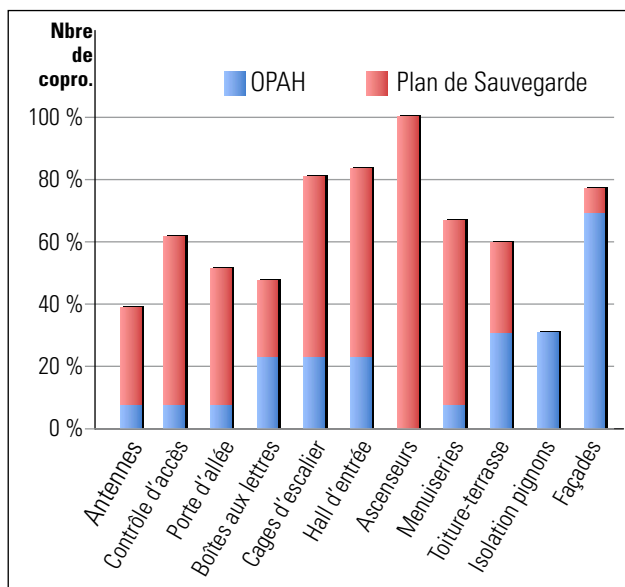
Plus de la moitié de ce montant a été consacrée aux travaux d'économie d'énergie mais a concerné essentiellement le remplacement des menuiseries extérieures (effectué par 7 copropriétés qui ont voté ces travaux en Assemblée Générale). Il y a eu peu d'interventions sur les façades et sur les toits terrasses, ces dernières ont surtout été réalisées avant 2004, lors du précédent dispositif (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) et incluaient peu de travaux d'isolation complémentaires.

Viennent ensuite les travaux de remise aux normes des ascenseurs, effectués par toutes les copropriétés et qui représentent 21% du coût total des interventions, puis la réfection des allées et cages d'escalier, à hauteur de 15% et engagée par 11 copropriétés.

Travaux d'amélioration dans les logements

171 copropriétaires ont bénéficié de subventions pour mener des travaux d'amélioration dans leurs logements. Le coût total de ces interventions a été de 860 000 € (en moyenne 5030 € par logement), subventionné à hauteur de 46,5% par l'Agence Nationale pour la Renovation Urbaine, le Grand Lyon et la Ville de Vaulx-en-Velin.

Là encore, le plus gros poste de dépense concerne le remplacement des menuiseries extérieures par des produits plus performants énergétiquement (près des deux tiers du montant total des travaux réalisés dans les parties privées).



Source : Urbanis

Le Plan de Sauvegarde Immobilière a succédé à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat mené entre 1998 et 2002. Il a représenté des investissements plus importants et a permis à nombre de copropriétés d'engager des travaux d'entretien ou d'amélioration nécessaires.





Garages-Parkings : des solutions restent à trouver

Un audit mené en 2007 a conclu que l'ensemble des dix garages-parkings étaient dégradés et nécessitaient des rénovations lourdes et coûteuses (entre 2000 et 4000 € par logement pour des travaux de confortement). Par ailleurs, si l'analyse des statuts juridiques de ces ouvrages a permis de clarifier le fait que les parkings sont privés, elle a aussi pointé la complexité des processus décisionnels.

Sur la base de cet état des lieux complet, la recherche de solutions s'effectue dans plusieurs directions. Il s'agit à la fois d'étudier une structure juridique adaptée pour la gestion et l'engagement des travaux nécessaires (Association Foncière Urbaine), trouver des financements, ainsi que réfléchir sur le devenir du quartier à long terme dans le cadre de la poursuite de la rénovation urbaine de la ville.

Un projet de travaux commun pour la résidence des Trois Mâts

Cette copropriété a engagé un programme de travaux parmi les plus importants du quartier (réfection des façades, rénovation des halls d'entrée, escaliers et ascenseurs, remplacement des fenêtres, amélioration du chauffage, ...).

Questions posées à Mme Sala, présidente du Conseil Syndical.

Le vote de ces travaux a-t-il été difficile à obtenir, malgré le levier des aides financières ?

Non, au final, tous les travaux sont passés au premier vote.

Ce qui nous a guidé : faire valoir qu'il faut faire un projet commun pour être gagnant financièrement. Pour cela, nous avons mis systématiquement en vis-à-vis la quote-part par logement si l'on faisait les travaux collectivement ou individuellement. Le rapport allait du simple au triple. Je dois dire que notre syndic, et tout particulièrement notre gestionnaire, a été très efficace dans la conduite de toute l'opération.

