

ANNEXES

ANNEXE 1

Le projet de plan de sauvegarde des copropriétés des Cervelières Sauveteurs est construit à partir de quatre axes d'intervention :

1 - Le marché immobilier et sa régulation

➤ Les enjeux :

- la valorisation des investissements réalisés par une remontée des valeurs immobilières,
- le repositionnement des copropriétés dans un marché du logement durable,
- la prise en charge par l'ensemble des propriétaires de la destinée de leur bien.

➤ Des propositions d'actions nouvelles :

- observatoire et partage de l'information avec les acteurs de marché,
- accompagnement auprès des propriétaires vendeurs,
- portage transitoire de logements.

La Caisse des dépôts et consignations, sollicitée pour le montage d'un outil de portage dédié au quartier a annoncé la faisabilité économique d'un outil, sous réserve qu'il soit adossé à l'ensemble des actions du plan. L'outil agirait en tant qu'acteur privé mandaté par les acteurs publics pour apporter la régulation souhaitée au marché immobilier des copropriétés afin d'éviter la dégradation et les dérives du peuplement.

2 - L'occupation et le peuplement

➤ Les enjeux :

- le maintien du taux global de propriétaires-occupants,
- la prévention des risques de l'accession et l'accompagnement des propriétaires en difficulté,
- la place des logements locatifs dans le marché local et la mobilisation des professionnels.

➤ Des propositions d'actions nouvelles :

- conseil aux futurs acquéreurs et implication de professionnels,
- mobilisation autour d'une charte de prévention des impayés,
- intervention du FSL,
- association des acteurs du marché locatif vers une gestion adaptée aux diverses situations.

3 - Le fonctionnement des copropriétés

➤ Les enjeux :

- la consolidation du fonctionnement vers une gestion adaptée et durable,
- l'optimisation du rapport coût-service.

➤ Des propositions d'actions :

- formation des copropriétaires et soutien aux conseils syndicaux,
- soutien à des démarches d'optimisation des coûts de charges (dont chauffage) et de gestion prévisionnelle,
- réalisation d'un audit chauffage pour chaque copropriété en vue de proposer les travaux et les mesures de gestion les plus adaptées en vue de la maîtrise des coûts.

4 - La poursuite de la revalorisation du bâti et de son environnement

➤ Les enjeux :

- la poursuite de la réalisation des plans de patrimoine (avec une incitation aux travaux qui permettent la maîtrise de charges),
- la valorisation des produits logements,
- la valorisation du territoire par une meilleure intégration dans la ville.

➤ Des propositions d'actions :

- aide à la réalisation des travaux (aide aux copropriétés pour les parties communes et aux copropriétaires pour les parties privatives),
- incitation à la réalisation des interventions qui génèrent des économies de charges,

- diagnostic garages et parcs de stationnement : état des lieux et propositions pour le devenir de ce patrimoine,
- étude du désenclavement du quartier par l'ouverture de rues.

Les premières estimations financières des actions proposées sont fournies dans le tableau en annexe 2.

	MO	Coût global prévisionnel sur 5 ans (en € TTC)	État-Anah	Région	Communauté urbaine	Ville de Vaulx en Velin	Autres	Quote-part propriétaires
1 - Animation du plan mission externe	CU	600 000	250 000		280 000	70 000		
2 - Missions d'appui audits énergétiques, diagnostics garages, étude de repositionnement, formation ...	CU Ville CDC ASP	288 450	91 000	12 200	94 000	23 500	63 250	4 500
3 - Diagnostics impayés	FSL	120 000					120 000	
4 - Interventions sur le bâti parties communes parties privatives d'intérêt commun parties privatives garages (montant - financement à préciser)	Copropriété.	6 263 000	2 238 470	200 000	622 520	622 520		2 579 490
5 - Expérimentation Location - accession - nouvelle coopérative	Rhône SaôneHabitat	485 000	81 740				403 260	
6 - Outil de portage	CDC							
Total		7 756 450	2 661 210	212 200	996 520	716 020	586 510	2 583 990