

PROJET

Lyon La Duchère

**INTERVENTIONS EN FAVEUR
DES COPROPRIETES ANCIENNES
(2003 – 2011)**

Novembre 2010

LES COPROPRIETES ANCIENNES DU QUARTIER



UN DISPOSITIF GLOBAL UNE ACTION SUR TOUTES LES COPROPRIETES

Les 14 copropriétés privées du quartier (1 180 logements)
sont toutes requalifiées dans le cadre du GPV.
Programme global de travaux : 9 millions d'euros
(dont plus de 5,2 millions d'euros de subventions publiques).
Répartition des financements :
ANAH : 3 millions d'euros
Grand Lyon : 940 000 euros
Ville de Lyon : 940 000 euros
Région : 381 000 euros

CONFORTER L'ETAT ET LA GESTION DU PARC EXISTANT

En 2003, le quartier de La Duchère est marqué par une faible diversité d'offre de logements : 80 % de logements sociaux et 20 % de logements privés répartis initialement en 13 copropriétés. Le Grand Projet de Ville Lyon La Duchère prévoit la reconstruction, sur la durée totale du Projet (2003-2016), de 1 700 logements diversifiés. Ainsi la part du logement social sera ramenée à 55 % à La Duchère.

● Maintenir la valeur immobilière des copropriétés anciennes

Cette importante livraison de logements neufs risquait de fragiliser les copropriétés anciennes. Le Grand Projet de Ville a ainsi cherché à soutenir ces copropriétés pour les aider à maintenir leur valeur immobilière et à se positionner du mieux possible au sein de l'offre résidentielle globale. Une manière également de valoriser certains édifices patrimoniaux des années 60 (tour panoramique, Erables), comme autant d'éléments identitaires du quartier.

● Faire face à un vieillissement du bâti

De plus, des besoins de requalification du patrimoine bâti sont naturellement liés à l'âge des bâtiments : l'offre d'habitat datant des années 60-70 (la quasi-totalité des immeubles ayant été construite à cette période), le Grand Projet de Ville a développé un axe d'intervention important sur les immeubles anciens pour conforter l'état et la gestion du parc existant, social ou privé.

Dans le cadre du Projet, les bailleurs sociaux conduisent ainsi des opérations de réhabilitation-résidentialisation de leurs résidences. 876 logements sociaux font ainsi l'objet de réhabilitations depuis 2003. En revanche, la rénovation des copropriétés est plus complexe à mettre en œuvre car elle nécessite l'adhésion d'une majorité de copropriétaires. Afin de mobiliser les copropriétés anciennes de La Duchère autour d'un projet patrimonial, plusieurs dispositifs publics ont ainsi été mis en place afin de réaliser des travaux de remise en état ou d'amélioration, mais aussi d'améliorer le fonctionnement interne des copropriétés.

● Viser un développement durable

Bien que lancés avant le Grenelle de l'Environnement, ces dispositifs publics intègrent un objectif de faire des économies d'énergie en promouvant des travaux qui participent à la fois au respect de l'environnement et à une meilleure maîtrise des charges pour les habitants.

METHODE ET DISPOSITIFS

● Plan de sauvegarde pour la Tour Panoramique

La Tour panoramique a fait l'objet d'un **Plan de sauvegarde** dont les travaux se sont déroulés entre 2005 et 2010.

► Pages 5-7

● OPAH et PIG pour 13 copropriétés

Concernant 13 autres copropriétés de La Duchère (910 logements), un diagnostic a été effectué en 2004. Au regard des éléments étudiés, il a été décidé :

Une intervention renforcée sur trois copropriétés (Le Château, Les Erables, La Chaumine) à travers une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (2006-2011)** ;

► Pages 8-9

Une action favorisant la mise à niveau technique sur neuf copropriétés (4 à la Piémonte et 5 à Balmont) à travers un **Programme d'Intérêt Général (2006-2011)**.

► Pages 10-11

● Actions de sensibilisation des copropriétaires

Plusieurs actions ont été déployées pour encourager les économies d'énergie de la part des copropriétaires.

► Page 12

● Mise en vente des Erables Sud

La diversification de l'habitat dans le cadre du Projet Lyon La Duchère s'est également réalisée au travers de la **mise en vente d'un immeuble** de logements locatifs non sociaux (Erables Sud) par le propriétaire gestionnaire (SIAL-Promelia), qui a réalisé en amont de cette commercialisation un important programme de travaux.