Ces travaux ont-ils fragilisé la situation budgétaire de votre copropriété ou celle des copropriétaires ?

Globalement, le niveau d'endettement de la copropriété n'a pas augmenté à cause des travaux. La seule zone rouge était liée à un retard dans le versement d'une subvention. Pendant cette période de 6 mois environ, nos difficultés de trésorerie nous ont conduit à différer le paiement des gros fournisseurs et à reporter tous les travaux d'entretien courant.

Les copropriétaires ont tous bien suivi financièrement. La plupart d'entre eux ont bénéficié d'un prêt Pass travaux ou bancaire.



Mme Sala, présidente du conseil syndical de la résidence Les Trois Mâts.

Etes-vous satisfaite de la qualité des travaux déjà réalisés ?

Sur l'ensemble, nous n'avons pas eu de problème de malfaçons, à l'exception des volets roulants électriques. Le matériel est a priori de bonne qualité, mais la pose a été sous-traitée à une entreprise.

Nous avons de nombreux dysfonctionnements depuis le début et, malheureusement, ils ne sont pas résolus à ce jour.

DES SITUATIONS D'IMPAYÉS EN PARTIE RÉSOLUES



L'accumulation d'impayés mettait en difficulté financière plusieurs copropriétés, il était en effet devenu impossible, pour plusieurs d'entre elles, d'investir dans des travaux pourtant nécessaires. Les différentes mesures et actions mises en place dans le cadre du Plan de Sauvegarde ont permis de contenir globalement les impayés.

Suivi individuel des ménages en situation d'endettement

Entre 2004 et 2008, 150 situations d'impayés ont été examinées par les partenaires sociaux. Le PACT, un bureau d'étude missionné par le Conseil Général, a ensuite rencontré 78 ménages en situation d'impayés et est intervenu afin de les aider à trouver une solution à leur endettement. Pour cela, le PACT a privilégié le travail avec les familles sur leur budget (réorganisation de budget, restructuration de dettes, ...) avant le recours à un prêt ou à une aide financière. En 2008, la situation d'impayé était résolue pour 30 ménages qui avaient soit soldé leur dette, soit vendu leur bien. La situation restait préoccupante pour 33 ménages dont l'endettement est supérieur à 760 €. Le relais en termes d'accompagnement est désormais assuré par les services sociaux de droit commun (CCAS, MDR, CAF, ...).

Des actions à l'échelle des copropriétés

Le Cabinet Urbanis est intervenu auprès de plusieurs copropriétés fortement endettées. Trois d'entre elles ont ainsi bénéficié d'un audit pour identifier l'origine des impayés. Suite à cela, des actions de traitement et une gestion rigoureuse de la part des syndics ont permis de résorber partiellement ces problèmes. Des actions de prévention ont également été proposées dans le but d'améliorer la maîtrise des charges : audit énergétique, sensibilisation pour modifier les consommations d'énergie, renégociation des contrats d'exploitation du chauffage et de l'eau chaude sanitaire, ... Certaines de ces préconisations ont été suivies par les syndics.



Résidence «Les Trois Mâts»



Résidence «Les Trois Mâts», hall et montée d'escalier après travaux

LE FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS AMÉLIORÉ



Améliorer le fonctionnement d'une copropriété nécessite d'améliorer le fonctionnement de ses instances au premier rang desquelles figure le conseil syndical. A ce titre, ces derniers ont bénéficié d'un accompagnement spécifique afin d'améliorer leur organisation interne et de renforcer leur mission de contrôle et d'assistance à la gestion auprès des syndicats. Les résultats sont satisfaisants bien que inégaux. Quelques copropriétés conservent en effet une relative fragilité. Globalement les copropriétés sont confrontées au faible renouvellement des membres du conseil syndical.

Un accompagnement au quotidien

Mené par Urbanis, cet accompagnement s'est traduit par : des rencontres régulières avec les différents conseils syndicaux, des réponses juridiques et techniques aux questions soulevées par les copropriétaires et une aide lors de chaque phase de travail importante (Assemblées Générales, réunions d'information préalables, réunion avec les syndicats, ...). Plusieurs problématiques ont été abordées suite à la demande des copropriétaires.

Parmi elles, l'organisation du conseil syndical, le traitement et la prévention des impayés ou encore la gestion financière furent les plus mobilisatrices. Mais il a également été question d'informations liées aux travaux, de relations avec les syndicats, d'informations aux copropriétaires, de médiation...

