



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

S²LO

COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

DÉLIBÉRATION

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance de 4 décembre 2025

Membres du conseil municipal			
En exercice	Présents	Procurations	Absents
43	31	5	7

Date de convocation le **28 novembre 2025**

Présidente : Madame La Maire Hélène **GEOFFROY**

Secrétaire : Monsieur Karim **BALIT**

V_DEL_25124_17

Avenants aux conventions des plans de sauvegarde de cinq copropriétés de Sauveteurs-Cervelières

Rapporteur: Monsieur GOMEZ

Présents :

Hélène **GEOFFROY**, Stéphane **GOMEZ**, Kaoutar **DAHOUM**, Matthieu **FISCHER**, Muriel **LECERF**, Philippe **MOINE**, Myriam **MOSTEFAOUI**, Antoinette **ATTO**, Régis **DUVERT**, Nadia **LAKEHAL**, Michel **ROCHER**, Josette **PRALY**, Patrice **GUILLERMIN-DUMAS**, Nassima **KAOUAH**, Pierre **DUSSURGEY**, Fatma **FARTAS**, Yvette **JANIN**, Joëlle **GIANNETTI**, Eric **BAGES-LIMOGES**, Véronique **STAGNOLI**, Dehbia **DJERBIB**, Charazède **GAHROURI**, Harun **ARAZ**, Abdoulaye **SOW**, David **LAÏB**, Mustapha **USTA**, Richard **MARION**, Ange **VIDAL**, Christine **BERTIN**, Karim **BALIT**, Soufia **MAAROUK**

Procurations :

Liliane **GILET-BADIOU** donne pouvoir à Pierre **DUSSURGEY**, Christine **JACOB** donne pouvoir à Muriel **LECERF**, Frédéric **KIZILDAG** donne pouvoir à Stéphane **GOMEZ**, Monique **MARTINEZ** donne pouvoir à Michel **ROCHER**, Thierry **ELIEN** donne pouvoir à Kaoutar **DAHOUM**

Absents :

Ahmed **CHEKHAB**, Nacera **ALLEM**, Nordine **GASMI**, Sacha **FORCA**, Audrey **WATRELOT**, Carlos **PEREIRA**, Maoulida **M'MADI**

Mesdames, Messieurs,

I - Le contexte

Construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la ZUP, Sauveteurs-Cervelières est un quartier composé de treize copropriétés regroupant 4 500 habitants sur un vaste foncier privé de 20 hectares. En 2018, le constat avait été fait que les différents dispositifs de soutien qui s'étaient succédés depuis plusieurs années, n'avaient pas permis une amélioration durable des copropriétés et une revalorisation sur le marché immobilier. Les signes de fragilité persistaient à la fois sur le fonctionnement des instances de gestion, sur l'état du bâti des copropriétés et les dalles de parking-garages.

Face à ces constats et à la demande de la Ville de Vaulx-en-Velin et de la Métropole de Lyon, l'État a retenu en octobre 2018 l'ensemble du quartier de Sauveteurs-Cervelières comme priorité nationale du Plan Initiative Copropriétés (PIC). Ce plan dispose de moyens renforcés de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et permet d'amplifier le soutien public et partenarial aux copropriétés les plus fragiles.

Le diagnostic mené entre 2019 et 2020 sur l'ensemble des copropriétés a mis en lumière des difficultés de gestion, mais aussi la nécessité d'importants travaux de réhabilitation induisant un fort soutien des partenaires publics. Compte tenu de la part importante de copropriétaires modestes et très modestes, les collectivités se sont dès lors mobilisées pour obtenir des services de l'État le dispositif opérationnel le plus favorable pour les copropriétaires : le Plan de sauvegarde.

Entre l'élaboration des conventions de plan de sauvegarde et l'engagement des copropriétés dans la réalisation de travaux, les coûts des programmes de travaux ont augmenté, conduisant les partenaires financiers à faire évoluer leurs financements.

Par délibération n°24103 du 3 octobre 2024, la Ville a approuvé les avenants aux conventions de Plans de sauvegarde pour huit copropriétés du quartier Sauveteurs-Cervelières permettant d'actualiser les plans de financement des programmes de travaux.

À ce jour, il reste cinq copropriétés engagées dans une dynamique de travaux pour lesquelles les plans de financement n'ont pas été actualisés. La présente délibération propose ainsi d'approuver des avenants aux conventions de Plan de Sauvegarde des copropriétés Belledonne 1, Covivaulx, Goélands, Nouvelle Coopérative et Le Rhône.

II – Le projet

Les objectifs des Plans de Sauvegarde

Ils sont de trois ordres :

- **l'amélioration durable de la gestion des copropriétés** : gestion des impayés, simplifications juridiques, renégociations de contrats, formations des conseils syndicaux, mobilisation en Assemblée Générale.
- **une réhabilitation globale et ambitieuse en tenant compte de la soutenabilité des copropriétaires.** Le Plan de Sauvegarde permet de mobiliser d'importants financements pour réduire considérablement la participation des copropriétaires et ainsi aller vers une amélioration pérenne et de qualité des copropriétés.
- **la mise en œuvre d'une gestion sociale et urbaine de proximité afin d'accompagner les copropriétaires dans l'amélioration de leur cadre de vie.** Une programmation est réalisée annuellement avec la Métropole de Lyon, la Ville de Vaulx-en-Velin, l'Anah, les habitants et le Grand Projet de Ville (GPV).

L'objet des avenants

Lors du Comité de pilotage partenarial du 7 décembre 2023 et suite aux augmentations des

coûts des travaux, les partenaires (Anah – Métropole de Lyon – Ville de Vaulx-en-Velin) ont validé le réajustement de leurs participations financières dans le cadre des subventions aux travaux et se sont accordés sur l'objectif de prévoir un reste à charge soutenable pour les copropriétaires. Suite à cela, les règles financières de l'Anah ont évolué favorablement, nécessitant l'élaboration de nouveaux plans de financement.

Les avenants permettent :

- d'actualiser les plans de financement des partenaires, dont la Ville de Vaulx-en-Velin, au vu de l'augmentation des coûts de travaux et des évolutions des règles de financement de l'Anah, et d'actualiser les restes à charges des copropriétaires ;
- d'ajouter une obligation d'intégration de clauses sociales dans les marchés de travaux ;
- d'introduire une condition d'octroi des subventions : une gestion clarifiée et simplifiée des copropriétés avant vote des travaux.

Subventions publiques et restes à charges pour les copropriétaires

Entre 2019 et 2025, les coûts des programmes de travaux des copropriétés ont augmenté d'environ 60%. Au vu de cela, les collectivités et l'État ont revu leurs participations financières, permettant de viser un reste à charge moyen pour les copropriétaires à 6 000 € avant attribution par l'Anah des aides individuelles. Une fois des aides individuelles accordées, les restes à charge moyens pour les propriétaires occupants modestes seraient de 4 500 € et de 3 000 € pour les ménages occupants très modestes.

Obligation d'intégrer des clauses sociales dans les marchés de travaux

La Métropole de Lyon a, par l'adoption du deuxième programme métropolitain d'insertion pour l'emploi (PMI'e) le 24 janvier 2022, réaffirmé son engagement au service des personnes éloignées de l'emploi et des précaires, notamment via l'outil des clauses sociales.

Dans le cadre de la réalisation des travaux en parties communes et d'intérêt collectif engagés par les copropriétés et subventionnés, notamment par la Métropole de Lyon, il est désormais demandé aux syndicats des copropriétaires d'assurer un volume minimum d'insertion correspondant à 5% des heures de production générées par la réhabilitation. Afin d'assurer la bonne exécution de cet objectif, la copropriété prendra une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Insertion (AMO Insertion), qui bénéficiera d'un financement public au même titre que les travaux.

Condition de subvention : une gestion clarifiée et simplifiée des copropriétés avant vote des travaux de réhabilitation

L'objectif premier des Plans de Sauvegarde est d'accompagner les copropriétés dans l'amélioration de la gestion de leur patrimoine. Cet objectif vise à la fois la consolidation de la gestion des copropriétés d'ici la fin des dispositifs, mais également la réalisation des travaux sans en fragiliser la gestion. Ainsi, les travaux de rénovation énergétique arrivent nécessairement à la suite du travail mené pour simplifier l'organisation juridique et assainir la gestion des copropriétés. Il est proposé que les subventions ne soient allouées aux copropriétés qu'après en avoir amélioré et simplifié la gestion (résorption des impayés de charges, participation aux instances).

Les engagements financiers

Les travaux

Pour les travaux, les copropriétés bénéficient désormais des aides suivantes :

- de l'Anah à hauteur de 70% du montant hors taxes - HT (50% aide socle - Plan de Sauvegarde et 20% copropriété en difficulté), majorée des points correspondant aux

aides au syndicat des copropriétaires octroyées par les collectivités, complétée par des aides individuelles aux propriétaires occupants, sous conditions de revenus ;

- de la Métropole via le dispositif Ecoréno'v et une participation complémentaire d'environ 5% du montant HT des travaux (en moyenne sur les 5 copropriétés), soit au total une participation d'environ 10% du montant HT des travaux ;
- de la Ville de Vaulx-en-Velin à hauteur d'environ 5% du montant HT des travaux (en moyenne sur les 5 copropriétés).

Voici la synthèse des participations financières en euros :

Travaux			Financeurs					Reste à charge syndicat	Reste à charge moyen au logement			
HT	TVA	TTC	ANAH	Métropole		Ville	Total		Hors Plafond	Modeste	Très Modeste	
				Ecoreno'v	Total							
28 198 000	2 445 000	30 643 000	22 921 000	1 601 000	2 933 000	1 332 000	27 186 000	3 454 000	6 000	4 500	3 000	

La participation prévisionnelle de la Ville de Vaulx-en-Velin au financement des travaux des cinq copropriétés s'élève à 1 332 000 €.

Les participations prévisionnelles des autres partenaires s'élèvent à : 22 898 000 € pour l'Anah et 2 933 000 € (dont 1 601 000 € de subventions Ecoréno'v) pour la Métropole de Lyon.

L'objet de la présente délibération est d'approuver les cinq avenants aux conventions de Plans de Sauvegarde des copropriétés Belledonne 1, Covivaulx, Goélands, Nouvelle Coopérative et le Rhône.

Ceci étant exposé, il vous est proposé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- approuver les cinq avenants aux conventions de Plans de Sauvegarde des copropriétés Belledonne 1, Covivaulx, Goélands, Nouvelle Coopérative et le Rhône ;
- autoriser Madame la Maire à signer les cinq avenants aux conventions précitées.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir délibéré, décide,

- d' approuver les cinq avenants aux conventions de Plans de Sauvegarde des copropriétés Belledonne 1, Covivaulx, Goélands, Nouvelle Coopérative et le Rhône ;
- d'autoriser Madame la Maire à signer les 5 avenants aux conventions précitées.

Suffrages exprimés	36	
Vote(s) Pour	36	Hélène GEOFFROY , Stéphane GOMEZ , Kaoutar DAHOUM , Matthieu FISCHER , Muriel LECERF , Philippe MOINE , Myriam MOSTEFAOUI , Antoinette ATTO , Régis DUVERT , Nadia LAKEHAL , Michel ROCHER , Josette PRALY , Patrice GUILLERMIN-DUMAS , Nassima KAOUAH , Pierre DUSSURGEY , Fatma FARTAS , Yvette JANIN , Joëlle GIANNETTI , Liliane GILET-BADIOU , Eric BAGES-LIMOGES , Véronique STAGNOLI , Dehbja DJERBIB , Charazède GAHROURI , Christine JACOB , Harun ARAZ , Abdoulaye SOW , Frédéric KIZILDAG , David LAÏB , Mustapha USTA , Richard MARION , Ange VIDAL , Christine BERTIN , Monique MARTINEZ , Karim BALIT , Soufia MAAROUK , Thierry ELIEN
Vote(s) Contre	0	
Abstention(s)	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Ainsi fait et délibéré le jeudi 04 décembre 2025.

Le secrétaire de séance



Karim BALIT



Convention de Plan de sauvegarde

Quartier Sauveteurs-Cervelières à Vaulx-en-Velin
Copropriété BELLEDONNE 1

2022 - 2027

Arrêté préfectoral portant création de la commission de Plan de sauvegarde en date
du 12 Mai 2021

Signature de la convention le 6 juillet 2022

Signature de l'avenant à la convention le XX/XX/XX

Le présent avenant à la convention est établi,

Entre l'Etat, représenté par Madame Fabienne BUCCIO, préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, préfète du Rhône,
l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris,
représentée par Monsieur Renaud Payre, vice-président de la Métropole de Lyon, agissant dans le cadre des articles
R.321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après "Anah".

La Métropole de Lyon, représentée par Monsieur Bruno BERNARD, agissant en cette qualité et en vertu de la
délibération du conseil métropolitain n°2020-0001 en date du 2 juillet 2020,

La Ville de Vaulx-en-Velin, représentée par Madame Hélène GEOFFROY, Maire,

La Caisse des Dépôts, Banque des Territoires, représentée par Monsieur Olivier MOREL, Directeur territorial,

SLCI, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, sis 1 rue Croix Barret 69007 Lyon,
représentée par Monsieur Pierre BONNET, Président,

Action Logement Services représenté par Noë PETRONE, Directeur Régional Auvergne – Rhône Alpes, dumet habilité
aux fins des présentes,

Et le syndicat de copropriétaires représenté par son syndic, Gagneux Services Immobilier, 36 Rue Tronchet 69006 Lyon,
Adresse de la copropriété : 1, 2, 3 Chemin des Rames, 69120 Vaulx-en-Velin

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AB4-633-152

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L615-1 et suivants, R.615-1 et suivants,
vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,
vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Métropole de Lyon maître d'ouvrage de l'opération, en date du 26
janvier 2026, autorisant la signature du présent avenant à la convention,
vu la délibération du conseil municipal de la Ville de Vaulx-en-Velin, en date du x décembre 2025, autorisant la
signature du présent avenant à la convention,
vu le Plan Logement hébergement d'Accompagnement et d'Inclusion des habitants en Difficulté, adopté par le Conseil
de la Métropole de Lyon, le 12 décembre 2022,

vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par le Conseil de la Métropole de Lyon, le 13 mai 2019,
vu la convention de délégation de compétence 26 juillet 2021 conclue entre le déléguétaire Métropole de Lyon et
l'Etat, en application de l'article L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation),
vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 26 juillet 2021 conclue entre le déléguétaire Métropole
de Lyon et l'Anah,

vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du xx
vus l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du xx
vu le compte rendu de la commission du plan de sauvegarde en date du 2 Juin 2021

Il a été exposé ce qui suit :

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

Table des matières :

Article 1. Objet de l'avenant à la convention et périmètre d'application

- 1.1. Dénomination de l'opération
- 1.2. Périmètre et champs d'intervention
 - 1.3. Nature, état et instances de la copropriété

Article 2. Enjeux

Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération

- 3.1. Volet juridique et intervention foncière
- 3.2. Volet fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires
- 3.3. Volet social
- 3.4. Volet technique
- 3.5. Travaux en parties privatives
- 3.6. Volet urbain et immobilier : inscrire la copropriété dans un projet urbain

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires

- 5.1. Financement des travaux
 - 5.2. Financement de l'ingénierie
 - 5.3. Financement des partenaires publics
- Article 6. Engagements des autres partenaires du Plan de sauvegarde**
- 6.1. Syndicat des copropriétaires
 - 6.2. Syndic de copropriété
 - 6.3. Conseil Syndical
 - 6.4. SLCI
 - 6.5. Action Logement Services
- Article 7. Pilotage et évaluation**
- Article 8. Communication**

Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

- 9.1. Durée de la convention
- 9.2. Révision et/ou résiliation de la convention

Article 10. Partage d'information et protection des données personnelles

Article 11. Transmission de l'avenant à la convention

Préambule

Vaulx-en-Velin est une commune faisant partie de la Métropole de Lyon, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle est située dans la banlieue Est de LYON et, à ce titre, appartient à la première couronne de l'« Est Lyonnais ». La copropriété « BELLEDONNE 1 » située au 1, 2, 3 chemin des rames à Vaulx-en-Velin (69120), comprenant 48 logements, fait partie du quartier Sauveteurs-Cervellières construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la ZUP de Vaulx-en-Velin.