► Page 13

● Interventions publiques sur les espaces extérieurs

Dans le cadre de la **Gestion Sociale et Urbaine de Proximité (GSUP)**, un vaste programme de remise en état des espaces extérieurs du quartier a été mis en œuvre, aussi bien sur les espaces publics que sur les espaces privés.

► Page 14

● Chiffres clef

► Page 15

LE PLAN DE SAUVEGARDE DE LA TOUR PANORAMIQUE

Chiffres clef :

Tour panoramique : avenue du Plateau – 69009 Lyon

Nombre de logements : 106

Montant des travaux : 3,7 millions d'euros

Montant des subventions : 2,8 millions d'euros

Part à charge des copropriétaires : 24%

Partenaires financiers :

Financeurs : ANAH, Grand Lyon, Ville de Lyon, Région Rhône-Alpes, EDF Caisse des Dépôts et Consignations,

Avec le soutien de : Conseil Général du Rhône, Axialim, Caisse interprofessionnelle du Logement

Suivi animation réalisé par : D2P

Calendrier des travaux : Phase 1 : 2005-2006, phase 2 : 2008-2009. Dispositif achevé

UN PROGRAMME DE TRAVAUX DE 3,7 MILLIONS D'EUROS



Avec ses 28,4 m de diamètre et ses 90,25 m de hauteur, la Tour Panoramic de La Duchère est le plus haut immeuble d'habitation de la ville de Lyon. Conçu par François-Régis Cottin et construit entre 1970 et 1972, cet immeuble de 26 étages compte 106 logements.

Le plan dentelé en forme d'étoile (la façade est composée de 40 facettes) est le résultat d'une étude d'ensoleillement permettant à tous les logements de capter un maximum de lumière naturelle directe. Dans ses appartements, les pièces ne comportent aucun angle droit. Cet édifice sobre et monumental est un véritable symbole de La Duchère pour ses habitants. Il bénéficie du label patrimoine du XX^e siècle.

Le rez-de-chaussée accueille un commerce, la mairie annexe et des locaux pour la police municipale. L'édifice est classé Immeuble de Grande Hauteur (I.G.H), ce qui implique des règles de sécurité très strictes.

● Une intervention forte des partenaires publics

En 2000, la copropriété de la Tour a sollicité la Ville de Lyon afin de l'aider à réaliser d'importants travaux de rénovation et de mise en sécurité, nécessaires à sa pérennité. Le diagnostic, réalisé par la Ville de Lyon et le Grand Lyon a mis en évidence plusieurs facteurs de fragilité, nécessitant une intervention forte des pouvoirs publics : des travaux importants et urgents à réaliser (sécurité incendie, toiture, sécurisation des accès), des conditions de fonctionnement fragiles (charges élevées, fort taux d'occupation locative, niveaux d'impayés et de vacance importants, faible participation des propriétaires aux assemblées générales) et un marché immobilier permettant un renouvellement des copropriétaires mais au profit de ménages ne disposant pas des ressources suffisantes pour financer les travaux.

Ces constats de fragilité ont justifié le recours au dispositif de **Plan de Sauvegarde** mis en place par l'Etat en 2001. Signée en 2004, la convention de Plan de Sauvegarde (2004-2008) associe 16 partenaires (Etat, collectivités locales, acteurs de la copropriété, banques ...). Elle fixe les grands objectifs (rééquilibrage immobilier, social, économique et de fonctionnement) et précise les moyens et les engagements de chacun des partenaires. La mise en œuvre et l'animation de ce Plan de Sauvegarde ont été confiées à la société D2P, sous le pilotage de la Mission Lyon La Duchère.

● Les 3 volets du Plan de sauvegarde

► **Le rééquilibrage immobilier** de la Tour se concrétise par un programme de travaux global sur la copropriété à hauteur de 3,7 millions d'euros TTC. La copropriété bénéficie de subventions (ANAH, Grand Lyon, Ville de Lyon, Région Rhône-Alpes, EDF) pour un montant de plus de 2,8 millions d'euros. Ainsi, la part à charge des copropriétaires est de 24%. Les travaux de mise en sécurité ont été réalisés dans une première phase (2005-2006) : électricité, VMC désenfumage, ascenseurs, étanchéité toiture terrasse. Les travaux de revalorisation de la tour ont commencé à l'automne 2008 par le remplacement des menuiseries extérieures et se sont poursuivis en 2009 avec la réfection en profondeur de la façade (traitement du béton pour prévenir les éventuelles corrosions, lasure pour homogénéiser la couleur du béton brut) et la fermeture des loggias (pour les copropriétaires qui le souhaitent. A l'issue des travaux, la quasi totalité des loggias sont fermées, ce qui contribue à l'isolation du bâtiment). Les travaux d'aménagement du rez-de-chaussée et les travaux d'équilibrage du chauffage ont été effectués en 2009 et 2010.