Des formations pour les copropriétaires

Urbanis a mené, en plus de cet accompagnement au quotidien, une vingtaine de séances de formation. S'adressant en général aux conseils syndicaux ou aux nouveaux acquéreurs, elles comprenaient deux catégories. La première concernait l'amélioration des compétences techniques (fonctionnement de la copropriété, rôle du syndic, mise en conformité des ascenseurs, suivi et traitement des impayés, ...), la seconde, qui a vu le jour suite au constat qu'il existait des difficultés d'ordre relationnel, fut davantage orientée sur le « mieux vivre ensemble » (gestion des conflits). Ces formations ont touché toutes les copropriétés mais avec des niveaux de participation très différents en fonction des immeubles.

Formations : l'avis de deux copropriétaires

Que vous ont apporté ces formations par rapport aux difficultés rencontrées dans votre copropriété ?

Mme Ethève : Depuis le début, je suis allée très régulièrement aux permanences qu'Urbanis tenait dans le local sur le quartier. Nous avons beaucoup travaillé sur nos difficultés de relations avec le syndic, car la communication était très difficile avec un de nos précédents gestionnaires. Un expert-comptable est même venu de Paris passer une journée complète pour vérifier ensemble les comptes de la copropriété. J'ai aussi trouvé un bon conseil sur des questions très diverses, comme le suivi des contrats, et les problèmes d'insécurité que nous rencontrons sur nos immeubles.

M. Rameau : Cela fait deux ans que je suis impliqué dans le Conseil Syndical. J'ai apprécié la capacité d'écoute et le bon relationnel de l'équipe d'Urbanis. Toutefois, les formations proposées sur les questions de tranquillité n'étaient pas adaptées car les difficultés que nous rencontrons dépassent selon moi les simples questions de gestion de conflit et de « vivre ensemble ». Par ailleurs, nos problèmes d'impayés sont liés avant tout à des copropriétaires bailleurs qui n'ont aucune volonté de payer leurs charges. Les démarches visant à étaler le paiement des dettes à l'amiable n'ont donc pas permis de baisser le niveau d'impayés. Aujourd'hui, nous sommes amenés à conduire des procédures contentieuses qui devraient porter leurs fruits, mais avec des frais que nous ne sommes pas sûrs de récupérer.



Mme Ethève et M. Rameau, présidente et vice-président du conseil syndical de la résidence Nouvelle coopérative ont suivi les formations proposées par l'équipe d'Urbanis.

UN MARCHÉ IMMOBILIER REVALORISÉ

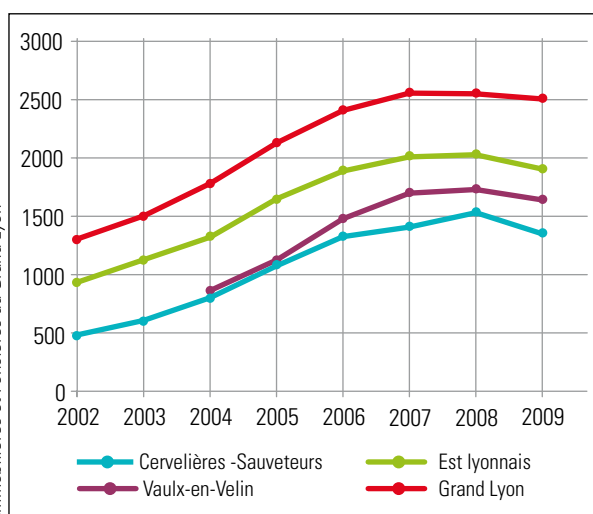


Le Cabinet Urbanis a analysé, entre 2004 et 2009, l'évolution du marché immobilier des Cervelières Sauveteurs et l'a comparé à celui de la commune et à celui de l'est lyonnais. Verdict : les tendances sont désormais proches de celles des marchés locaux.

Des prix de vente qui ont augmenté de 69%

La progression des prix de vente sur le quartier a été très importante entre 2004 et 2006. Elle a ensuite connu un premier essoufflement en 2007, mais c'est seulement en 2009 que les prix de vente diminuent, en cohérence avec les mouvements observés sur les autres marchés locaux. A noter également un net recul du nombre de vente à partir de 2008. Cela s'explique sans doute par l'hésitation des ménages à vendre dans un contexte de baisse des prix et une plus grande difficulté à vendre les appartements.

Source : OTIF - Observatoire des Transactions Immobilières et Foncières du Grand Lyon



Évolution du prix du m² : comparaison entre les copropriétés des Cervelières Sauveteurs et les autres marchés locaux.