La carte ci-dessus localise le quartier Sauveteurs-Cervellières dans la ville de Vaulx-en-Velin (zone rouge). Ce quartier s'étend sur plus de 20 ha de foncier privé et comprend 1 444 logements privés répartis sur 13 copropriétés (L'Albatros, Le Belledonne 1, Le Belledonne 2, Les Cervellières, Le Clair Logis, Le Covivaulx, Les Godlands, La Goelette, Les Mouettes, La Nouvelle Coopérative, Le Rhône, Le Soleil Levant, Les Trois Mâts) et 230 logements sociaux (Dynacité, Grand Lyon Habitat, Est Métropole Habitat).

Ce quartier représente une part très importante de l'habitat privé communal. De ce fait, l'ensemble de ces copropriétés joue un rôle majeur en matière de mixité sociale et de parcours résidentiels.

Pour prévenir le risque de dégradation de ces ensembles immobiliers, la puissance publique a mis en place plusieurs dispositifs : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Plan de Sauvegarde (PDS), Mission de Veille. S'ils ont été profitables à certaines copropriétés, ils n'ont pas permis, en 2015, de résorber définitivement l'ensemble des fragilités identifiées. Ainsi, la mise en place d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) 2016-2018 a permis d'assurer une veille et un accompagnement des syndicats les plus fragiles.

En 2018, les signes de fragilité persistent et les processus de dévalorisation et de dégradation n'ont pas été enrayer, parfois même aggravés. Ainsi, entre 2008 et 2018, une baisse de 30 % des valeurs immobilières est observée pour atteindre un seuil d'alerte de 1 000 €/m². L'arrivée de marchands de sommeil ou de copropriétaires impécunieux est un risque pour ce type de copropriétés. Les récentes études ont montré que les copropriétés comprenaient une majorité de propriétaires très modestes avec une dynamique de paupérisation des nouveaux propriétaires aux revenus plus faibles. La dégradation du bâti et les situations d'impayés de charges importants font craindre le risque d'un dérangement irréversible de ce quartier.

Face à ces constats et à la demande de la Ville de Vaulx-en-Velin et de la Métropole de Lyon, l'Etat a retenu en octobre 2018 l'ensemble du quartier de Sauveteurs-Cervellières comme priorité nationale du Plan Initiative Copropriétés (PIC) qui, vise le redressement pérénier des copropriétés. Ainsi, le 26 février 2019, les partenaires ont lancé une étude pré-opérationnelle à l'échelle du quartier. Il s'agit de définir une stratégie d'ensemble, articulant soutien aux copropriétés les plus fragiles et amélioration du cadre bâti.

Cette démarche se justifie également par l'affirmation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur le secteur de la Grande Ile, porteur de transformation et de revitalisation de l'ensemble du secteur. En effet, le quartier de Sauveteurs-Cervellières se trouve à la jonction de deux ZAC mises en place dans le cadre des actions de renouvellement urbain : la ZAC de l'Hôtel de Ville et la ZAC du Mas du Taureau. En 2020, une étude urbaine a donc été engagée afin d'établir un diagnostic pour ensuite proposer une réorganisation des espaces extérieurs (domainial accès, stationnements, ...). Le pari des partenaires est de conjuguer une intervention forte sur le bâti et sur les espaces extérieurs pour améliorer durablement la situation et reconquérir l'attractivité de ce quartier. Ces deux démarches conduites conjointement sur le volet urbain et l'autre sur le volet habitat nécessitent une mobilisation forte des deux agences ANRU et ANAH pour que le reste à charge cumulé pour les copropriétaires reste soutenable.

Le Plan de sauvegarde de BELLEDONNE 1 s'inscrit donc dans cette dynamique.

Suite aux évolutions des montants des programmes de travaux des copropriétés en phase opérationnelle et la volonté des partenaires publics de proposer une solution financière acceptable par tous, les conventions des Plans de sauvegarde font l'objet d'un avenant afin d'actualiser ces éléments techniques et financiers. Les articles sont ainsi modifiés :

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

S²LO

L'article 1 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

Article 1. Objet de l'avenant à la convention et périmètre d'application

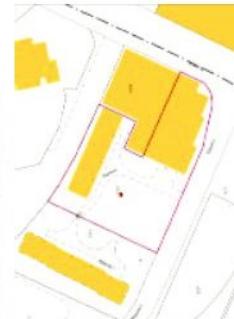
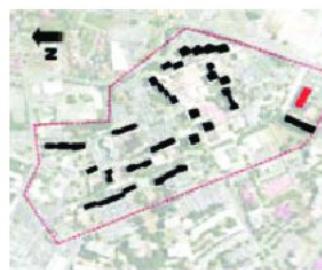
1.1. Dénomination de l'opération

Article non modifié.

L'article 1.2 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention concerne le syndicat des copropriétaires de la copropriété BELLEDONNE 1 (numéro d'immatriculation au Registre national des copropriétés AB4-633-152), soit l'entreprise foncière actuelle ainsi délimitée :
2, 3 chemin des Rames à Vaulx-en-Velin (parcelle cadastrale AX 212).



La copropriété « Belledonne 1 » a été édifiée en 1975, Chemin des Rames (n°1 à 3). Elle comprend 2 bâtiments (immeuble et garage). Le bâtiment à usage d'habitation comprend 48 logements, répartis sur 3 allées mitoyennes :

- Allée 1 dite « A3 » : 16 logements répartis sur 7 étages
- Allée 2 dite « A2 » : 16 logements répartis sur 7 étages
- Allée 3 dite « A1 » : 16 logements répartis sur 7 étages

Également un bâtiment à usage de boxes de garages privatisés (G8 pour partie), partagé avec la copropriété « Le Belledonne 2 » semi-enterré avec boxes privatisés et des places de stationnement en surface (non numérotées).

Identification		"Le Belledonne 1"	
Adresse Quartier	2 à 3 Chemin des Rames 69220 Vaulx en Velin Crivelières-Sauveteurs	Crivelières Sauveteurs	AB4-633-152
Foncier	Année de construction 1975	Parcelle cadastrale AX 212	Surf. habitable 3 780 m ²
Configuration	Bâtiment d'habitation	Allées	Batiment du garage
Lots de copropriété	Lots principaux (hab.) 48	T2 T3 T5	1 2
Types de logements	Propriétaire occupants 27	Logements locatifs 9	Vacancier
Occupation	Date 37	Acte(s) modifiant(s) Néant	Gardien
Cadre juridique	Structure juridique 29/04/1975 Copropriété - Association Syndicale des Propriétaires de Cervellières-Sauveteurs (AS2CS)		Néant
Procédure en cours	oui (recouvrement charges)		
Comptabilité	Clôture 30-sept. Compte barcaire séparé oui	Ventilation Eau froide Ventilation simple flux	Eau chaude chauffage urbain
Ventilation/ Eau chaude/ chauffage	Collective Ascenseurs Autres	Autres	Autre(s)
Autres équipements	4	Néant	

La fiche synthétique du registre d'immatriculation des copropriétés est jointe en annexe.

Les interventions portent sur la requalification des logements privés, y compris les réseaux privés les desservant inclus dans les parties communes de la copropriété.
Le travail mené par les partenaires sur le projet urbain a mis en lumière un besoin de phases les opérations. Ainsi, un premier secteur opérationnel a été identifié concernant les copropriétés du Nord du quartier (Soleil Levant, Covivaulx, Nouvelle Coopérative et le Rhône). L'intégration des actions de requalification des espaces non bâties et des emprises dédiées au stationnement, notamment liée à la réorganisation juridique et foncière du projet urbain, pourra faire l'objet d'un avenir ultérieur pouvant être commun à l'ensemble des copropriétés concernées, si cela est nécessaire.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

L'article 1.3 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

1.3. Nature, état et instances de la copropriété

Afin de présenter un projet urbain réalisable dans le temps du NPNRU, un secteur opérationnel a été identifié permettant une première intervention sur 4 copropriétés du quartier : Soleil Levant, Covivaulx, Nouvelle Coopérative et le Rhône.

Occupation Sociale	Chiffres clés	Commentaires
Particulier/locataire/occupant / collectif	10 habitations - Surface PC : 1.744-19 - Un nomme : 13/19 - 1x8 Fa et 1x8 Rénovation sonne "Le Vauclusien" - 15/16 sem Amiens	
Coopératives/associations	78% de POP déclaré	
Autonomisation à 4 volets (C.C.C)	Comité à établir au stade de la C.U.A.L. - 20/20 - 13/19/20 envoyées à 5 instances administratives à Lyon et en Vaucluse	
Instances de recherche / fondation/association	Groupe de travail "Mme BOUCZAKI et 3 autres" - Projet de loi référentiel de la copropriété - M. JACQUELINE Touzeau - Syndicat d'initiative	
Situations financières	Jointure entre 2 propriétés : sociétariat et cotraitance	
Coopérativité/Unité sociale	Joint avec les 2 propriétés : 2x100% + 2x100% de la 1/2 et 63% Ville de Vaulx-en-Velin et la Métropole de Lyon ont sollicité l'inscription du quartier Cervelleurs, relevant ainsi l'opportunité de pouvoir regualifier durablement ce parc ancien et traiter les problématiques anciennes face auxquelles les dispositifs publics en place jusqu'à ce jour n'avaient pas trouvé de remède.	
Droits et obligations des propriétaires	31/31 HT 12/12 du budget Cot d'usin du bâtiment	
Positionnement du marché	En 2019/2020	
Marché des prix de ventes	Augmentation de 21,7% entre 2016 et 2019	
Vente immobilière	21 millions € HT en 2019	
Fonctionnement	1er janvier 2020 1er octobre 2020 1er juillet 2021	
Fonctionnement urbain	Sur le territoire L'arrondissement du quartier Ville neuve manque pour le fonctionnement de certains services Arrêt des circulations et des accès des véhicules et chemins des sanses	
Etat du bâti / Volet technique	1/2 - Squette, Leurgue	

L'article 2 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

Article 2. Enjeux

Un projet urbain pour le quartier Sauveteurs-Cervelleurs avec l'appui de l'ANRU

Les diagnostics urbains réalisés par la Métropole de Lyon et la concertation engagée avec les copropriétaires ont confirmé les principales difficultés du quartier : endavantage et domanialité entièrement privée, forte dégradation des dalles de parking-garages, chemins privés en impasse, insécurité dans certaines allées et dans les sous-sols de garages. Pour répondre à ces dysfonctionnements et améliorer la gestion urbaine, le quartier a été identifié pour intégrer la future clause de revoyure du NPNRU. La mission d'étude urbaine propose des pistes d'amélioration afin de mettre en valeur les qualités du quartier, le relier au reste de la ville, faciliter l'intervention pour les services urbains (propreté, collecte des ordures ménagères, médicalis, police, ...), repenser les modes de stationnement et clarifier les modes de gestion. L'enjeu de l'intervention sur les espaces extérieurs couplée à une réhabilitation globale (énergétique et structurelle) des immeubles permettent de repositionner durablement ces copropriétés sur le marché immobilier de la commune et de la Métropole.

Ce projet suppose un engagement important des collectivités (Ville et Métropole) tant dans la conduite et le pilotage du projet que dans son montage opérationnel. Plusieurs hypothèses d'intervention ont été élaborées par la Métropole de Lyon et présentées lors du Comité de Pilotage partenarial du 16 décembre 2020. Différents temps de concertation ont eu lieu à l'été 2022 permettant aux partenaires de retravailler le projet urbain au regard des éléments exprimés par les habitants. Un troisième temps de rencontre avec les habitants a été organisé au printemps 2023 via différentes réunions.

Ce projet urbain a fait l'objet d'une présentation en Comité d'Engagement auprès de l'ANRU le 6 juillet 2023. L'avenant à la convention NPNRU de Vaulx-en-Velin précisant les modalités d'intervention des partenaires publics a été délibéré par la Métropole de Lyon le 24 juin 2024 et le 11 juillet 2024 par la Ville de Vaulx-en-Velin.

Une réhabilitation globale et ambitieuse dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés en partenariat avec l'Anah et les Collectivités.

Le Plan Initiative Copropriétés (PIC), lancé en 2018 par l'Etat propose un accompagnement renforcé ciblé sur des territoires préalablement identifiés nécessitant une intervention multi-partenariale avec des moyens adaptés. Dès 2018, la Ville de Vaulx-en-Velin et la Métropole de Lyon ont sollicité l'inscription du quartier Cervelleurs, relevant ainsi l'opportunité de pouvoir regualifier durablement ce parc ancien et traiter les problématiques anciennes face auxquelles les dispositifs publics en place jusqu'à ce jour n'avaient pas trouvé de remède.

En effet, le PIC propose une coordination et un accompagnement à la hauteur des enjeux de redressement préalablement exposés, des moyens financiers exceptionnels de l'Anah, de la Métropole de Lyon et de la Ville de Vaulx-en-Velin permettant de réduire considérablement la participation des propriétaires et ainsi d'aller vers un redressement de qualité et pérenne.

La première des actions a été la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur les 13 copropriétés afin de définir le ou les dispositifs les plus adéquats.

En 2019, un diagnostic complet des 13 copropriétés a montré les fragilités de gestion des copropriétés et leurs besoins de travaux notamment énergétiques. Afin de mettre en place une dynamique positive de redressement, les partenaires (Métropole de Lyon, Ville de Vaulx-en-Velin et ANAH) ont adopté la mise en place de dispositifs opérationnels et désigné un animateur pour 5 ans. Sa mission a été renouvelée pour 4 ans en mars 2025. Selon les copropriétés, les investigations techniques montrent que les coûts des travaux s'élèvent entre 27K € et 50K € HT par logement. Entre 2019 et 2025, les montants des programmes de travaux des copropriétés ont augmenté amenant les partenaires publics à revoir leur participation financière.

Une stratégie d'ensemble pour le quartier qui doit tenir compte de la soutenabilité pour les copropriétaires.

Afin de permettre aux copropriétés de faire face à l'importante évolution des montants de travaux de réhabilitation, les collectivités et l'Anah ont revu leur participation financière impactant le reste à charge moyen des copropriétés. Ce niveau de reste à charge a été établi en tenant compte des capacités financières des copropriétaires pour les travaux relevant du bâti.

Lors du Comité de pilotage partenarial du 16 décembre 2020 il a ainsi été proposé que les 13 copropriétés bénéficiant d'un dispositif de Plan de Sauvegarde afin d'être mieux accompagnées pour faire face à l'ensemble des problématiques préalablement citées.