► **Le travail sur l'occupation de la tour.** Différentes actions ont été entreprises afin de revaloriser l'image de la copropriété, redynamiser le marché immobilier de la copropriété, maintenir et renforcer le nombre de copropriétaires occupants (vecteur de stabilité de la copropriété), accompagner les mutations (conseils aux vendeurs et acquéreurs), et conserver une vigilance sur les logements locatifs. Ainsi, le taux de copropriétaires occupants progresse régulièrement depuis 2004. Alors qu'il était de 49 % en 2000, il est de 62 % en 2010.

► **Le rééquilibrage économique et l'optimisation du fonctionnement** de la copropriété ont été permis par différentes actions. Les démarches d'accompagnement des représentants de la copropriété (syndic, conseil syndical), des ménages en difficultés et des bailleurs institutionnels ont permis de réduire les problématiques d'impayés, de permettre au plus grand nombre de copropriétaires de financer les travaux dans des conditions adaptées et de stabiliser le niveau des charges courantes malgré les mises aux normes effectuées. L'implication forte du conseil syndical et du syndic ont contribué à la mobilisation des copropriétaires et à leur adhésion à l'ensemble du dispositif malgré les fortes contraintes imposées par les travaux.



● Perspectives

Les principales conditions de fonctionnement de la copropriété ont été rétablies et stabilisées. Au terme du Plan de Sauvegarde, l'immeuble a pu bénéficier d'un programme de travaux et de mises aux normes important qui n'aurait pas pu être réalisé sans l'appui des partenaires publics. L'immeuble retrouve une attractivité. Ainsi, entre 2002 et 2009, le prix au m² dans la Tour Panoramique a connu une hausse de 200 % (quand l'ensemble du marché lyonnais se situait sur une croissance de 100 % environ), passant de 500 euros /m² en 2002 à 1 500 euros /m² en 2009.

Le Plan de Sauvegarde a permis de maîtriser l'évolution des charges mais les contraintes de sécurité liées au statut d'Immeuble de Grande Hauteur n'ont pas permis de réduire ces charges, qui restent un sujet important, autant pour les copropriétaires que pour les partenaires du Projet Lyon La Duchère.

● La mise en lumière de la Tour

En 2005, la Ville de Lyon a pris la décision d'une mise en lumière pérenne de la Tour Panoramique, au même titre que les sites patrimoniaux emblématiques du centre-ville. Elle a lancé en 2007 un concours auprès d'éclairagistes français et étrangers, remporté par l'atelier de création lumière *Les Eclairagistes Associés*.

Le projet s'appuie sur la transformation du vent en lumière grâce à 10 éoliennes lumineuses installées sur la toiture terrasse. Ces 10 éoliennes à axe vertical (1,5 m de haut et 0,3 m de diamètre chacune) produiront l'énergie nécessaire à l'illumination du toit de la Tour : soit une production annuelle moyenne de 2 100 kWh pour une consommation équivalente sur la base de 6 heures à pleine puissance par nuit.

A noter que sur les 114 points lumineux du projet, une bonne part est équipée de diodes électroluminescentes, à faible consommation énergétique. **Le coût de l'installation lumière pérenne de la Tour Panoramique (218 000 euros HT) est pris en charge par la Ville de Lyon.** L'opération n'aura aucun impact sur les charges des copropriétaires de la tour.

Le projet des Eclairagistes associés repose sur deux principes de mise en lumière :

A l'échelle humaine du quartier, c'est l'espace public qui éclaire la base de l'édifice. Le pied de la tour n'est visible que de près, ce qui en fait un secret, un « paradis » pour les usagers et les riverains.

Le principe d'éclairage s'appuie sur les revêtements de la base de la tour, qui tel un miroir éclaire, par réflexion, l'édifice. Ce volet du projet d'éclairage a été réalisé fin 2009.

A l'échelle urbaine du grand paysage nocturne, la tour devient un phare, le sommet de la tour est sa lanterne. L'éclairage de la tour donne à voir l'édifice dans la ville comme un nouveau sémaphore de l'urbanité nocturne. La mise en lumière effective de la partie sommitale de la tour interviendra au premier semestre 2011.