Des niveaux de loyer proches du locatif intermédiaire

Après une augmentation de 7%, le niveau moyen des loyers sur le quartier a atteint 6,4€ / m² en 2008. Ce montant se situe dans la tranche supérieure de loyers de logement social neuf de la commune (entre PLUS et PLS). L'absence de logement anormalement inoccupé montre par ailleurs que le quartier propose un parc attractif.



Résidence «La Goélette»

Plan de Sauvegarde Immobilière, un dispositif partenarial à l'échelle de la France



Nicolas Crozet est consultant et directeur régional de l'équipe d'Urbanis. En 2009, il a réalisé une étude nationale portant sur l'évaluation des Plans de Sauvegarde pour le compte du Ministère du Développement durable.

Comment se positionnent les copropriétés Sauveteurs-Cervelières en termes de problématiques et de niveau de difficulté par rapport aux autres sites bénéficiant d'un dispositif d'aides ?

La plupart des Plans de Sauvegarde concernent des copropriétés des années 1960-80 insérées dans de grands ensembles d'habitat social en périphérie urbaine, et conçues comme des produits d'accession sociale à la propriété. Environ la moitié, comme c'est le cas pour Sauveteurs-Cervelières, présente une structure juridique complexe (ASL, syndicats secondaires, copropriétés de garages...).

Toutes les copropriétés récentes ayant fait l'objet d'un Plan de Sauvegarde sont engagées dans une spirale de dégradation que l'on peut qualifier « d'effet ciseau », du fait de la convergence de plusieurs facteurs :

- La fin d'un premier cycle technique, nécessitant le renouvellement de nombreux composants
- La fin d'un premier cycle démographique, avec le renouvellement des propriétaires d'origine par une nouvelle génération plus modeste que les premiers occupants, et souvent lourdement endettée

- La hausse des charges liée à celle du coût de l'énergie, dans des constructions particulièrement énergivores, et des contraintes réglementaires qui vont impliquer des programmes de travaux très onéreux.

Les symptômes de dysfonctionnement que l'on retrouve sont notamment la dépréciation immobilière, la paupérisation et précarisation de l'occupation, la dégradation du bâti, les difficultés de gestion (impayés, dettes aux fournisseurs), les difficultés du fonctionnement des instances d'administration (conseil syndical peu actif voire inexistant, copropriétaires pas ou peu impliqués,...).

Les copropriétés de Sauveteurs-Cervelières étaient effectivement touchées par ces phénomènes, mais globalement à des degrés moindres que sur les autres copropriétés qui entraînent dans le champ de l'évaluation nationale que nous avons conduite. Il semble en effet que « l'effet ciseau » était moins avancé. En outre, le fort investissement public sur la ville, et plus particulièrement pour la requalification des espaces extérieurs du quartier en 1996, a eu un réel effet bénéfique.



M. Crozet et Mme Marcet, Chef de projet sur le Plan de sauvegarde Cervelières-Sauveteurs.

Pour vous, quelles sont les spécificités du Plan de Sauvegarde Sauveteurs-Cervelières en termes de stratégie d'intervention ?

On a souvent parlé, de Plan de Sauvegarde « préventif » parce que les copropriétés du quartier étaient moins déqualifiées que sur d'autres plans de sauvegarde.

C'est un peu exagéré à mon avis, mais cela montre bien que les pouvoirs publics (La Ville de Vaulx-en-Velin, la Communauté urbaine de Lyon et L'Etat) ont su prendre le problème à temps, et mettre en œuvre des actions qui ont permis le redressement des copropriétés, à un coût globalement moins élevé qu'ailleurs.

On relèvera aussi que, comparativement à d'autres plans de sauvegarde, l'accompagnement des instances de gestion (copropriétaires et conseils syndicaux notamment) a été particulièrement développé, et que la communication sur les niveaux de prix de l'immobilier a été une action assez originale, et efficace, du Plan de Sauvegarde Sauveteurs Cervelières.

Chiffres Clés

- 81 Plans de Sauvegarde engagés en France entre 2000 et 2010
- 3500 logements représentant environ 145 copropriétés

Grand Projet de Ville

24 rue Émile-Zola - 69 120 Vaulx-en-Velin
Tél. : 04 37 45 32 25 // Fax. : 04 37 45 32 26
contact@gpvvaulxvelin.org

www.gpvvaulxvelin.org

Plan de Sauvegarde Immobilière, Cervelières-Sauveteurs
Novembre 2010 - 2 000 exemplaires
Communication Grand Projet de Ville
Crédit photo : Laurence Danière, Romain Etienne-Item



• Gwendolyn West Bienvenue

Chargée de développement territorial
Tél : 04 37 45 11 41
vaulx.gwest@grandlyon-dsu.org