L'ambition portée pour ce quartier implique d'éviter les dispositifs qui ne seraient pas à la hauteur des enjeux et d'une transformation puissante et durable. Une attention forte doit être portée aux modalités d'accompagnement financier des copropriétaires tenant compte à la fois du projet urbain et des travaux de réhabilitation. Le reste à charge devra s'examiner de façon globale et être suffisamment soutenable pour que les copropriétaires restent confiants et partageant la volonté d'ensemble.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

S2LO

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

L'amélioration durable de la gestion de l'ensemble immobilier

Les diagnostics pré-opérationnels réalisés ont permis d'identifier d'importants axes d'amélioration dans le fonctionnement des instances des copropriétés. Que ce soit la maîtrise des charges, la relation entre le syndic et le conseil syndical, l'organisation du conseil syndical ou la participation aux assemblées générales, toutes les copropriétés gagneront à être accompagnées sur des thématiques qui seront priorisées en fonction de chaque situation.

Le suivi et le traitement des impayés seront par exemple un axe central pour l'amélioration de la gestion de toutes les copropriétés. Pour permettre un bon fonctionnement courant des copropriétés et engager la démarche de rénovation globale, il sera nécessaire de rétablir ou de maintenir les impayés à un niveau raisonnable. Cette démarche ne pourra être engagée qu'en forte coopération avec les syndics.

Une attention particulière sera également portée aux besoins de réorganisation des copropriétés sur les plans juridique, fonctionnel et physique pour une meilleure cohérence et un fonctionnement amélioré. Le lien sera fait avec le projet urbain afin de s'assurer, à terme, de la distinction entre les espaces de domanialité publique et les espaces de domanialité privée, de l'amélioration du maillage viaire et des cheminements piétons, de la distinction et du traitement des espaces résidentiels à usage privatif ...

Maintenir une majorité de propriété occupante

Les copropriétaires du quartier Sauveteurs-Cervellières sont majoritairement des propriétaires occupants. Ils sont à 70% modeste ou très modeste, un des enjeux du Plan de sauvegarde est donc de leur permettre de se maintenir dans leur logement tout en assurant financièrement leur quote-part de travaux. Au-delà de l'aspect social, il s'agit également de s'assurer d'une bonne gestion des copropriétés, les propriétaires occupants étant généralement plus investis dans la vie de leur copropriété. Pour les copropriétaires dans lesquelles les copropriétaires bailleurs sont plus nombreux que les propriétaires bailleurs ou dans lesquelles cette bascule est proche, une attention particulière sera portée aux profils des acquéreurs.

Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération

3.1. Volet juridique et intervention foncière

Article non modifié.

3.2. Volet fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.2.1. Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété

Article non modifié.

3.2.2. Redressement financier de la copropriété

3.2.2.1. Résorption des impayés des charges des copropriétaires

L'article 3.2.2.1 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

- a) Descriptif du volet
Afin d'assainir la situation financière du syndicat des copropriétaires par la réduction des impayés et l'apurement des dettes, les actions suivantes sont mises en place par les partenaires publics et l'opérateur :

- animation d'une commission trimestrielle de prévention et de traitement des impayés en partenariat étroit avec le syndic, permettant collégialement de servir les difficultés, d'adapter les réponses nécessaires et d'en suivre les effets (ex. choix et suivi des procédures – y compris judiciaires – de mise en recouvrement) ;
- accompagnement individualisé des ménages en graves difficultés socio-économiques, suivi social approfondi et sur-mesure indépendant de l'entrée « impayés » ;
- réflexion sur le maintien sous le statut de copropriétaire et sur les besoins de portage ciblé temporaire. Le travail social approfondi en lien avec l'opérateur permettra d'affiner la stratégie.

Les impayés de la copropriété Belledonne 1 sont régulièrement suivis par le syndic et l'opérateur dans le cadre de commissions impayés trimestrielles.

Les impayés de charges des copropriétaires étaient globalement stables et inférieurs à 10% du budget. Ils représentaient 7,42 % du budget prévisionnel en date du 17/09/2021 soit 10 379 €.

Les impayés de charges des copropriétaires représentaient 29,43% du budget prévisionnel en date du 30/09/2025 soit 43 206,48 € ;

- il y avait 6 copropriétaires avec un impayé supérieur à 1 000 € : avec des montants compris entre 1 021,40 € et 4 430,08 €. Ils représentaient une somme totale de 37 263,12 € soit 25,38% du budget ;
- le syndic a engagé des actions contentieuses nécessaires au recouvrement des impayés : 2 assignations, 2 ventes, 1 échéancier et une mise en demeure.

A noter que 2 copropriétaires condensent à eux seuls 20% de la dette.

b) Objectifs et indicateurs

En ce qui concerne le volet résorption des impayés, les indicateurs opérationnels sont les suivants :

- nombre de commission impayés ;
- taux d'impayés ; évolution ;
- caractérisation des impayés : nombre de copropriétaires et montant de la créance cumulée suivant les seuils habituellement utilisés sur cette copropriété. évolution des débiteurs (existence de nouveaux débiteurs et si oui ancien(s) dans la copropriété) ;
- distinction copropriétaires bailleurs / copropriétaires occupants : nombre de copropriétaires en impayés et niveau d'impayés ;
- nombre de procédures judiciaires de recouvrement (par type d'actions) engagées et achèvées ;
- nombre de plans d'apurement en cours respectés ;
- nombre de situations en accompagnement social renforcé ;
- nombre de mesures ASLL et de mobilisation du FSL.

3.2.2.2. L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

3.3. Volet social

Article non modifié.

3.4. Volet technique

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le

S2LO
ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

L'article 3.4 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

3.4.1. Les actions préalables à l'engagement des travaux parties communes et en parties privatives d'intérêt collectif

- a) Descriptif du volet

Afin d'assainir la situation financière du syndicat des copropriétaires par la réduction des impayés et l'apurement des dettes, les actions suivantes sont mises en place par les partenaires publics et l'opérateur :

La présente convention vise la requalification de l'ensemble des logements de la résidence. Plusieurs bouquets de travaux ont été identifiés pour améliorer l'état du bâti mais restent à affiner en fonction de la typologie des bâtiments. Les partenaires s'accordent sur la hiérarchisation suivante :

- des travaux de réhabilitation énergétique participant à la lutte contre la précarité énergétique et reposant de manière prioritaire sur l'isolation des parois opaques et des parois vitrées, la mise en place d'un système de ventilation optimisé et l'amélioration des installations de distribution de chauffage dans les logements. L'objectif est d'atteindre un niveau très performant de qualité énergétique, le niveau bâtiment basse consommation après rénovation étant visé.
- des travaux d'amélioration globale et de rattrapage du retard d'entretien : intervention sur les colonnes d'eau usées et vannes, réfection des halls d'entrée, réfection des montées d'escaliers, reprise des toitures terrasses.

La programmation des travaux doit reposer sur des choix étroitement liés à l'état du bâti et à ses besoins, qu'il s'agisse d'entretien, de mise en sécurité ou d'amélioration.

1°) Les audits et diagnostics

Afin d'alimenter les études menées par l'équipe de maîtrise d'œuvre et d'affiner le programme de travaux, des diagnostics complémentaires ont été réalisés.

L'assemblée générale du 5 décembre 2022 a décidé des diagnostics et désigné les entreprises pour réaliser un ensemble de diagnostics exhaustifs de l'état du bâti (cf. nom des entreprises dans la partie "5°) Coût des études et des diagnostics complémentaires".

Les diagnostics seront également complétés par un diagnostic sécurité des installations de gaz et électriques et de la sécurité incendie.

2°) Crédit d'une commission « Travaux »

Cette commission est habituellement composée de membres du conseil syndical mais peut être élargie à d'autres copropriétaires intéressés et motivés par le projet et/ou des copropriétaires ayant des compétences techniques. La création de cet organe permet de différencier les thématiques de gestion courante de la dynamique de rénovation, mais également d'impliquer des copropriétaires non membres du conseil syndical dans le devenir de leur(s) immeuble(s).

Cette commission est l'occasion pour accompagner le groupe dans l'apprehension des études techniques existantes, le but étant de partager la connaissance de l'état du bâti et de ses besoins. L'accompagnement sur ce sujet se fera dans l'optique de sensibiliser et de former les membres de la commission tout au long du projet, de la sélection de l'équipe de MOE à la levée des dernières réserves, en leur apportant une expertise et en les aidant à se positionner en connaissance de cause. Les décisions finales leur reviendront toujours.

3°) Élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération

Le programme de travaux intègre l'ensemble des interventions techniques nécessaires au redressement, en cohérence avec les orientations du projet urbain à venir sur l'ensemble des espaces extérieurs.

La dynamique de groupe sera maintenue, tant il est essentiel que les copropriétaires puissent par la voix de leurs représentants élus peser sur les choix et arbitrer et surtout qu'ils s'approprient un projet qu'ils auront à porter, en AG, aux côtés des professionnels.

Le premier conseil technique viendra parfaire la connaissance théorique des besoins des bâtiments : une visite technique conjointe avec certains membres de la Commission pourra être organisée, avec pour principal objectif l'inspection commune des espaces accessibles (corridors, cages d'escaliers, paliers, sous-sol, etc.) et des équipements, de même que la visite de quelques logements suffisamment représentatifs des désordres.

L'accompagnement de l'animateur du Plan de sauvegarde permettra de calibrer le plan de financement de la copropriété avec le syndic et le maître d'œuvre et ainsi aboutir à un projet supportable par tous, répondant aux besoins des habitants. Il assistera également la copropriété dans le montage des dossiers de demande de subvention, de préfinancement et de prêt.

4°) Détermination de la maîtrise d'œuvre (MOE)

L'aide à l'élaboration d'un programme de travaux - programme conduit in fine sous la responsabilité de l'équipe de MOE - doit s'adapter au degré de maturité de la réflexion de la copropriété. Il convient de guider le syndicat en prenant en compte la faisabilité de chaque type de travaux en les indexant sur les capacités contributives des copropriétaires, ce qui n'entre traditionnellement pas dans le champ de compétences des MOE sinon de manière approximative.

L'assemblée générale du 5 décembre 2022 a désigné pour assurer la mission de maîtrise d'œuvre pour le projet de rénovation, l'équipe de maîtrise suivante : ATYC (mandataire du groupement), CLER INGENIERIE et SYMETRIC.

La même assemblée électorale a également désigné comme contrôleur technique et comme coordonnateur de sécurité et de prévention de la santé (CSPS) la société QUALICONSULT.

5°) Coût des études et des diagnostics complémentaires

Mission	Société	En € HT	En € TTC
Équipe de maîtrise d'œuvre	ATYC / CLER INGENIERIE / SYMETRIC	51 300	61 560
RAAT	QUALICONSULT	62 100	72 520
Contrôle technique	SOCOTEC	2 850	3 420
Coordonnateur SPS	QUALICONSULT	660	792
Diagnostic ventilation	MAILLET	2 016	2 217
Diagnostics sécurité	ELANSYMM	3 000	3 600
	Sous-total	121 926	144 109
Diagnostics colonnes d'eau	HERA	3 136	3 763
Diagnostics toiture	SLAMM	737	811
	Sous-total	3 873	4 574
	Total	125 799	148 683

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

S²LO
avant le programme prévisionnel de réhabilitation : date de la consultation des entreprises, du vote ; travaux, du lancement des travaux et de la réception des travaux (par rapport au planning prévisionnel) ;

- réunions avec le prestataire chargé de l'animation des plans de sauvegarde de réunions d'information pour les copropriétaires.

3.4.2. Programme de travaux en parties communes des immeubles et en parties privatives d'intérêt collectif

N'est pas intégré au programme, l'ensemble des aménagements liés à la réorganisation foncière du quartier. Ces aménagements dépendant du projet urbain, ils ne pourront être estimés que lorsque la réflexion sur le traitement des dalles de parking, la rétrocession des voiries et des espaces extérieurs aura abouti.

Pour les parties privatives, seuls sont pris en compte les travaux qui sont déclarés d'intérêt collectif par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires. Le cas échéant, ils relèvent de l'article 3.5.

3.4.2.1. Travaux de réhabilitation et d'amélioration

a) Descriptif du volet

Études pré-opérationnelles

Les diagnostics techniques réalisés lors de l'étude pré-opérationnelle ont fait ressortir la nécessité des interventions suivantes :

- pour le volet énergétique : isolation des façades, isolation et étanchéité des toitures, remplacement et des menuiseries extérieures (logements et parties communes) ;
- pour le volet patrimonial : rénovation des réseaux d'eau (AEP, EP, EU/EV), rénovation des halls d'entrée ;
- pour le volet sécurité et accessibilité : sécurité incendie, mise en sécurité des réseaux électriques et gaz, rénovation de l'ascenseur, remplacement des portes des logements ;
- pour le volet embellissement : rénovation des parties communes.

Études de maîtrise d'œuvre

Le lancement de l'étude de la Maîtrise d'œuvre est en cours. Le programme de travaux n'a pas conséquent pas encore été arrêté.

b) Objectifs et indicateurs

L'objectif du volet réalisation des travaux de réhabilitation et d'amélioration est le vote et la réalisation de travaux au plus juste des besoins de la copropriété, avec une appropriation forte des habitants.

Les indicateurs sont :

- assemblée(s) démissionnaire(s) : taux de participation, résultat des votes, taux de vote favorable / total des présents ou représentés ;
- restes à charge et mesure de l'adéquation avec les estimations (pourcentage) ;
- coût par poste du programme de travaux et mesure de l'adéquation avec les estimations (pourcentage) ;
- nombre de copropriétaires adhérents à l'emprunt collectif, nombre de copropriétaires souscrivant un prêt individuel ;
- heures d'insertion effectuées.

3.4.2.2. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme

Habiter Mieux

a) Descriptif du volet

La copropriété BELLEDONNE 1 a réalisé un audit énergétique en 2018 qui la place en catégorie C. Le montant des charges de copropriété, incluant le chauffage collectif (21,7%), est globalement perçu comme satisfaisant. Le programme de travaux envisagé par la copropriété devra comprendre un volet énergétique permettant un gain énergétique d'au moins 35 % et la diminution des charges. Cette économie de charges sera estimée par l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant

- la phase de conception du programme de travaux. Elle fera partie de l'argumentaire incitant les copropriétaires à voter un programme de travaux ambitieux.

Le programme de travaux envisagé comprend un volet énergétique permettant une réduction sensible des consommations d'énergie.

Les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre de l'existant et projetées sont présentées dans le tableau ci-après.

CEP				
	kWh/m ² /an	Étiquette	Gain	
Existant	127	C	/	
Projeté				<i>diagnostic en cours</i>

L'économie de charges engendrée par la baisse des consommations d'énergie sera estimée par l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant la phase de conception du programme de travaux. Elle fera partie de l'argumentaire incitant les copropriétaires à voter un programme de travaux ambitieux.

La réalisation des travaux devra être accompagnée d'une campagne de sensibilisation aux économies d'énergie ainsi qu'à la prise en main des nouveaux équipements (VMC hygropergable, robinets thermostatiques, changement des menuiseries ...). Cette campagne pourra prendre la forme de permanences spécifiques, d'événements en pied d'immeuble, de distribution de plaquettes et de guides. L'ALEC ou une autre association locale pourront également être sollicitées pour des animations ponctuelles.

Par ailleurs, une renégociation du contrat de chauffage sera réalisée afin de s'assurer que les objectifs initiaux de réduction des charges soient atteints. Lorsque cela sera possible et opportun, un contrat avec intérêtissement sera mis en place et suivra pendant les années qui suivent l'achèvement des travaux.

Une attention particulière sera portée sur la qualité des projets de travaux tant sur le plan architectural qu'environnemental. En effet, l'utilisation de matériaux biosourcés sera étudiée par la maîtrise d'œuvre, ainsi que des options de fourniture d'énergie autre.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs du volet énergie et précarité énergétique sont la baisse des consommations énergétiques et, le cas échéant, la réalisation de travaux permettant la labellisation BBC. Les indicateurs du volet énergie et précarité énergétique sont :

- comparaison des étiquettes, avant et après travaux ;
- nombre d'événements de sensibilisation organisés ;
- analyse comparative des économies d'énergie projetées et des économies d'énergie réelles, aussi bien en termes de consommation que de facturation ;
- nombre de contrats d'intérêtissement mis en place ;
- suivi dans le temps des consommations d'énergie après travaux.