LE PIG AMELIORATION DE L'HABITAT ET ECONOMIES D'ENERGIE

Chiffres clef :

Copropriétés concernées :

330, 331, 332-333, 334-336 rue du Doyen G. Chapas,
341-342, 343, 344, 345 rue de la Piémonte

Nombre de logements concernés : 530

Montant prévisionnel des travaux : 1,6 millions d'euros

Montant prévisionnel des subventions : 583 700 euros

Part à charge des copropriétaires : 50 à 70% selon les types de travaux

Partenaires financiers :

Financeurs : Ville de Lyon, Grand Lyon, ANAH

Avec le soutien de : Région Rhône-Alpes, ANRU, Etat, Caisses de retraite, Procivis, GDF

Suivi animation réalisé par : Lieux-Dits puis Urbanis

Dispositif en cours : 2006-2011

9 COPROPRIETES CONCERNEES



Le Programme d'Intérêt Général (PIG) Amélioration de l'Habitat et Economies d'Energie vise à favoriser une mise à niveau technique de 9 copropriétés (530 logements) : celles de la Piémonte et celles de Balmont, en privilégiant une maîtrise des charges.

Il est apparu nécessaire d'aider les copropriétés existantes à faire face aux futurs enjeux liés au maintien de l'attractivité de leur patrimoine bâti dans un contexte fort de renouvellement urbain. Il s'agit d'inciter les copropriétés à remettre en état leur bâti dans un objectif de développement durable et de les mobiliser autour d'un projet patrimonial (en liant les subventions à la mise en place d'un plan de patrimoine et à la réalisation d'un diagnostic sécurité gaz).

Cette action incitative consiste à octroyer des subventions publiques de manière collective aux syndicats de copropriété, sans conditions de ressources, pour la réalisation de travaux de parties communes déterminés et définis.

Le PIG proposait ainsi des aides ciblées sur trois catégories de travaux avec le niveau de prise en charge suivant par les partenaires :

- ▶ La réfection des menuiseries extérieures : 30% du coût des travaux plafonnées à 1 200 € par logement,
- ▶ L'amélioration de la régulation et de l'équilibrage du chauffage urbain : 50% du coût des travaux plafonnées à 750 € par logement,
- ▶ L'amélioration de l'éclairage extérieur de la copropriété : 50% du coût des travaux plafonnées à 250 € par logement.

Ces subventions sont allouées à parité par la Ville de Lyon et la Communauté Urbaine de Lyon. Selon les ressources des propriétaires, des subventions de l'Anah peuvent être mobilisées en complément.

● L'amélioration des abords et des pieds d'immeubles par une action sur l'éclairage

L'action consiste à enrichir l'image nocturne du quartier par un travail d'éclairage sur les parties communes et les cheminements piétons (coursives, halls, passages traversants). Cette intervention permet d'harmoniser les ambiances lumineuses de manière à supprimer les ruptures entre les espaces publics et privés, et renforcer l'appartenance à la ville « centre ». L'objectif est également de réaliser des installations pérennes et de favoriser les économies d'énergie et de charges.

► 4 copropriétés ont réalisé des travaux grâce à ce dispositif. De plus, dans le cadre de ses opérations de mises en lumière, la Ville de Lyon a financé et réalisé la rénovation de l'éclairage de la coursive de l'immeuble 332 rue du Doyen Chapas.

● L'équilibrage du réseau secondaire de chauffage

Cette intervention portant sur l'équipement situé dans le bâtiment permet une amélioration du confort et une diminution de la consommation d'énergie, qui se traduit, à terme, par une maîtrise de charges pour le copropriétaire. L'action consiste à améliorer le fonctionnement et la régulation des installations de chauffage dans la copropriété, afin d'obtenir un meilleur équilibrage de la distribution de chaleur au sein de chaque copropriété. L'octroi d'une subvention publique permet d'avoir un retour sur investissement plus court et facilite donc la réalisation des travaux, qui portent principalement sur la sous station, les pieds de colonnes et le réglage des appareils de chauffe.

► 8 copropriétés se sont saisies de cette opportunité entre 2006 et 2009.

● La réfection des menuiseries extérieures

L'intervention consiste principalement à améliorer l'isolation thermique et phonique par la pose de fenêtres à double vitrage. Cette action visible et souvent mise en avant par les copropriétaires vient compléter l'action sur le chauffage en matière d'économies d'énergie. Elle contribue également à l'amélioration de la façade puisque les volets sont pris en compte dans les travaux. Ceux-ci sont généralement considérés comme relevant du domaine privatif. Cependant ils sont ici appréhendés dans leur dimension collective et d'intérêt général. Ils sont donc décidés collectivement pour permettre un financement collectif et une adhésion plus large au projet.