- phase de conception du programme de travaux. Elle fera partie de l'argumentaire incitant les copropriétaires à voter un programme de travaux ambitieux.

Le programme de travaux envisagé comprend un volet énergétique permettant une réduction sensible des consommations d'énergie.

Les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre de l'existant et projetées sont présentées dans le tableau ci-après.

CEP				
	kWh/m ² /an	Étiquette	Gain	
Existant	127	C	/	
Projeté				<i>diagnostic en cours</i>

L'économie de charges engendrée par la baisse des consommations d'énergie sera estimée par l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant la phase de conception du programme de travaux. Elle fera partie de l'argumentaire incitant les copropriétaires à voter un programme de travaux ambitieux.

La réalisation des travaux devra être accompagnée d'une campagne de sensibilisation aux économies d'énergie ainsi qu'à la prise en main des nouveaux équipements (VMC hygropergable, robinets thermostatiques, changement des menuiseries ...). Cette campagne pourra prendre la forme de permanences spécifiques, d'événements en pied d'immeuble, de distribution de plaquettes et de guides. L'ALEC ou une autre association locale pourront également être sollicitées pour des animations ponctuelles.

Par ailleurs, une renégociation du contrat de chauffage sera réalisée afin de s'assurer que les objectifs initiaux de réduction des charges soient atteints. Lorsque cela sera possible et opportun, un contrat avec intérêtissement sera mis en place et suivra pendant les années qui suivent l'achèvement des travaux.

Une attention particulière sera portée sur la qualité des projets de travaux tant sur le plan architectural qu'environnemental. En effet, l'utilisation de matériaux biosourcés sera étudiée par la maîtrise d'œuvre, ainsi que des options de fourniture d'énergie autre.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



Total	2 279 999	2 507 999
-------	-----------	-----------

3.4.2.3. Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes

a) Études et diagnostics complémentaires

Il est rappelé que le montant estimé, en phase pré-opérationnelle, des études et des diagnostics complémentaires était de 80 640 € TTC.

3.5. Travaux en parties privatives

Les coûts des études et des diagnostics complémentaires sont récapitulés dans le tableau ci-après.

Mission	Société	€ HT	€ TTC
Équipe de maîtrise d'œuvre	ATYC / CLER INGENIERIE / SYMETRIC	51 300	61 560
RAAT	QUALICONSLT	62 100	72 520
Contrôle technique	SOCOTEC	2 850	3 420
Coordonnateur SPS	QUALICONSLT	660	792
Diagnostic ventilation	MAILLET	2 016	2 217
Diagnosics sécurité	ELANSYM	3 000	3 600
	Sous-total	121 926	144 109
Diagnosics colonnes d'eau	HERA	3 136	3 763
Diagnosics toiture	SLA-MM	737	811
	Sous-total	3 873	4 574
	Total	125 799	148 683

b) Travaux en parties communes

Il est rappelé que le montant estimé, en phase pré-opérationnelle, des travaux était de 16 664 417 € TTC.

Les estimations des coûts des travaux et des frais annexes de l'avant-projet est présenté dans le tableau ci-après

Mission	€ HT	€ TTC
Volet énergétique	1 531 989	1 678 270
Volet patrimonial	391 339	430 473
Volet sécurité et accessibilité	94 865	104 351
Volet embellissement	138 366	159 121
	Sous-total travaux	2 156 559
	Honoraires associés	123 440
		135 784

L'article 3.6 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

3.6. Volet urbain et immobilier : inscrire la copropriété dans un projet urbain

En vue d'améliorer le positionnement de la copropriété dans son environnement urbain mais également sur le marché immobilier local, des réflexions sont menées conjointement par l'ensemble des partenaires. Le prix des ventes immobilières sur la copropriété Belledonne 1 a augmenté de +21,7% entre 2010 et 2023. La moyenne des ventes sur la copropriété reste inférieure à la moyenne observée sur la commune de Vaulx-en-Velin dans le secteur d'appartement ancien : 1 682 €/m² contre 1 935 €/m².

3.6.1. Le projet de rénovation urbaine de quartier

Au vu de l'ampleur du projet et afin d'inscrire une première phase d'intervention urbaine dans le calendrier du NPNRU, les collectivités ont acté le choix d'un premier secteur opérationnel.

Le secteur Nord du quartier Sauveteurs-Cervellières est apparu comme le secteur le plus pertinent pour une première intervention, car il permet :

- d'engager de manière positive la dynamique de transformation d'ensemble ;
- d'apporter une amélioration significative du fonctionnement urbain ;
- d'accompagner et d'inscrire le quartier dans la dynamique du projet urbain du Mas du Tauréau ;
- de réaliser la couverture urbaine avec l'arrivée du Tram 19 ;
- d'être réalisé dans le temps du NPNRU.

L'intervention sur ce premier secteur opérationnel fait l'objet de l'avant n°1 de la convention NPNRU, délibérée le 24 juin 2024 par la Métropole de Lyon et le 11 juillet 2024 par la Ville de Vaulx-en-Velin.

3.6.2. Gestion sociale et urbaine de proximité (GSUP)

À l'échelle du quartier Sauveteurs-Cervellières, les incivilités en pied d'immeuble et dans les allées sont récurrentes. Il sera donc indispensable de disposer d'outils permettant d'agir sur les préoccupations quotidiennes des habitants, les financements du PIC mobilisables au titre de la GSUP.

Un diagnostic commun a été réalisé en 2020 et met en évidence des dysfonctionnements dans les domaines suivants

- Des regroupements se situant non loin des immeubles entraînent des nuisances. Certains secteurs sont particulièrement touchés. Le quartier est par ailleurs difficile d'accès pour les services de police (chemins priétaires étroits et en impasse, ...)
- Manque d'éclairage : l'éclairage est vieillissant, et il appartient à l'Association Syndicale des Propriétaires Sauveteurs-Cervellières. Il est pourtant entretenu par la Ville, par une convention datant de 1990. En 2024, une amélioration significative a été apportée dans le cadre des plans de sauvegarde (mobilisation du dispositif GIP).
- Les deux rues motorisées sont fréquentes dans le quartier, en dehors des chemins prévus à cet effet. Cela engendre des nuisances sonores et aussi des craintes de la part des habitants pour les enfants et les piétons.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



- Le stationnement sauvage le long des voiries est constaté sur la majorité des voiries. De nombreuses voitures ventouses sont par ailleurs présentes sur les dalles de stationnement.

Propriété

- Difficultés pour la collecte des ordures ménagères de récupérer les bacs et d'entrer en cœur de quartier.
- Présence de nombreux déchets et encombrants
- Hygiène santé : présence de rats dans le quartier

a) Descriptif du volet

Les actions envisageables seront à définir conjointement avec la Métropole de Lyon, la Ville de Vaulx-en-Velin, l'ANAH et le GIV afin de coordonner l'accompagnement de ces immeubles et les actions mises en place à l'échelle du quartier. Un premier diagnostic est réalisé par l'animateur du Plan de sauvegarde afin d'identifier les besoins et formaliser des propositions d'action.

L'aide de l'ANAH à la GSUP permet de couvrir les prestations dites « de bas d'immeuble » et d'entretien des parties communes suivantes :

- coordination des relations entre la copropriété (représentant légal et Conseil syndical), le coordinateur du Plan de sauvegarde le cas échéant, l'opérateur et les services des collectivités locales ;
- organisation de la vie collective durant la phase d'attente en :

 - amélioration de la propriété (dépôts sauvages), et des espaces extérieurs (notamment le stationnement avec l'enlèvement des voitures épaves) etc. ;
 - sensibilisation des occupants aux comportements et usages permettant de garantir des conditions convenables de vie ;
 - facilitation des relations entre les occupants afin d'aider à la bonne gouvernance de la copropriété et à la prise de décision collective (appropriation des usages des équipements communs, maîtrise des charges etc.) ;
 - faciliter l'usage raisonné des espaces extérieurs (relation entre espaces privatisés de la copropriété et espaces publics, comme par exemple le traitement des abords de la copropriété, l'organisation de la propriété entre la ville et la copropriété etc.) ;
 - le cas échéant, organisation de la médiation avec les occupants pour faire émerger un travail collectif de redressement.

Des liens avec les associations de quartier ainsi que les forces de police nationale et municipale seront à renforcer (ex. présence du gestionnaire aux cellules de veille, lien avec le chargé municipal de la tranquillité publique).

Un travail est envisagé concernant la propriété, les encombrants et la sensibilisation au tri des déchets, en lien avec la Direction métropolitaine de la propriété.

Le développement du lien social au sein du quartier pourra être travaillé avec les associations de quartier et les structures municipales ou métropolitaines situées à proximité.

b) Objectifs et indicateurs

Objectifs :

- effectuer des actions de sensibilisation ;
- effectuer des interventions sur les espaces extérieurs ;
- sensibiliser 70 % des ménages.

Indicateurs :

- réalisation du diagnostic GSUP de l'immeuble ;
- plan d'action individualisé planifié et chiffré ;
- mise en place d'outils et de procédures qui permettent de faire remonter les plaintes des habitants ;
- réalisation d'action pied d'immeuble à l'échelle de la copropriété ;
- identification de personnes relais sur la copropriété.

3.6.3. Projet de résidentialisation

Le projet de résidentialisation de la copropriété se réalisera en parallèle du projet urbain lorsqu le secteur opérationnel concernera cette partie du quartier. En effet, c'est grâce au projet urbain que les domainialités seront redéfinies permettant alors à la copropriété de se résidentialiser.

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Article non modifié.

- Difficultés pour la collecte des ordures ménagères de récupérer les bacs et d'entrer en cœur de quartier.
- Présence de nombreux déchets et encombrants
- Hygiène santé : présence de rats dans le quartier

a) Descriptif du volet

Les actions envisageables seront à définir conjointement avec la Métropole de Lyon, la Ville de Vaulx-en-Velin, l'ANAH et le GIV afin de coordonner l'accompagnement de ces immeubles et les actions mises en place à l'échelle du quartier. Un premier diagnostic est réalisé par l'animateur du Plan de sauvegarde afin d'identifier les besoins et formaliser des propositions d'action.

Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires

5.1. Financement des travaux

5.1.1. Financement des études et diagnostics préalables

Les études et diagnostics complémentaires sont financés :

- par l'Anah à hauteur de 50% du montant HT ;
- par la Ville de Vaulx-en-Velin à hauteur de 20% du montant HT ;
- par la Métropole de Lyon à hauteur de 20% du montant HT.

Les subventions pour les études et les diagnostics complémentaires ont fait l'objet de demandes et de notifications par les financeurs publics sur l'année 2023.

	HT	TTC	
Total des études et diagnostics complémentaires	125 799	148 683	
Anah		62 900	
Métropole de Lyon		25 160	
Ville de Vaulx-en-Velin		25 160	
Total des subventions	113 219		
Reste à charge syndicat des copropriétaires	35 464		

5.1.2. Financement des travaux de copropriété

- La copropriété Belledonne 1 bénéficie des aides de l'Anah, conformément aux dispositions prévues par le PIC, pour la réalisation de ces travaux qui se décompose comme suit :
 - Aide sociale : 50% du montant des travaux HT ;
 - Bonification copropriété en difficulté : 20% du montant des travaux HT, conditionné à un gain énergétique d'au moins 35 % ;

- Majoration des participations des collectivités : majoration des points correspondant aux aides octroyées au par une collectivité si la participation de la collectivité est d'au moins 5%. Cette majoration de l'Anah s'applique également aux montants correspondant du dispositif d'aide Ecorenov de la Métropole de Lyon.
- Primes individuelles : une prime, respectivement, de 1 500 € et 3 000 €, est accordée aux propriétaires occupants aux revenus "modestes" ou "très modestes" (sur la base des critères de l'Anah), conditionné à un gain énergétique d'au moins 35 %.

Les collectivités territoriales participent finièrement dans un objectif d'atteinte de restes à charges soutenables pour les propriétaires. Le Comité de Pilotage partenaire de suivi de la mission s'est accordé sur des plafonds de reste à charge maximum visés pour chaque catégorie de ménages en fonction des typologies du logement :

- La Métropole de Lyon versera, au syndicat des copropriétaires, une subvention correspondant à un pourcentage du montant HT des travaux. Cette participation visera à ne pas dépasser les plafonds maximum de reste à charge indiqués ci-dessous.
- La Métropole de Lyon mobilisera le dispositif d'aide Ecorenov
- La Ville de Vaulx-en-Velin versera, au syndicat des copropriétaires, une subvention correspondant à un pourcentage du montant HT des travaux. Cette participation visera à ne pas dépasser les plafonds maximum de reste à charge indiqués ci-dessous.

L'ensemble des aides sont conditionnées :

- aux dispositions du PIC ;
- aux délibérations de la Métropole de Lyon et de la Ville de Vaulx-en-Velin ;
- au respect du dispositif métropolitain d'aide Ecorenov ;
- à un engagement de la copropriété sur la mise en œuvre de clauses d'insertion professionnelle ;
- à une gestion simplifiée de la copropriété (voir article 5.3) ;
- à l'atteinte des objectifs d'amélioration thermique de gain de 35% et d'atteinte d'un niveau BBC.

Les objectifs de reste à charge maximal moyen sur le volet habitat sont estimés à 6 000 € par lot principal de copropriété (hors primes individuelles). Ainsi le détail des objectifs moyens par lot principal de copropriété s'établit comme suit :

- 3 000 € en moyenne par lot principal de copropriété occupé par un propriétaire modeste ;
- 4 500 € en moyenne par lot principal de copropriété occupé par un propriétaire modeste ;
- 6 000 € en moyenne par lot principal de copropriété n'entrant pas dans l'une des 2 situations précédentes.

Voici sur la base du programme de travaux et du prix de revient (coût des travaux et mission de MOE hors études) spécifié au 3.4.2.3, le récapitulatif des estimations financières des financements des travaux en parties communes.

Total du coût des travaux et mission de MOE hors études	HT	2 279 999	
	TTC	2 507 999	
Anah - Aide sociale		1 140 000	50%

Anah - Bonification copropriété en difficulté	456 000	20%
Métropole de Lyon - ECORENOV	168 000	7%
Métropole de Lyon - Participation	104 880	5%
Ville de Vaulx-en-Velin - Participation	104 880	5%
Anah - Bonification métropole	250 800	11%
Anah - Bonification ville	0	0%
Total des subventions	2 224 560	
Reste à charge syndicat des copropriétaires	283 439	

Anah - Primes individuelles	89 280
-----------------------------	--------

Total des aides Anah	1 936 080
Total des aides Métropole de Lyon	272 880
Total des aides ville de Vaulx-en-Velin	104 880
Total des subventions	2 313 840

Rythme de versement prévisionnel des subventions * :

Anah	Métropole de Lyon	Ville de Vaulx-en-Velin
Avance	Taux : 70% maximum Plafond : 900 000 €	Taux : 60%
Acompte	Taux : 25% minimum de prestations réalisées au total 70% maximum (avance comprise)	Taux : 25% minimum de prestations réalisées au total 70% maximum (avance comprise)

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



Solde	Taux : 30%	Taux : 30%	Taux : 40%
-------	------------	------------	------------

* * Selon la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande de paiement.

5.2: Financement de l'ingénierie

Indépendamment du Plan de sauvegarde communautaire, les actions suivantes sont majeures d'œuvre de la Métropolitaine de Lyon :

- Suivi-animation du plan de sauvegarde par l'opérateur désigné par la Métropole de Lyon ;
 - Pilotage de la mise en œuvre du plan de sauvegarde par un chef de projet de la Métropole de Lyon ;
 - Co-pilotage des actions de GSUP avec l'ensemble des partenaires ;
 - Le cas échéant, études à venir sous maîtrise d'ouvrage Métropole portant sur les espaces extérieurs.

Pour cela, la Métropole de Lyon pourra solliciter les aides à l'ingénierie suivantes :

 - Anah : subvention à hauteur de 50% maximum des dépenses HT.
 - Caisse des Dépôts : 25% maximum des dépenses HT de suivi-animation, dans la limite de la partitive.
 - Métropole de Lyon.
 - La Métropole de Lyon et la Ville de Vaulx-en-Velin complèteront la prise en charge de la prestation, 20% Ville et 80% Métropole pour financer le reste à financer TTC.

Pour cela, la Métropole de Lyon pourra solliciter les aides à l'ingénierie suivantes :

- Anah : subvention à hauteur de 50% maximum des dépenses HT

- Caisse des Dépôts : 25% maximum des dépenses HT de suivi-animation, dans la limite de la participation de la Métropole de Lyon.

- Caisse des Dépôts : 25% maximum des dépenses H/F de suivi-animation, dans la limite de la participation de la Métropole de Lyon.
- La Métropole de Lyon et la Ville de Vaulx-en-Velin complèteront la prise en charge de la prestation, à hauteur de 20% Ville et 80% Métropole pour financer le reste à financer TTC.

3. Financement des partenaires publics

Les travaux de rénovation énergétique arrivent à la suite du travail mené pour simplifier l'organisation juridique et assainir les copropriétés. Une fois cette simplification menée, les partenaires pourront allouer leurs subventions. Dans le cas d'une copropriété comprenant un syndicat principal et des syndicats secondaires dont la gestion est assurée par plusieurs sociétés, les partenaires publics se réservent la possibilité de ne pas accorder les financements envisagés tant qu'un certainement d'assainissement n'aura été réalisé et que l'ensemble des partenaires n'auront pas obtenu leur participation au financement.

Pour le compte du Préfet, l'Anah vient en co-pilotage, avec la Métropole de Lyon, du Plan de sauvegarde, outil d'aménagement et de gestion du patrimoine culturel.

- L'Anah s'engage à :
 - Participer à l'ensemble des réunions relatives au Plan de sauvegarde ;
 - Appuyer l'opérateur du Plan de sauvegarde dans le montage et le calcul des aides.
 - Lyon :
 - Apporter son concours au financement de l'opération (ingénierie, GSUP, travaux)

5.3.2. Financement de la collectivité territoriale mai

La Métropole de Lyon pilote le Plan de sauvegarde en qualité de maître d'ouvrage, en partenariat avec l'État et la Ville de Vaulx-en-Velin.

a Métropole s'engage à :
Coordonner (via le Grand Projet de Ville) le Plan de sauvegarde suivant les dispositions de l'arrêté préfectoral du 12

- qui précise que le coordinateur est chargé de :
Participer au pilotage du plan de sauvegarde et aux décisions stratégiques ;
Contribuer à ce que la concertation engagée au plan de sauvegarde soit effectuée un pilotage renforcé ;

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Recu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

		2022 à 2023						
	Travaux							
Aides au syndicat des copropriétaires								
Aide sociale			1 140 000	1 140 000				
Bonification copropriété en difficulté				456 000	456 000			
Primes individuelles			89 280	89 280				
Bonification aide complémentaire Métropole				250 800	250 822			
Bonification aide complémentaire Ville						0		
Aide à la résidentialisation							à définir dans un avenant spécifique	
Aide à la gestion							5 000€ maximum par bâtiment et par an. Pour les copropriétés de 30 lots ou plus d'habitation principale, 150 € sont ajoutés en plus par lot d'habitation principale.	
Expertises complémentaires / MOE		62 900						62 900
Aide à la collectivité locale ou opérateur de portage								
Suivi-animation	49 388	27 500	25 769	19 231	9 615	131 503		
Ingenierie de portage							à définir dans la convention de portage	
Travaux portage							à définir dans la convention de portage	
GUP							actions non définies à ce jour. Rappel des règles financières : 50% des prestations subventionnables, plafonnées à 300 €HT/ logement/an	
Expertises complémentaires							aucun besoin identifié	

La Métropole de Lyon pilote le Plan de sauvegarde en qualité de maître d'ouvrage, en partenariat avec l'État et la Ville de Vaulx-en-Velin.

La Métropole s'engage à :
Coordonner (via le Grand Pr

2021, qui précise que le coordinateur est chargé de :
- Participer au pilotage du Plan de sauvegarde et aux décisions stratégiques ;
- Contribuer à ce que la coordination englobe la réhabilitation et effectuer un suivi renforcé.

1

- S'assurer du respect de la présente convention et de sa mise en œuvre ;
- Veiller au bon déroulement du plan, à la mise en œuvre des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures ;
- Réunir les parties selon les besoins et mettre en place le calendrier du comité technique ;
- Établir des rapports de sa mission à destination du préfet et assurer un rôle d'alerte auprès de ce dernier ;
- Correspondré étroitement avec l'opérateur de suivi-animation et les instances de la copropriété ;
- Garantir la bonne circulation de l'information entre les intérêts du Plan de sauvegarde ;
- En cas de non-respect des signataires de la convention, leur envoyer des mises en demeure ;
- Lancer les études complémentaires qui apparaîtraient nécessaires, dans la mesure où elles ne ressortent pas de la compétence et de la responsabilité strictes du syndicat des copropriétaires ;
- Favoriser la mobilisation du FSI.

La Métropole de Lyon financera le coût du suivi-animation pour son montant résiduel, après déduction des aides de l'Anah, de la Ville de Vaulx-en-Velin et de la Caisse des Dépôts. Elle pourra aussi être amenée à participer au financement des actions de la GSUP dont les modalités seront précisées par avance à cette convention si nécessaire. Elle participera au financement de la quote-part de dépenses des copropriétaires en complément du financement apporté par les autres partenaires, à hauteur de 10 % du montant HT des travaux subventionnables.

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 359 244 €, selon l'échéancier suivant :

Métropole de Lyon	Années 1 et 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	2027	Total
Aides MOE	25 160						25 160
Aides aux travaux en parties communes (ECORENOVY)							
Suivi-animation	38 115	21 200	19 742	14 738	7 409	101 204	
GUP							actions non définies à ce jour. Rappel des règles financières : 50% des prestations subventionnables, plafonnées à 900 €HT/ logement/an

En complément, la Ville de Vaulx-en-Velin finance en totalité le poste de charge de mission habitat-copropriété au Grand Projet de Ville (GPV).

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Vaulx-en-Velin pour l'opération sont de 155 341 €, selon l'échéancier suivant :

Ville de Vaulx-en-Velin	Années 1 et 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	2027	Total
Aides MOE	25 160						25 160
Aides aux travaux en parties communes							
GUP							actions non définies à ce jour. Rappel des règles financières : 50% des prestations subventionnables, plafonnées à 900 €HT/ logement/an

5.3.4. Financement de la Banque des Territoires du Groupe

Caisse des Dépôts

La Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts poursuit des objectifs d'intérêt général et œuvre en faveur d'une plus grande égalité entre tous les territoires. Elle vise à les rendre plus attractifs, plus inclusifs et plus connectés. Elle offre à ses clients, et tout particulièrement aux collectivités territoriales, une palette d'offres sur mesure et adaptée à leurs besoins pour répondre à la transformation de l'ensemble des territoires.

Dans le cadre de la nouvelle convention d'objectif 2021 – 2023 sur la politique de la ville, signée avec l'État le 2 juillet 2021, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) est également signataire avec l'ANAH de la convention d'application, relative à son intervention en crédits d'ingénierie visant les opérations d'habitat privé dont Plan de sauvegarde en quartier prioritaire de la ville telles que détaillées :

- chaque année dans la limite des 5 ans de la convention ;
- pour les opérations en QPV, à hauteur de 25 % du coût HT de la prestation, avec un plafond maximum de 100 000 € par porteur de projet et ne pouvant être supérieur au montant HT financé par la collectivité maître d'œuvre.

Dans le cas où plusieurs actions sont envisagées par une même collectivité locale maître d'ouvrage (ville, EPCI, EPT, les co-financements de la Banque des Territoires seront limités à une enveloppe de 600 000 €.

Les modalités définitives d'intervention seront précisées dans une convention d'application à signer entre la Caisse des Dépôts et le maître d'ouvrage concerné et ce, sous réserve de la validation des instances internes, et dans le respect de l'utilisation des crédits politiques de la ville.

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Banque des Territoires du groupe Caisse des Dépôts pour l'opération sont d'un maximum de 57 600 €, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

	Années 1 et 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	2027	Total
GUP	2022 à 2023	2024	2025	2026	2027		

La Ville de Vaulx-en-Velin apportera son concours financier à la Métropole de Lyon pour supporter le coût du suivi-animation et de la GSUP après déduction des aides de l'Anah, de la Caisse des Dépôts et de la Métropole de Lyon.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



- soutenir les actions engagées par le syndic ou l'opérateur et visant à l'amélioration de la situation et la réussite du Plan : promouvoir le vote des procédures nécessaires à la lutte contre les impayés, participer aux formations et ateliers proposés...;
- participer activement, par le biais de son conseil syndical, aux instances de concertation et de pilotage du Plan de sauvegarde (groupes de travail, réunions) ;
- mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre du Plan de sauvegarde avec l'aide de l'équipe de suivi-animation ;
- autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande d'aide (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés etc.) ;
- en cas de changement de syndic, inscrire dans la consultation la reprise intégrale des engagements comme une condition de désignation sine qua non de son successeur ;
- respecter et faciliter la mise en œuvre des orientations prises en matière d'intervention urbaine et transcrire dans la présente convention ou de futurs avancements, étant entendu que le syndic sera associé à la réflexion correspondante.

S'agissant du programme de travaux porté par le plan et détaillé dans la présente convention :

- assumer pleinement la maîtrise d'ouvrage du programme de travaux permettant le redressement de l'ensemble immobilier, avec comme priorités la mise en sécurité des bâtiments, la recherche de la meilleure performance énergétique possible couplée à la mise en œuvre de l'ensemble des interventions sur les bâtis susceptibles d'améliorer durablement les conditions de vie dans la résidence ;
- assurer un haut niveau de qualité des prestations nécessaires à la réalisation des travaux, notamment en ce qui concerne la production de l'équipe de MOE ;
- promouvoir l'accès à l'appartement du règlement des appels de fonds ;
- faciliter la mobilisation des habitants sur le projet de travaux et leur sensibilisation aux économies d'énergies ;
- engager une démarche d'insertion professionnelle (clauses sociales) notamment dans les marchés portant sur les travaux. A cette fin, le syndicat des copropriétaires prendra attaché avec la Maison Métropolitaine d'Insertion pour l'emploi (MMIE).

Article 6. Engagements des autres partenaires du Plan de sauvegarde

L'article 6 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

6.1. Syndicat des copropriétaires

6.1.1. Engagements

Le syndicat des copropriétaires s'engage à :

Le syndicat des copropriétaires est maître d'ouvrage du programme de travaux concourant au Plan de sauvegarde. En contrepartie des aides publiques exceptionnelles mobilisées par l'ensemble des partenaires, le syndicat des copropriétaires prend des engagements ambitieux et à la mesure du Plan.

Il s'engage à soumettre au vote de l'assemblée générale la présente convention de Plan de sauvegarde.

Obligation d'insertion
Dans le cadre de la réalisation des travaux en parties communes et d'intérêt collectif, le syndicat des copropriétaires s'engage à s'inscrire dans une démarche d'insertion et de promotion de l'emploi. Le volume minimum d'insertion devra être de 5% des heures de production générées par la réhabilitation. Afin d'assurer la bonne exécution de cet objectif, la copropriété prendra une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Insertion (AMO Insertion).

Fonction de l'Assistant à Maîtrise d'ouvrage
La fonction de l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Insertion (AMO Insertion) sera d'accompagner la copropriété dans les engagements insertion, notamment :

- dans le calibrage des heures d'insertion dans ses marchés de services et de travaux ;
- dans la rédaction de la clause d'insertion qui sera incluse dans les marchés de travaux et, le cas échéant, d'analyse de offres des candidats ;
- dans le lien entre les équipes de maîtrise d'œuvre, les autres assistants à maîtrise d'ouvrage, les représentants du syndicat des copropriétaires, sur toutes les questions relatives à la bonne réalisation des engagements d'insertion titulaires des marchés de travaux ;
- dans la consolidation des données et leur diffusion.

Suivi-animation	21 500	12 000	11 400	8 500	4 200	57 600
Montant maximum						

5.3.5. Récapitulatif des engagements financiers prévisionnels maximum des partenaires

Anah	Collectivité maître d'ouvrage	Ville de Vaulx-en-Velin	Autres financeurs institutionnels (CDC)			
Aide à la collectivité locale						
1 998 979	131 503	399 244	155 341			57 600

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



Pour le contrôle de l'exécution des actions d'insertion, l'AMO Insertion transmet à la Métropole de Lyon et l'opérateur chargé de l'animation des Plans de Sauvegarde, chaque année, les informations détaillées nécessaires au suivi, au contrôle et au rendu compte des engagements au titre de la clause d'insertion dans le respect des obligations législatives et réglementaire relatives à la protection des données à caractère personnel (Règlement européen 2016/679 - RGPD - et Loi n°78-17 du 6 janvier 1978).

En tout état de cause, la copropriété, via son AMO Insertion, informe la Métropole de Lyon et l'opérateur chargé de l'animation des Plans de Sauvegarde des difficultés qu'elle rencontre pour assurer son engagement, afin que puissent être étudiés les moyens à mettre en œuvre pour parvenir aux objectifs.

Estimatif des heures d'insertion

L'estimation des heures de production générées par la réhabilitation ainsi que l'application du pourcentage d'insertion, dont sa ventilation entre les différents corps d'état, sera réalisée sur la base des informations transmises par la maîtrise d'œuvre de la copropriété en lien avec l'opérateur chargé de l'animation des Plans de Sauvegarde et sur les corps d'état les plus pertinents. Ces éléments peuvent conduire, sur avis de l'AMO Insertion, à un volume d'heures d'insertion inférieur à 5%.

Les marchés de la copropriété intègrentont les détails relatifs à cet engagement d'insertion (publics éligibles à la « clause sociale », engagement d'insertion à réaliser, suivi de l'engagement d'insertion et modalité d'accompagnement et de réalisation...) conformément aux paragraphes ci-dessous.

Publics éligibles

L'éligibilité des candidats à la clause d'insertion sera validée par l'AMO Insertion, pour le compte de la copropriété, en amont de tout contrat de travail.

Certains publics sont déjà identifiés comme prioritaires à savoir :

- Demandeur d'Emploi de Longue Durée, inscrit au Pôle Emploi ayant travaillé moins de 610 h sur les 12 derniers mois ;
- Personne en recherche et d'emploi de +50 ans, inscrit au Pôle Emploi ;
- Bénéficiaire de minima sociaux ;
- Demandeur d'emploi bénéficiaire de l'obligation d'emploi au sens de l'article L5212-13 du Code du Travail ;
- Bén éficiaire d'un Pass IAE ;
- Jeune de -26 ans ayant fait un niveau de formation (niveau 3 et inférieur) rencontrant des difficultés particulières d'insertion professionnelle ;
- Jeune de -26 ans qualifiés (niveau 4 et supérieur) en recherche d'emploi depuis plus de 6 mois ;
- Participant au dispositif Itinéraire Emploi Renforcé ;
- Personne orientée par le SPIP (Services Pénitentiaires d'Insertion et de Probation) ;
- D'autres personnes, rencontrant des difficultés particulières d'insertion professionnelle, peuvent, sur avis motivé des acteurs de l'emploi, apprécié par le facilitateur, être considérées comme relevant des publics prioritaires ;
- Résidant en Quartier Politique de la Ville.