► Les 9 copropriétés ont réalisé des changements collectifs de menuiseries : 46 % des logements ont été concernés et plus du quart des fenêtres ont été remplacées grâce aux subventions du PIG. Afin de faciliter l'implication des propriétaires occupants modestes dans ce dispositif, des adaptations aux conditions de subventions sont en cours pour permettre de nouveaux projets de réfection de menuiseries d'ici fin 2011.

Le rééquilibrage du chauffage, associé à la réfection des menuiseries, permet une réduction des consommations de chauffage : pour 5 copropriétés, l'impact est important avec une diminution de plus de 15% (pour les autres la diminution est comprise entre -5 et -10%). Ainsi le PIG a déjà eu un effet très positif sur l'isolation des copropriétés.

L'OPAH COPROPRIETES

Chiffres clef :

Copropriétés concernées :

La Chaumine (470 à 473 avenue de la Sauvegarde), Les Erables (250 à 255 rue des Erables)

Le Château (120 à 123 rue du Château)

Nombre de logements concernés : 380

Montant prévisionnel des travaux : 4 millions d'euros

Montant prévisionnel des subventions : 1 843 250 euros

Part à charge des copropriétaires : environ 45%

Partenaires financiers :

Financeurs : Ville de Lyon, Grand Lyon, ANAH, Région Rhône-Alpes

Avec le soutien de : ANRU, Etat, Caisses de retraite, Procvivis, GDF

Suivi animation réalisé par : Lieux Dits puis Urbanis

Dispositif en cours : 2006-2011

3 COPROPRIETES CONCERNEES



L'OPAH concerne
les Erables (204 logements),
le Château (136 logements)
et la Chaumine (40 logements).

Suite au diagnostic établi en 2004, 3 copropriétés bénéficient d'une intervention renforcée afin de requalifier leur bâti dans le cadre d'un projet patrimonial et d'améliorer leur fonctionnement interne, financier et technique. Le dispositif déployé est une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

A la suite d'un diagnostic technique, chaque copropriété élabore un véritable programme de travaux cohérent, hiérarchisé et appréhendé dans la durée. Un plan de patrimoine construit de manière partagée avec les acteurs de la copropriété sert de cadre à cette réflexion sur l'espace bâti de la copropriété. Les copropriétés devaient également s'inscrire dans la démarche diagnostic sécurité gaz proposée par GDF. L'OPAH permet d'octroyer une aide collective au syndicat de copropriétaires sous forme de subvention publique, hors conditions de ressources des occupants, pour les travaux nécessaires à la réhabilitation des immeubles entre 2006 et 2011.

● La répartition des subventions

- ▶ L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) = 35 % du montant HT des travaux, soit une réservation budgétaire sur 5 ans estimée à 1 350 000 €
- ▶ La Région Rhône-Alpes : 20 % du montant HT des travaux, soit une réservation budgétaire sur 5 ans estimée à 300 750 €
- ▶ La Communauté Urbaine de Lyon : 2,5 % du montant TTC des travaux, soit une réservation budgétaire sur 5 ans estimée à 96 250 €
- ▶ La Ville de Lyon : 2,5 % du montant TTC des travaux, soit une réservation budgétaire sur 5 ans estimée à 96 250 €

Pour un total de subventions publiques évalué à 1 843 250 € pour les trois copropriétés couvertes par l'opération programmée.

● Les travaux réalisés et programmés

► **Aux Erables** ont été refaits les ascenseurs, l'étanchéité de la toiture terrasse et l'équilibrage du chauffage. L'isolation du pignon nord est prévue.

► **Au Château** ont été refaits le bardage, les boîtes aux lettres, portes d'entrée, halls, cages d'escaliers, des travaux sur les ascenseurs, les colonnes électriques et coffrets EDF. Des travaux sur le réseau secondaire de chauffage sont prévus (déplacement de la sous-station).

► **A La Chaumine** les travaux ont porté sur le désembouage du chauffage et la réfection de la toiture terrasse ; les remplacements de menuiseries extérieures vont avoir lieu et l'isolation des pignons est envisagée.

A ce jour, ce sont au total près d'1.5 millions d'euros de travaux qui ont été réalisés et 717 000 euros de subvention versés. Le bilan sera réalisé à l'issue de l'opération.