Modalités de réalisation de l'obligation d'insertion

Le titulaire du marché de travaux passé par la copropriété, après avoir vérifié l'éligibilité des publics à la clause d'insertion auprès de l'AMO Insertion, doit choisir parmi les modalités suivantes :

- L'embauche directe par la conclusion d'un CDD, CDI, contrat d'apprentissage ou contrat de professionnalisation ;
- La mise à disposition de personnel en insertion par un Entreprise de Travail Temporaire d'Insertion (ETTI), un Groupement d'Employeurs pour l'insertion et la Qualification (GEIQ) ou une Association Intermédiaire (AI) ;
- La co-traitance ou sous-traitance à une Structure d'insertion par l'Activité Économique.

La date du contrat relative à l'embauche des publics valorisés dans le cadre de la clause sociale doit être postérieure à la date de notification du marché, sauf dans le cas d'une mutualisation validée par l'AMO Insertion. Dans tous les cas, le titulaire mandataire du marché de travaux reste responsable de la bonne exécution de la condition d'exécution sociale.

6.2. Syndic de copropriété

Le syndic, GAGNEX SERVICES IMMOBILIER au moment de la signature de la présente convention, s'engage à :

En contrepartie des aides publiques exceptionnelles mobilisées par l'ensemble des partenaires, le syndic prend, pour servir les intérêts de son client syndicat des copropriétaires, des engagements ambitieux et à la mesure du Plan :

- Mettre à jour le règlement de copropriété ;
- Rendre compte régulièrement des avancées du Plan de sauvegarde ;
- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi-animation selon ses demandes ;
- Transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du Plan de sauvegarde, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété ainsi que ceux nécessaires au montage des dossier de demandes d'aides ;
- Collaborer, étroitement, avec le coordinateur du Plan de sauvegarde et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne réalisation des travaux ;
- Participer aux réunions auxquelles le syndic sera convié.

- Réunir les assemblées générales pour permettre le vote des résolutions liées au Plan ;
- Mettre en œuvre et promouvoir les bonnes pratiques comptables : adapter l'outil informatique aux exigences de traçabilité et de bonne gestion des fonds mis à disposition par les partenaires du plan de sauvegarde ;
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations ;
- Procéder à l'imputation aux copropriétaires des aides attribuées selon les règles établies par les financeurs ;
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides à destination du Plan de Sauvegarde, ce qui implique notamment la poursuite d'une gestion saine et efficace des intérêts du syndicat des copropriétaires (maîtrise des charges, résorption de l'impayé, paiement des fournisseurs...) et l'observation des prescriptions réglementaires telles que la mise à jour des informations inscrites au registre national d'immatrication ;
- Ouvrir un compte travaux séparé destiné à recevoir les concours financiers de tous ordres et les fonds versés par les copropriétaires au titre des travaux ;
- Associer l'équipe de suivi-animation à la gestion et à l'avancement de son travail, notamment dans le cadre de la préparation des assemblées générales via la mise à disposition des documents nécessaires, sans que cela puisse donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques ;
- Tenir à jour un recensement précis des actions engagées spécifiquement au titre du plan de sauvegarde et qui nécessitent, de l'avavis du syndic, la mobilisation de l'aide à la gestion de l'Anah ;
- Porter une démarche d'insertion professionnelle (clauses sociales) notamment dans les marchés portant sur les travaux.

6.3. Conseil Syndical

Le conseil syndical s'engage à :

- Participer à l'ensemble des commissions du Plan de sauvegarde ;
- Transmettre tous les éléments nécessaires à l'opérateur de suivi-animation ;
- Être force de proposition ;
- Accompagner la copropriété dans la bonne compréhension du Plan de sauvegarde ;
- Correspondre étroitement avec le coordinateur du Plan de sauvegarde.

6.4. SLCI

SLCI s'engage à :

La SACICAP SLCI (ex-Procidiv Rhône) , pourra participer, par l'intermédiaire de ses Missions Sociales, à « Belledonne ». Les interventions de SLCI sont exclusivement financées par les résultats de ses filiales immobilières : SLCI Promotions SLCL Demeures, Maisons Axial, SEFI, Régie Simonneau, Régie Lescuyer et Associés.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



Les financements des SACICAP sont définis dans le cadre de la convention signée par l'État et le réseau ProVi's le 23 janvier 2023. Les SACICAP se sont engagées par leur activité « Missions Sociales » à favoriser le financement des logements des ménages modestes, très modestes et très sociaux des propriétaires occupants, dans le cadre de conventions fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

Dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la copropriété Belledonne 1, SLCI pourra mobiliser les aides financières suivantes :

- le préfinancement des subventions publiques pour les travaux sur parties privatives des propriétaires occupants ;
- le préfinancement des subventions publiques, sous forme de prêts collectifs, aux copropriétés pour les travaux sur parties communes ;
- des Prêts Mission Sociales « travaux » à 0% proposés aux propriétaires occupants pour financer leur reste à charge, une fois le montant des subventions déduit.

SLCI s'engage à :

- participer aux réunions auxquelles ProVi's sera convié ;
- évaluer en lien avec le syndic et l'opérateur les financements Missions Sociales nécessaires à la réalisation des travaux ;
- solliciter le cas échéant la participation d'autres SACICAP de la région Auvergne Rhône-Alpes ou de France pour financer les Missions Sociales sur cette opération ;
- instruire les demandes de financements Missions Sociales collectives et individuelles.

Les différentes interventions de SLCI devront faire l'objet de conventions signées avec l'opérateur de Plan de Sauvegarde de la copropriété Belledonne 1, le syndic de copropriété et tout autre partenaire concerné par l'opération. Ces conventions fixeront notamment l'enveloppe budgétaire réservée par SLCI ainsi que les critères d'éligibilité des aides pour ce dispositif. Les conditions d'intervention de SLCI dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la copropriété Belledonne 1 pourront être modifiées en fonction de l'évolution de la réglementation des SACICAP. Chaque nouvel engagement au titre des Missions Sociales nécessite l'approbation du Conseil d'Administration de SLCI. Il est évalué en tenant compte de plusieurs critères, incluant l'opportunité d'intervention sur le territoire donné et les capacités financières de la SACICAP.

6.5. Action Logement Services

Partenariat avec Action Logement Services

Depuis 70 ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Dans le cadre de l'avènement à la convention de Plan de Sauvegarde de SLCI, Action Logement Services met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés qui ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'Etat le 16 juin 2023, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions et dans la limite des fonds disponibles :

- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et prêt travaux d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants,
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement ;

- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite), dispositif d'aide à la solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®, dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBILI-EUNES® pour les alternants locataires)

- A destination des propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé : prêt complémentaire pour l'acquisition et/ou l'amélioration d'un logement sous certaines conditions

- Pour les futurs acquéreurs : accompagnement afin de faciliter l'accèsion à la propriété des salariés.

La collectivité, maître d'ouvrage, s'assure que les missions de l'opérateur induent l'information des propriétaires bailleurs et des occupants salariés du secteur privé sur l'offre de financements d'Action Logement Services. L'opérateur mettra le propriétaire bailleur ou occupant en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complétera son information et pourra, le cas échéant, réservier le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires définies par la nouvelle convention quinquennale 2023-2027.

Article 7. Pilotage et évaluation

Article non modifié.

Article 8. Communication

Article non modifié.

Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

9.1. Durée de la convention

Article non modifié.

9.2. Révision et/ou résiliation de la convention

Article non modifié.

L'article 10 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

Article 10. Partage d'information et protection des données personnelles

Le transfert, le partage ou l'échange de données à caractère personnel, est un « traitement de données à caractère personnel ». Il est donc soumis au respect du droit à la protection des données, et notamment au Règlement général sur la Protection des Données et à la loi « Informatique et libertés »



Dans le cadre de leur intervention, et tout au long des activités de traitement et d'échanges d'informations, chaque partenaire s'engage à se conformer aux dispositions suivantes :

a. Traiter les données à caractère personnel conformément aux caractéristiques des activités de traitement susvisées. À cet égard, les partenaires ne sauraient utiliser les données personnelles définies dans le présent protocole à l'autre fins que celles pour lesquelles elles ont été transmises conformément au présent protocole. Les partenaires veillent à ne pas échanger des données personnelles collectées à des fins autres que celles spécifiées dans le présent protocole et dans la réglementation applicable.

b. Adopter toutes les mesures techniques et organisationnelles permettant de répondre aux exigences de sécurité du traitement prévues à l'article 32 du RGPD. Et ce compte tenu de l'état des connaissances, des coûts de mise en œuvre et de la nature, de la portée, du contexte et des finalités du traitement ainsi que des risques , dont le degré de probabilité et de gravité varie, pour les droits et libertés des personnes physiques .

c. Limiter l'accès aux Données à Caractère Personnel aux personnes habilitées en charge des Activités de traitement, et seulement dans la mesure nécessaire à l'accomplissement des tâches qui leurs sont confiées.

d. Veiller à ce que ces personnes habilitées respectent la confidentialité des données auxquelles ils ont accès. A cet égard, chaque partie est tenue à l'obligation de discrétion et secret professionnel pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions émanant de l'autre partie, dont il aura connaissance avant ou au cours de l'exécution du présent protocole.

Chacune des parties s'engage à une totale confidentialité quant aux informations créées par l'une ou l'autre partie dont elle serait amenée à avoir connaissance dans le cadre du partage des informations organisées par la présente convention. En dehors des finalités définies dans la présente convention, chaque partie s'interdit toute communication écrite ou verbale à destination d'un tiers sur les données sans l'accord préalable de l'autre partie ni sans le consentement express de la personne concernée par les données à caractère personnel.

Les données visées dans le cadre du présent protocole, qu'elles soient ou non à caractère personnel, sont des données confidentielles couvertes par le secret professionnel, tel que défini aux articles 226-13 et suivants du code pénal.

Chaque partie s'engage à respecter de façon absolue cette obligation et la faire respecter par son personnel.

Chaque partie s'engage notamment à respecter les engagements suivants :

- ne pas communiquer ces données à d'autres personnes que celles qui ont qualité pour en connaître, dans le respect des règles du partage d'information dans le domaine social et du secret professionnel ;
- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données en cours d'exécution du présent protocole ;
- prendre toutes mesures, notamment de sécurité matérielle et logicielle, pour assurer la conservation des données transmises tout au long du protocole.

Ces dispositions ont une portée d'ordre général et demeurent applicables au-delà de la durée d'exécution du présent protocole.

e. Communiquer à la Partie débitrice d'une obligation, toute information susceptible de l'aider à s'acquitter de cette obligation. Et ce, notamment lorsque cette dernière est débitrice de l'obligation de Notifier une Violation de Données à caractère personnel.

f. S'assurer, en l'absence de décision en vertu de l'article 45, paragraphe 3 du RGPD, que le transfert de Données à caractère personnel vers un pays tiers ou à une organisation internationale est subordonné à l'acquisition préalable de garanties appropriées au sens de l'article 46 du RGPD, et à la condition que les Personnes Concernées disposent de droits opposables et de voies de droit effectives.

g. Prendre en compte, s'agissant des outils, produits, applications ou services objets de la prestation, les principes de protection des données dès la conception et de protection des données par défaut conformément à l'article 25 du RGPD.

h. Désigner un Délégué à la Protection des Données si la Réglementation applicable l'exige, et communiquer ses coordonnées à l'une des parties sur demande.

i. Documenter et tenir à jour, conformément à l'article 30 du RGPD, un registre des activités de traitement effectuées sous leur responsabilité.

j. Coopérer avec l'Autorité de contrôle compétente dans l'exercice de ses missions.

k. Informer l'ensemble des Parties sans délai de toute opération de contrôle diligentée par l'Autorité de contrôle au sein de ses propres locaux ou de ceux de l'un de ses sous-traitants, dès lors que ce contrôle porte sur les Activités de traitement.

l. Concernant le transfert des données à caractère personnel

• Responsabilités du fournisseur de données

Le fournisseur est responsable des données qu'il transfère. Il doit s'assurer de :

- l'habilitation des destinataires ;
- la minimisation des données (strictement nécessaires à la finalité de l'échange) ;
- la protection des données dans le transfert (chiffrement des données).

• Responsabilité du destinataire des données

Le destinataire est responsable de la protection des données dans son système d'information. Il doit s'assurer de :

- protéger les données réceptionnées ;
- respecter la finalité pour laquelle les données lui ont été transférées ;
- respecter la durée de conservation des données dans son propre SI.

Concernant la gestion des droits des personnes, les Parties sont tenues respectivement de :

- informer les Personnes Concernées sur les caractéristiques des Activités de traitement conformément aux articles 12, 13 et 14 du RGPD ;
- assurer la gestion et l'effectivité des droits des Personnes Concernées conformément à l'article 12 du RGPD pour les droits énumérés aux articles 15 à 22 du RGPD ;
- répondre à toute demande de renseignement relative à la protection des Données à caractère personnel lorsque celle-ci n'implique par l'exercice d'un droit au titre des articles 15 à 22 du RGPD.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

S²LO

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

L'article 11 est ajouté ainsi intitulé et rédigé :

Article 11. Transmission de l'avenant à la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF via Contrat Anah. Le syndicat de copropriétaires a l'obligation de présenter la convention à l'ensemble des copropriétaires dans les six mois à compter la date de la signature du préfet.

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Annexer :

Annexe 1 : Périmètre de l'opération.

Annexe 2 : Fiche du Registre National des Copropriétés.

Annexe 3 : Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération.

Annexe 4 : Fiche immeuble avec les indicateurs du Plan de sauvegarde.

Pour l'Etat,	Pour l'Anah,	Lexique
		ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. ADIL : Agen ce départementale d'information sur le logement. AFUL : Association foncière urbaine libre. AG : Assemblée générale. AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage. ANAH : Agence nationale de l'habitat. ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine. ANR : Agence régionale de santé. ASL : Association syndicale libre. AFUL : Association Foncière Urbaine Libre BET : Bureau d'études techniques. CAF : Caisse d'allocations familiales. CCAS : Centre communal d'action sociale. CDC : Caisse des dépôts. CCH : Code de la construction et de l'habitat. CPLD : Commission pour le Logement Décent. DIA : Déclaration d'intention d'aliéner. DDT(M) : Direction départementale des territoires et de la mer. DREAL : Direction Régionale de l'environnement et de l'aménagement et du logement. ECS : Eau chaude sanitaire. EDS : Espace départemental des Solidarités. EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale. EP : Eaux Pluviales. EU : Eaux Usées. EV : Eaux Vannes. FEDER : Fonds européen de développement économique régional. FSL : Fonds de solidarité logement. GSUP : Gestion Sociale et Urbaine de Proximité. HT : Hors Tavares. IHI : Lutte contre l'habitat indigne. MDD : Maison du département. NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain. PB : Propriétaires bailleurs. PDS : Plan de sauvegarde. PHP : Prêt habitat privé. PO : Propriétaires occupants. PRU : Prêt renouvellement urbain. QPV : Quartier prioritaire de la ville. SCI : Société civile immobilière. TA : Tribunal administratif. TVA : Taxe valeur ajoutée.
Bruno BERNARD, Président	Hélène GEOFFROY, Maire,	
Pour la Métropole de Lyon,	Pour la Ville de Vaulx-en-Velin,	
Olivier MOREL, Directeur territorial	Pierre BONNET, Président, Conseil syndical,	
Pour Action Logement Services,	Pour le syndicat des copropriétaires (syndic et président du Conseil syndical),	
Noël PETRONE, Directeur Régional Auvergne – Rhône Alpes	Gagneux Services Immobilier	

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



Arrêté préfectoral portant création de la commission de Plan de sauvegarde en date du 12 Mai 2021

Signature de la convention le 6 juillet 2022

Signature de l'avenant à la convention le XXX

Convention de Plan de sauvegarde

Quartier Sauveteurs-Cervelières à Vaulx-en-Velin

Copropriété Covivaulx

2022 - 2027

Le présent avenant à la convention est établi,

Table des matières :

Entre l'Etat, représenté par Madame Fabienne BUCCIO, préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, préfète du Rhône,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Monsieur Renaud PAYRE, vice-président de la Métropole de Lyon, agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée d'après "Anah".