● L'appui aux instances de gestion

Outre la réalisation de travaux, l'OPAH vise également à soutenir les instances de gestion des copropriétés dans leur fonctionnement. Selon les priorités de chaque copropriété, l'animateur de l'OPAH a ainsi été amené à proposer différentes actions : celles-ci consistent notamment en un appui méthodologique à la consultation de syndic, à la renégociation de contrats, à la réorganisation du conseil syndical, à la redéfinition des programmes de travaux, à la sensibilisation à la réduction des consommations (eau...).

Une analyse détaillée des charges des 3 copropriétés en OPAH a ainsi permis de mettre en places des actions ciblées sur chacune, avec par exemple la création d'un document de suivi de la consommation énergétique aux Erables, ou le suivi de la consommation en eau au Château...

● Formation des copropriétaires

L'amélioration du fonctionnement des copropriétés passe par l'amélioration du fonctionnement de ses instances, et notamment du conseil syndical. Dans le cadre du dispositif OPAH-PIG, des formations ont été proposées aux conseils syndicaux pour les aider à améliorer leur rôle d'appui au syndic et à renforcer leur mission de « contrôle ».

En 2010, le programme de formation/sensibilisation des copropriétaires a porté sur le rôle du conseil syndical et du syndic, le déroulement d'une assemblée générale et le nouveau plan comptable. Les séances permettent un échange d'expérience entre copropriétaires, les uns ayant toujours de bons conseils à donner aux autres.

EN COMPLEMENT DES TRAVAUX, DES ACTIONS DE SENSIBILISATION

APPROCHE GLOBALE DE REDUCTION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES (EN PARTENARIAT AVEC L'AGENCE LOCALE DE L'ENERGIE)

Dans le cadre du dispositif OPAH-PIG, l'ensemble des copropriétés s'est engagé dans la réalisation de travaux qui contribueront à diminuer leur consommation énergétique. Pour prolonger l'action, l'Agence Locale de l'Energie a proposé aux copropriétés plusieurs séances pour les sensibiliser à une approche globale en matière de réduction des consommations énergétiques. La mise en place d'un bilan énergétique et d'un outil de suivi des consommations de chauffage ont notamment été proposés ; des conseils individualisés ont également été fournis pour les projets de travaux et d'isolation. Le 341-342 rue de la Piémonte a par exemple réalisé un diagnostic énergétique et a étudié un projet global d'isolation (toiture, façade), d'évolution de la ventilation, de réchauffement de l'eau chaude par panneaux solaires ou en se raccordant au réseau de chauffage urbain.

RENEGOCIATION DES CONTRATS DE CHAUFFAGE

A la faveur de la remise en concurrence de la délégation de service public de chauffage urbain de La Duchère, Urbanis a proposé aux copropriétés de renégocier leur contrat d'exploitation de chauffage (réseau secondaire). La Tour Panoramique, le 343 et le 345 rue de la Piémonte ont ainsi renégocié leur contrat avec l'aide d'un expert de ces questions très spécialisées (le coût de la prestation a été mutualisé entre les 3 copropriétés). Les bénéfices de la renégociation représentent un coût d'exploitation diminué de 25 %, des contrats plus équilibrés et la mise en place d'un contrat d'intéressement avec un objectif de réduction de la consommation d'environ 12 % par rapport à la valeur corrigée moyenne des trois dernières années.

SENSIBILISATION AUX ECONOMIES D'EAU

Dans le cadre des actions de sensibilisation aux économies d'eau, conduites par le conseil syndical de la copropriété du Château (136 logements) avec l'appui d'Urbanis, une opération a été organisée avec la Ville de Lyon en octobre 2010. Chaque copropriétaire s'est vu offrir par la

Ville un kit d'équipement de son logement pour l'eau et l'électricité, composé de deux réducteurs de débits d'eau et d'une ampoule basse consommation. La remise de ces kits, lors d'une soirée conviviale en présence des élus, a permis au conseil syndical de rappeler les enjeux pour la copropriété.



Associé à des pratiques éco-responsables, ce kit économie d'énergie permettra à un ménage de 4 personnes de faire plus de 60 euros d'économies par an.

ERABLES SUD

MISE EN VENTE DU PATRIMOINE DE LA SIAL (PROMELIA)



La barre des Erables, construite par l'architecte Jean Dubuisson en 1972

A l'origine, les Erables étaient constitués d'appartements en location. Mais en 1975, une partie d'entre eux a été mise en vente, scindant cet ensemble en deux entités : l'une en copropriété, les Erables Nord, l'autre les Erables Sud (allées 256 à 259 bis rue des Erables) en location appartenant à la SIAL, filiale du groupe Alliade. Il s'agissait de 170 logements locatifs non sociaux.