La Métropole de Lyon, représentée par Monsieur Bruno BERNARD, agissant en cette qualité et en vertu de la délibération du conseil métropolitain n°2020-0001 en date du 2 juillet 2020.

La commune de Vaulx-en-Velin, représentée par Madame Hélène GEOFFROY, Maire,

La Caisse des Dépôts, Banque des Territoires, représentée par Monsieur Olivier MOREL, Directeur territorial, Lyon, représentée par Monsieur Pierre BONNET, Président,

Action Logement Services représenté par Noël PETRONE, Directeur Régional Auvergne - Rhône Alpes, dumment habilité aux fins des présentes,

Et le syndicat de copropriétaires représenté par son syndic, SICL - Régie Simonneau, 1 rue Croix Barret, 69007 Lyon

Adresse de la copropriété : 1 à 9 chemin des barques, 69120 Vaulx-en-Velin

Numeréro d'immatriculation de la copropriété : AB7-893-548

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L615-1 et suivants, R.615-1 et suivants, Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L615-1 et suivants, R.615-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Métropole de Lyon maître d'ouvrage de l'opération, en date du xxx janvier 2026, autorisant la signature du présent avenant à la convention,

Vu la délibération du conseil municipal de la Ville de Vaulx-en-Velin, en date du x décembre 2025, autorisant la signature du présent avenant à la convention,

Vu le Plan Logement hébergement d'Accompagnement et d'inclusion des habitants en Difficulté, adopté par le Conseil de la Métropole de Lyon, le 12 décembre 2022,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par le Conseil de la Métropole de Lyon, le 13 mai 2019,

Vu la convention de délégation de compétence 26 juillet 2021 conclue entre le délégataire Métropole de Lyon et l'Etat, en application de l'article L. 3015-1 ou L. 3015-2 du code de la construction et de l'habitation),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privée du 26 juillet 2021 conclue entre le délégataire Métropole de Lyon et l'Anah,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du xx

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du xx

Vu le compte rendu de la commission du plan de sauvegarde en date du 2 juin 2021

Il a été exposé ce qui suit :

Article 1. Objet de l'avenant à la convention et périmètre d'application

- 1.1. Dénomination de l'opération
- 1.2. Périmètre et champs d'intervention
- 1.3. Nature, état et instances de la copropriété

Article 2. Enjeux

Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération

- 3.1. Volet juridique et intervention foncière
- 3.2. Volet fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires
- 3.3. Volet social
- 3.4. Volet technique
- 3.5. Travaux en parties privatives
- 3.6. Volet urbain et immobilier : inscrire la copropriété dans un projet urbain

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires

- 5.1. Financement des travaux
- 5.2. Financement de l'ingénierie
- 5.3. Financement des partenaires publics

Article 6. Engagements des autres partenaires du Plan de sauvegarde

- 6.1. Syndicat des copropriétaires
- 6.2 Syndic de copropriété
- 6.3 Conseil Syndical
- 6.4 SICL
- 6.5 Action Logement Services

Article 7. Pilotage et évaluation

Article 8. Communication

Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

- 9.1. Durée de la convention
- 9.2. Révision et/ou résiliation de la convention

Article 10. Partage d'information et protection des données personnelles

Article 11. Transmission de l'avenant à la convention

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



Premambule

L'article 1 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

Vaulx-en-Velin est une commune faisant partie de la Métropole de Lyon, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle est située dans la banlieue Est de Lyon et, à ce titre, appartient à la première couronne de « Est Lyonnais ». La copropriété « COIVIAUX » située au 1,2,3,4,5,6,7,8,9 Chemin des bargues à Vaulx-en-Velin (69120), comprenant 100 logements, fait partie du quartier Sauveteurs-Cervelières construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la ZUP de Vaulx-en-Velin.



La carte ci-contre localise le quartier Sauveteurs-Cervelières dans la ville de Vaulx-en-Velin (zone rouge). Ce quartier s'étend sur plus de 20 ha de foncier privé et comprend 1 444 logements privés sur 133 copropriétés (l'Albatros, Le Belledonne 1, Le Belledonne 2, Les Cervelières, Le Clair Logis, Le Covivaux, Les Goélands, La Goélette, Les Mouettes, La Nouvelle Coopérative, Le Rhône, Le Soleil Levant, Les Trois Mâts) et 230 logements sociaux (Dynacité, Grand Lyon Habitat, Est Métropole Habitat).

Ce quartier représente une part très importante de l'habitat privé communal. De ce fait, l'ensemble de ces copropriétés joue un rôle majeur en matière de mixité sociale et de parcours résidentiels.

Pour prévenir le risque de dégradation de ces ensembles immobiliers, la puissance publique a mis en place plusieurs dispositifs : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Plan de sauvegarde (PDS), Mission de veille. S'ils ont été profitables à certaines copropriétés, ils n'ont pas permis en 2015, de résorber définitivement l'ensemble des fragilités identifiées. Ainsi, la mise en place d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) 2016-2018 a permis d'assurer une veille et un accompagnement des syndicats les plus fragiles.

En 2018, les signes de fragilité persistent et les processus de dévalorisation et de dégradation n'ont pas été enravés, parfois même aggravés. Ainsi, entre 2008 et 2018, une baisse de 30 % des valeurs immobilières est observée pour atteindre un seuil d'alerter de 1 000 €/m². L'arrivée de marchands de sommeil ou de copropriétaires impécunieux est un risque pour ce type de copropriétés. Les récentes études ont montré que les copropriétés comptaient une majorité de propriétaires très modestes avec une dynamique de paupérisation des nouveaux propriétaires aux revenus plus faibles. La dégradation du bâti et les situations d'impayés de charges importants font craindre le risque d'un décroûtement irréversible de ce quartier.

Face à ces constats et à la demande de la Ville de Vaulx-en-Velin et de la Métropole de Lyon, l'Etat a retenu en octobre 2018 l'ensemble du quartier de Sauveteurs-Cervelières, comme priorité nationale du Plan Initiative Copropriétés (PIC) qui vise le redressement pérenne des copropriétés. Ainsi, le 26 février 2019, les partenaires ont lancé une étude pré-opérationnelle à l'échelle du quartier. Il s'agit de définir une stratégie d'ensemble, articulant soutien aux copropriétés les plus fragiles et amélioration du cadre bâti.

Cette démarche se justifie également par l'affirmation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur le secteur de la Grande île, porteur de transformation et de revitalisation de l'ensemble du secteur. En effet, le quartier de Sauveteurs-Cervelières se trouve à la jonction de deux ZAC mises en place dans le cadre des actions de renouvellement urbain : la ZAC de l'Hôtel de Ville et la ZAC du Mas du Faureau. En 2020, une étude urbaine a donc été engagée afin d'établir un diagnostic pour ensuite proposer une réorganisation des espaces extérieurs (domanialités, accès, stationnements, ...).

Le pari des partenaires est de conjurer une intervention forte sur le bâti et sur les espaces extérieurs pour améliorer durablement la situation et reconquérir l'attractivité de ce quartier. Ces deux démarches conduites conjointement l'une sur le volet urbain et l'autre sur le volet habitat nécessitent une mobilisation forte des deux agences ANRU et Anah pour que le reste à charge cumulé pour les copropriétaires reste soutenable. Le Plan de Sauvegarde de Covivaux s'inscrit donc dans cette dynamique.

Suite aux évolutions des montants des programmes de travaux des copropriétés en phase opérationnelle et la volonté des partenaires publics de proposer une solution financière acceptable par tous, les conventions des Plans de Sauvegarde font l'objet d'un avenant afin d'actualiser ces éléments techniques et financiers.

Les articles sont ainsi modifiés :

Article 1. Objet de l'avenant à la convention et périmètre d'application

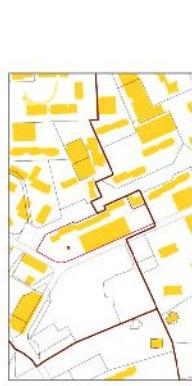
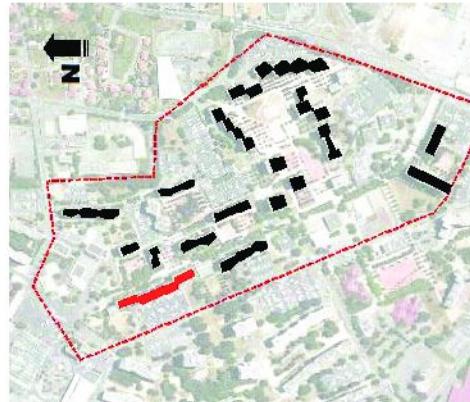
1.1. Dénomination de l'opération

Article non modifié.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

L'article 1.2 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

Le périmètre d'intervention concerne le syndic des copropriétaires de la copropriété Covivaux (numéro d'immatriculation au Registre national des copropriétés AB7-893-548), soit l'entreprise fondière actuelle ainsi délimitée 1,2,3,4,5,6,7,8,9 Chemin des bargues à Vaulx-en-Velin (parcellaire cadastrale 24:2 - Feuille 000 AV 01).



Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

S²LO

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

Les interventions portent sur la réqualification des logements privés, y compris les réseaux privés les desservant indus-
dans les négociations communiques de la concertation

Le travail mené par les partenaires du projet urbain a mis en lumière un besoin de phaser les opérations. Ainsi, un premier secteur opérationnel a été identifié concernant les copropriétés du Nord du quartier (Soleil Levant, Covivaulx, Nouvelle Coopérative et le Rhône). L'intégration des actions de requalification des espaces non bâtis et des entreprises dédiées au stationnement, notamment liée à la réorganisation juridique et foncière du projet urbain, pourra faire l'objet d'un avancement ultérieur pouvant être commun à l'ensemble des copropriétés concernées, si cela est nécessaire.

L'article 1.3 est remplacé par l'article 1.3-après, ainsi intitulé et rédigé :

L'article 1.3 est remplacé par l'article 1.3 ainsi rédigé :

1.3. Nature, état et instances de la copropriété

Quotidien Sociale	Chiffres clés	Commentaires
Nombre d'occupants / habilités	59% de HC 75% de B+ et B 16% de 20+ et seniors	Balancé
Capacité d'autonomie	100% indépendants	Indépendance totale
Au caractère social	24% au niveau moyen et 21% au niveau bas. 20% de personnes dans le quartile le plus bas. 97% au niveau MAD environs. 21 méthodes de gestion de l'économie en vertu à l'avenir ou déjà en place	MAD
Indicateurs de gestion et fonctionnement	FESSE Immobilier - M. Barthélémy PELLETIER - bretellebergreffe-immobilier.com MTC + IB - Naudic	FESSE Immobilier - M. Barthélémy PELLETIER - bretellebergreffe-immobilier.com
Synthèse générale	Présentation au public : synthèse	Présentation au public : synthèse
Intégration et insertion syndicale	Intégration et insertion syndicale	Intégration et insertion syndicale
taux de participation et adhésion (en %)	47,9% et 70,2%	taux de participation et adhésion élevé et stable
Dynamique collective	Quelques membres et quelques adhérents mais pas de véritable dynamique collective	Quelques membres et quelques adhérents mais pas de véritable dynamique collective au sein de la coopérative
Santé financière	Compte courant : 48k€/yr. Emprunt : 70% t. banque + 30% t. courtier du risque Emprunt : baisse récente (+ 30%) (2025) Impôts / budget prévisionnel : 190k€/an Nombre des titres NFTS : 1450€/an Nb > un million	Santé financière : bonne situation avec un peu de tension sur les investissements et les opérations de financement. L'endettement est stable et prévisible.
Indicateurs d'insertion sociale	Valeur : 1900 €/an Nb d'investissements : 1024 Nb > un million	Augmentation de 2,8% contre 2019 (+ 2023)
Indicateurs d'insertion environnementale	0 méthodes : 0 m²	Augmentation de 100% contre 2019 (+ 2024)
Indicateurs d'insertion technique	Nombre d'utilisat	Augmentation de 40% (+ 2024)
Indicateurs d'insertion sociale	Part des synergies : 100% immobilière	Part des synergies : 100% immobilière
Indicateurs d'insertion technique	Indicateur : n° de projets : 11	Indicateur : n° de projets : 11

THEORY OF THE STATE

Article 2 Enquiry

110

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID :069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



La copropriété « Les Covivaux » a été édifiée en 1972, Chemin des Barques (n°1 à 9). Elle comprend 10 bâtiments (familial, collectif, associatif).

- (immeuble et garage).

Le bâtiment à usage d'habitation comprend 178 logements, répartis sur trois allées mitoyennes :

 - Allée 1 dite « S1 » : 16 logements répartis sur 7 étages
 - Allée 2 dite « S2 » : 20 logements répartis sur 9 étages
 - Allée 3 dite « S3 » : 20 logements répartis sur 9 étages
 - Allée 4 dite « S4 » : 21 logements répartis sur 10 étages
 - Allée 5 dite « S5 » : 22 logements répartis sur 10 étages
 - Allée 6 dite « S6 » : 20 logements répartis sur 10 étages
 - Allée 7 dite « S7 » : 18 logements répartis sur 8 étages
 - Allée 8 dite « S8 » : 20 logements répartis sur 9 étages
 - Allée 9 dite « S9 » : 20 logements répartis sur 9 étages

Également un bâtiment à usage de boxes de garages privatisés (G10), avec en dalle supérieure, de extérieurs réservés à l'usage des occupants de la copropriété.

Identification	Nom	Les Louveaux	Immeuble			
Adresse	1307 Avenue des Frères-les-Bois 1000 Vieux Luxembourg AB/ 892-348					
Localisation	Région	Portuguese Housing	Département	Réine	Quartier	Carrefour Salvator
Fonction	Parcelle cadastrale	Avenue du Luxembourg	Secteur	Le débent	Secteur	Le débent
Configuration	Année de construction:	1972	Bâtiment	9	Maison	Réf à R10
Lots de copropriété	(f.1,5,7,9,11,13,15,17,19)	178	Surface totale (m²)	107	Surface utile (m²)	118
Type de logements	F1-Bis	8	F3	5	F4	81
Occupation	Propriétaires occupants	79	Propriétaires bailleurs	79	Gérage	Nen
Cadre juridique	13/05/1972					
Structure juridique	Coopérative + association Syndicat de la rue des Présidentes de Carrefour-Salvator (SPCS)					
Comptabilité	Crédit	30-sec	Compte bancaire séparé			
Eau froide ventilation	Eau froide	Collective	Vérification	WIC		
Eau chaude chauffage	Eau chaude	Collective	Chauffage	Collectif		
Autres équipements	Appartements	9	Autres	Autres		

La fiche synthétique du registre d'immatriculation des copropriétés est jointe en annexe.

ont eu lieu à l'été 2022 permettant aux partenaires de retravailler le projet urbain au regard des éléments exprimés par les habitants. Un troisième temps de rencontre avec les habitants a été organisé au printemps 2023 via différentes réunions.