En 2008, la SIAL a mis en vente ses logements après avoir réalisé des travaux de remise aux normes, destinés à faire des économies d'énergie et à améliorer le confort des résidents : nettoyage des réseaux de chauffage, étanchéité de la toiture-terrasse, remplacement des fenêtres par des baies coulissantes en aluminium avec double-vitrage, condamnation des vide-ordures... L'autre partie des travaux a concerné la sécurité du bâtiment : mise en place de portes coupe-feu, mise aux nouvelles normes des ascenseurs, remplacement des tableaux électriques des appartements, changement des canalisations et robinets de gaz, etc. Un appartement témoin a été mis à disposition pour les visites.

En 2008, ces appartements ont été mis en vente au prix de 1280 euros par m² pour les locataires déjà en place et 1600 euros par m² pour les acquéreurs extérieurs. Il n'y a pas eu d'obligation d'achat pour les locataires en places, qui peuvent s'ils le souhaitent rester locataires de leur logement. Depuis 2008 ce sont 50 logements qui ont ainsi été vendus, dont 18 aux occupants de l'immeuble, qui ont ainsi pu réaliser un parcours résidentiel à la Duchère. 20% des acquéreurs viennent du reste du 9^e arrondissement et 12% des communes limitrophes de l'ouest lyonnais. 36% des acquéreurs ont moins de 35 ans, et la part des 35-50 ans est plus importante que sur les programmes neufs (52% contre 41%).

Primo-accédants à 86%, les copropriétaires de cette « nouvelle » copropriété ont été invités à bénéficier des formations mises en place par la Mission Lyon la Duchère depuis novembre 2009 pour tous les copropriétaires des nouvelles copropriétés. Financés par la Ville de Lyon et la Région Rhône Alpes, dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale, ces formations portent sur le fonctionnement d'une copropriété (le rôle du conseil syndical, du syndic, les charges de copropriété...). Des séances d'approfondissement auront lieu début 2011 (le contrôle des charges, la préparation d'une Assemblée Générale...). Elles sont animées par la Confédération Logement et Cadre de Vie, CLCV.

INTERVENTIONS PUBLIQUES SUR LES ESPACES EXTERIEURS DES COPROPRIETES

UN PROGRAMME D'INVESTISSEMENT A COURT TERME (PICT)

Dans le cadre du Projet Lyon La Duchère, la démarche de **Gestion Sociale et Urbaine de Proximité** (GSUP) contribue à améliorer le quotidien des habitants, pérenniser les investissements réalisés et accompagner le projet urbain. Un vaste programme de remise en état des espaces extérieurs du quartier a ainsi été mis en œuvre, aussi bien sur les espaces publics que sur les espaces privés ouverts au public (domanialités des bailleurs sociaux et copropriétés).

► Au total, entre 2003 et 2008, 47 opérations ont été réalisées, pour un montant global de presque 3 500 000€, avec l'appui de plusieurs financeurs : Ville de Lyon, Grand Lyon, ANRU- et Région rhône-Alpes.

... dont 632 000 euros investis sur les copropriétés :

► **Copropriété du Château** : Création d'une aire de jeux en 2005 (63 000 €), réfection du réseau d'assainissement et enrobé parking en 2006 (168 000 €), rénovation de l'éclairage extérieur de la copropriété en 2005 (90 000 €).

► **Copropriété des Erables** : Rénovation de l'éclairage du parking Ouest en 2005 (74 000€), réfection du réseau d'assainissement et enrobé parking en 2006 (20 000 €), requalification du square en 2007 (54 000 €).

► **Copropriété de la Tour Panoramique** : Végétalisation des bassins en 2006 (20 000 €).

► **Copropriétés de Balmont** (330 et 334, 335, 336 rue du Doyen Chapas) : Réfection du réseau d'assainissement et enrobé parkings – 2006 : 128 000€

► **Copropriétés de la Piémonte** (341 et 342 rue de la Piémonte) : Réfection du cheminement piéton en 2007 (15 000 €)

LE DISPOSITIF PROPRETE DUCHERE

Depuis 2004 un dispositif spécifique de nettoyage de l'ensemble du quartier de la Duchère a été mis en place quelle que soit la domanialité. Le coût de ce dispositif en faveur des copropriétés s'élève annuellement à 42 000 euros.

LE FONDS DE PETITS TRAVAUX

Dans le cadre du Projet Lyon La Duchère, un fonds de petits travaux de 45 000 euros par an a également été créé dès 1999 pour apporter une réponse rapide aux dysfonctionnements sur les espaces extérieurs. Ce sont généralement des travaux d'entretien, de mise en sécurité du mobilier urbain et d'aménagement de proximité. Environ 30 % des travaux sont réalisés sur des espaces publics, 44 % sur les espaces extérieurs des bailleurs sociaux et 24 % sur les espaces extérieurs des copropriétés.

Avant/après : aire de jeux réalisée
sur la copropriété du Château



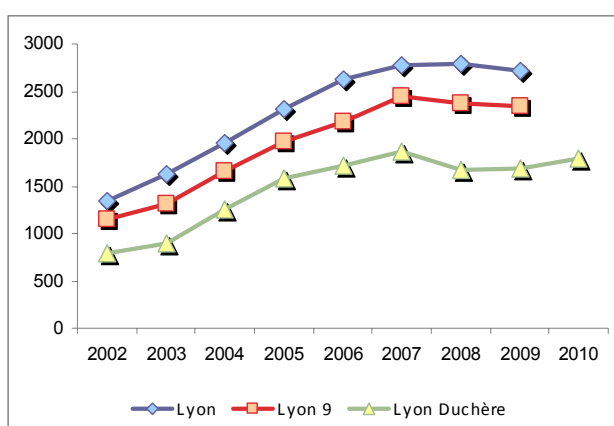
CHIFFRES CLEF

- ▶ 14 copropriétés (1 180 logements)
- ▶ 9 millions d'euros de travaux investis dans les 14 copropriétés
- ▶ 3,7 millions d'euros déployés sur le Plan de Sauvegarde de la Tour panoramique
- ▶ 1,6 millions d'euros de travaux prévus dans le cadre du PIG
- ▶ 4 millions d'euros de travaux prévus dans le cadre de l'OPAH copropriétés
- ▶ Une hausse de 126 % du prix de l'immobilier à La Duchère : de 790 euros en moyenne en 2002, ils atteignent 1785 euros/m² en 2010.

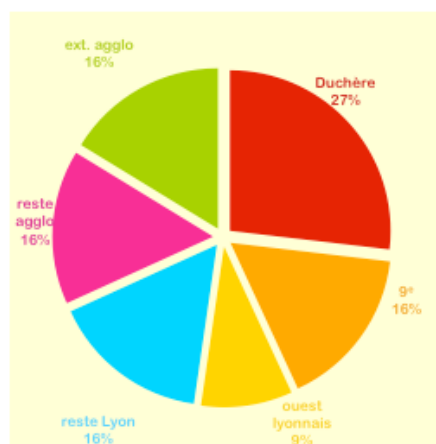
La moyenne des prix au m² sur La Duchère a fortement progressé (+ 126 %) car elle est passée de 790 € en 2002 à 1 785 € en 2010. Si les prix ont baissé en 2008, c'est moins en raison de la crise immobilière, que sous l'effet de la politique de vente aux occupants qui a été décidée (Erables Sud, quelques logements Tour Panoramique), politique qui favorise l'accès à la propriété des Duchérois en complément de l'offre neuve.

Malgré la forte hausse, les prix moyens au m² à La Duchère restent inférieurs à ceux observés sur Lyon 9^e (2340 euros en 2009) et sur la ville de Lyon (2 710 €/m² en moyenne en 2009, source OTIF). Mais il est intéressant de noter qu'en période de forte inflation des prix, puis de crise immobilière, **la Duchère ne s'est pas laissée distancer, et a même réduit son écart** : la Duchère était inférieure de plus de 30% aux prix du marché du 9^e arrondissement en 2002, elle n'a plus que 25% de retard en 2009. A noter, la reprise de la hausse des prix s'est effectuée dès 2009 à la Duchère.

Tout comme pour les logements neufs, plus de la moitié des acquéreurs sont originaires des alentours (9^e arrondissement, communes de l'ouest lyonnais), signe de la réinscription de la Duchère dans son bassin d'habitat de proximité. A noter, près de 120 Duchérois ont accédé à la propriété dans le neuf et l'ancien au cours de ces neuf dernières années.



Evolution des prix de l'immobilier ancien entre 2002 et 2010



Origine géographique des acquéreurs des logements anciens à la Duchère entre 2002 et 2010

MISSION LYON LA DUCHÈRE

227, AVENUE DU PLATEAU
69009 LYON

TEL : 04 37 49 73 90

FAX : 04 37 49 74 04

EMAIL : mduchere@glyon.org

www.gpvlyonduchere.org

Les partenaires des actions en faveur des copropriétés Dans le cadre du Projet Lyon La Duchère