Afin de présenter un projet urbain réalisable dans le temps du NPNRU, un secteur opérationnel a été identifié à la convention NPNRU de Vaulx-en-Velin précisant les modalités d'intervention des partenaires publics a été délibéré par la Métropole de Lyon le 24 juin 2024 et le 11 juillet 2024 par la Ville de Vaulx-en-Velin.

Une réhabilitation globale et ambitieuse dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés en partenariat avec l'Anah et les Collectivités.

Le Plan Initiative Copropriétés (PIC), lancé en 2018 par l'Etat propose un accompagnement renforcé ciblé sur des territoires préalablement identifiés nécessitant une intervention multi-partenariale avec des moyens adaptés. Des 2018, la Ville de Vaulx-en-Velin et la Métropole de Lyon ont sollicité l'inscription du quartier Sauveteurs-Cerviéries, relevant ainsi l'opportunité de pouvoir regrouper durablement ce parc ancien et traiter les problématiques anciennes face auxquelles les dispositifs publics en place jusqu'à ce jour n'avaient pas trouvé de remède.

En effet, le PIC propose une coordination et un accompagnement à la hauteur des enjeux de redressement préalablement exposés, des moyens financiers exceptionnels de l'Anah, de la Métropole de Lyon et de la Ville de Vaulx-en-Velin permettant de réduire considérablement la participation des propriétaires et ainsi d'aller vers un redressement de qualité et pérenne.

Le quartier fait donc partie des 14 sites d'intérêt national du PIC.

La première des actions a été la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur les 13 copropriétés afin de définir le ou les dispositifs les plus adéquats.

En 2019, un diagnostic complet des 13 copropriétés a montré les fragilités de gestion des copropriétés et leurs besoins de travaux notamment énergétiques. Afin de mettre en place une dynamique positive de redressement, les partenaires (Métropole de Lyon, Ville de Vaulx-en-Velin et Anah) ont adopté la mise en place de dispositifs opérationnels et désigné un animateur pour 5 ans. Selon les copropriétés, les investigations techniques montrent que les couts des travaux s'élèvent entre 27K€ et 38K€ HT par logement. Entre 2019 et 2025, les montants des programmes de travaux des copropriétés ont augmenté amenant les partenaires publics à revoir leur participation financière.

Une stratégie d'ensemble pour le quartier qui doit tenir compte de la soutenabilité pour les copropriétaires.

Afin de permettre aux copropriétés de faire face à l'importante évolution des montants de travaux de réhabilitation, les collectivités et l'Anah ont revu leur participation financière impactant le reste à charge moyen des copropriétés. Ce niveau de reste à charge a été établi en tenant compte des capacités financières des copropriétaires pour les travaux relevant du bâti.

Lors du Comité de pilotage partenarial du 16 décembre 2020 il a ainsi été proposé que les 13 copropriétés bénéficient d'un dispositif de plan de Sauvegarde afin d'être mieux accompagnées pour faire face à l'ensemble des problématiques préalablement citées.

L'ambition portée pour ce quartier implique d'éviter les dispositifs qui ne seraient pas à la hauteur des enjeux et d'une transformation puissante et durable. Une attention forte doit être portée aux modalités d'accompagnement financier des copropriétaires tenant compte à la fois du projet urbain et des travaux de réhabilitation. Le reste à charge doit s'examiner de façon globale et être suffisamment soutenable pour que les copropriétaires restent confiants et partageant le projet d'ensemble.

L'amélioration durable de la gestion de l'ensemble immobilier

Les diagnostics pré-opérationnels réalisés ont permis d'identifier d'importants axes d'amélioration dans le fonctionnement des instances des copropriétés. Que ce soit la maîtrise des charges, la relation entre le syndic et le

conseil syndical, l'organisation du conseil syndical ou la participation aux assemblées générales, toutes les copropriétés bagheront à être accompagnées sur des thématiques qui seront prioritaires en fonction de chaque situation.

Le suivi et le traitement des impayés seront par exemple un axe central pour l'amélioration de la gestion de toutes les copropriétés. Pour permettre un bon fonctionnement courant des copropriétés et engager la démarche de rénovation globale, il sera nécessaire de rétablir ou de maintenir les impayés à un niveau raisonnable. Cette démarche ne pourra être engagée qu'en forte coopération avec les syndics.

Une attention particulière sera également portée aux besoins de réorganisation des copropriétés sur les plans juridique, patrimonial et physique pour une meilleure cohérence et un fonctionnement amélioré. Le lien sera fait avec le projet urbain afin de s'assurer, à terme, de la distinction entre les espaces de domanialité publique et les espaces de domanialité privée, de l'amélioration du maillage viaire et des cheminements piétons, de la distinction et du traitement des espaces résidentiels à usage privatif ...

Maintenir une majorité de propriété occupante

Les copropriétaires du quartier Sauveteurs-Cerviéries sont majoritairement des propriétaires occupants. Ils sont à 70% modeste ou très modestes, un des enjeux du plan de sauvegarde est donc de leur permettre de se maintenir dans leur logement tout en assumant financièrement leur quote-part de travaux. Au-delà de l'aspect social, il s'agit également de s'assurer d'une bonne gestion des copropriétés, les propriétaires occupants étant généralement plus investis dans la vie de leur copropriété. Pour les copropriétés dans lesquelles les copropriétaires bailleurs sont plus nombreux que les propriétaires occupants ou dans lesquelles cette bascule est proche, une attention particulière sera portée aux profils des acquéreurs.

Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération

3.1. Volet juridique et intervention foncière

Article non modifié.

3.2. Volet fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.2.1. Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété

Article non modifié.

3.2.2. Redressement financier de la copropriété

L'article 3.2.2.1 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

3.2.2.1. Résorption des impayés des charges des copropriétaires

a) Descriptif du volet

Afin d'assainir la situation financière du syndicat des copropriétaires par la réduction des impayés et l'apurement des dettes, les actions suivantes sont mises en place :

- Animation d'une commission trimestrielle de prévention et de traitement des impayés en partenariat étroit avec le syndic, permettant collégialement de sérier les difficultés, d'adapter les réponses nécessaires et d'en suivre les effets (ex. choix et suivi des procédures – y compris judiciaires – de mise en recouvrement);
- Accompagnement individualisé des ménages en graves difficultés socio-économiques, suivi social approfondi et mesure indépendant de l'entrée « impayés » ;

- Réflexion sur le maintien sous le statut de copropriétaire et sur les besoins de portage ciblé temporaire. Le travail social approfondi en lien avec l'opérateur permettra d'affiner la stratégie.

Les impayés de la copropriété Covivaulx sont régulièrement suivis par le syndic et l'opérateur dans le cadre de commissions impayés trimestrielles.

Le taux d'impayés a diminué de façon continue sur les 3 dernières années. On passe de 22 % en 2018 à 9 % en septembre 2021.

Les impayés de charges copropriétaires représentaient 9 % du budget prévisionnel au 30/09/2021 soit 45 727,97 €. Les cinq plus gros dossier cumulaient 58 % de cette somme soit 26 716 €. Des actions contentieuses ont été entreprises à l'encontre de ces débiteurs.

Au 30/09/2025, les impayés de charges des copropriétaires ont augmenté et représentent désormais 18 % du budget, soit 87 971,02€. Les impayés sont principalement répartis entre 3 débiteurs ayant une dette entre 5 000 et 10 000 €, puis 7 débiteurs entre 2 000 et 5 000€. Parmi ces situations, 5 procédures contentieuses sont en cours : une procédure de saisie immobilière, une saisie sur loyers, une saisie sur compte bancaire, une assignation et une audience.

b) Objectifs et indicateurs

En ce qui concerne le volet résorption des impayés, les indicateurs opérationnels sont les suivants :

- Nombre de commission impayées ;
- Taux d'impayés : valeur, évolution ;
- Caractérisation des impayés : nombre de copropriétaires et montant de la créance cumulée suivant les seuils habituellement utilisés sur cette copropriété. Evolution des débiteurs (existence de nouveaux débiteurs et si oui ancien/nement dans la copropriété) ;
- Distinction copropriétaires bailleurs / copropriétaires occupants : nombre de copropriétaires en impayés et niveau d'impayés ;
- Nombre de procédures judiciaires de recouvrement (par type d'actions) engagées et achevées ;
- Nombre de plans d'apurement en cours respectés ;
- Nombre de situations en accompagnement social renforcé ;
- Nombre de mesures ASLL et de mobilisation du FSL.

3.2.2.2. L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

Article non modifié.

3.3. Volet social

L'article 3.4 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

3.4. Volet technique

3.4.1. Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes et en parties privatives d'intérêt collectif

a) Descriptif du volet

La présente convention vise la requalification de l'ensemble des logements de la résidence. Plusieurs bouquets de travaux ont été identifiés pour améliorer l'état du bâti mais restent à affiner en fonction de la typologie des bâtiments. Les partenaires s'accordent sur la hiérarchisation suivante :

- Des travaux de réhabilitation énergétique participant à la lutte contre la précarité énergétique et reposant de manière prioritaire sur l'isolation des parois opaques et des parois vitrées, la mise en place d'un système de ventilation optimisé et l'amélioration des installations de distribution de chauffage dans les logements. L'objectif est

d'atteindre un niveau très performant de qualité énergétique, le niveau Bâtiment Basse Consommation après rénovation étant visé.

- Des travaux d'amélioration globale et de rattrapage du retard d'entretien : intervention sur les colonnes d'eau usées et vannes, réfection des halls d'entrée, réfection des montées d'escaliers, reprise des toitures terrasses. La programmation des travaux doit reposer sur des choix étroitement liés à l'état du bâti et à ses besoins, qu'il s'agisse d'entretien, de mise en sécurité ou d'amélioration.

1°) Les audits et diagnostics

Afin d'alimenter les études menées par l'équipe de maîtrise d'œuvre et d'affiner le programme de travaux, des diagnostics complémentaires ont été réalisés. L'assemblée générale du 20 juin 2024 a désigné les entreprises pour réaliser un ensemble de diagnostics exhaustifs de l'état du bâti (cf. nom des entreprises dans la partie "5") Coût des études et des diagnostics complémentaires". Les diagnostics seront également complétés par un diagnostic sécurité des installations de gaz et électriques et de la sécurité incendie.

2°) Crédit d'une commission «Travaux»

Cette commission est habituellement composée de membres du conseil syndical mais peut être élargie à d'autres copropriétaires intéressés et motivés par le projet et/ou des copropriétaires ayant des compétences techniques. La création de cet organe permet de différencier les thématiques de gestion courante de la dynamique de rénovation, mais également d'impliquer des copropriétaires non membres du conseil syndical dans le devenir de leur(s) immeuble(s). Cette commission est l'occasion d'accompagner le groupe dans l'apprentissage des études techniques, le but étant de partager la connaissance de l'état du bâti et de ses besoins. L'accompagnement sur ce sujet se fera dans l'optique de sensibiliser et de former les membres de la commission tout au long du projet, de la sélection de l'équipe de MOE à la levée des dernières réserves, en leur apportant une expertise et en les aidant à se positionner en connaissance de cause. Les décisions finales leur reviendront toujours.

3°) Élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération

Le programme de travaux intégrera la connaissance théorique des besoins des bâtiments : une visite technique conjointe avec certains membres de la Commission pourra être organisée, avec pour principal objectif l'inspection commune des espaces accessibles (couloirs, cages d'escaliers, palliers, sous-sol, etc.) et des équipements, de même que la visite de quelques logements suffisamment représentatifs des désordres. Le premier conseil technique viendra parfaire la connaissance théorique des besoins des bâtiments : une visite technique conjointe avec certains membres de la Commission pourra être organisée, avec pour principal objectif l'inspection commune des espaces accessibles (couloirs, cages d'escaliers, palliers, sous-sol, etc.) et des équipements, de même que la visite de quelques logements suffisamment représentatifs des désordres.

L'accompagnement de l'animateur du Plan de sauvegarde permettra de calibrer le plan de financement de la copropriété avec le syndic et le maître d'œuvre et ainsi aboutir à un projet supportable par tous, répondant aux besoins des habitants. Il assistera également la copropriété dans le montage des dossiers de demande de subvention, préfinancement et de prêt.

4°) Détermination de la maîtrise d'œuvre

L'aide à l'élaboration d'un programme de travaux - programme conduit in fine sous la responsabilité de l'équipe de MOE - doit s'adapter au degré de maturité de la réflexion de la copropriété. Il convient de guider le syndicat en prenant en compte la faisabilité de chaque type de travail en les indexant sur les capacités contributives des copropriétaires, qui n'entre traditionnellement pas dans le champ de compétences des MOE sinon de manière approximative. Suite à la consultation de bureaux d'études et d'architectes, 4 groupements de maîtrise d'œuvre ont remis une offre

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025



Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

Urbanis a réalisé une analyse des offres, partagée avec la commission travaux et le syndic. L'analyse a porté sur la méthode, le calendrier, les références, l'équipe et le prix. Les 4 équipes ont été auditionnées. A la suite de ces auditions, les 3 groupements les mieux classés ont été présentés en assemblée générale.

L'assemblée générale du 20 juin 2024 a désigné pour assurer la mission de maîtrise d'œuvre pour le projet de rénovation, l'équipe de maîtrise suivante : ASUR (Architecte, économiste, OPC et mandataire du groupe), BE Energy (Bureau d'étude fluide et thermique).

3.4.2.1. Travaux de réhabilitation et d'amélioration

- a) Descriptif du volet
- Etudes pré-opérationnelles
- Les diagnostics techniques réalisés lors de l'étude pré-opérationnelle ont fait ressortir la nécessité des interventions suivantes :
- pour le volet énergétique : isolation des façades, isolation et étanchéité des toitures, remplacement des menuiseries extérieures (logements et parties communes) ;
 - pour le volet patrimonial : rénovation des réseaux d'eau (AEP, EP, EU/EV), rénovation des halls d'entrée ;
 - pour le volet sécurité et accessibilité : sécurité incendie, mise en sécurité des réseaux électriques et gaz, rénovation de l'ascenseur, remplacement des portes des logements ;
 - pour le volet embellissement : rénovation des parties communes.

5°) Coût des études et des diagnostics complémentaires

Les coûts des études et des diagnostics complémentaires sont récapitulés dans le tableau ci-après.

Mission	Société	€ HT	€ TTC
Equipe de maîtrise d'œuvre	ASUR / ENERGY	129 880	155 856
	Sous-total	129 880	155 856
Contrôleur Technique, Coordonnateur SPS		25 000	27 500
Diagnostics (RAAT, toiture...)		125 000	137 500
	Sous-total	150 000	165 000
	Total	279 880	320 856

En ce qui concerne la phase amont des travaux, l'objectif est que la copropriété se dote de moyens (via une mission de maîtrise d'œuvre) permettant d'établir un programme de travaux d'ensemble et cohérent. Les indicateurs ci-dessous permettent d'évaluer l'atteinte de cet objectif.

b) Objectifs et indicateurs

Les indicateurs opérationnels sont les suivants :

- Analyse des contrats de maîtrise d'œuvre ;
 - Vote ou non de l'équipe de Maîtrise d'œuvre en assemblée générale ;
 - Nombre de réunions de la commission « travaux » ;
 - Avancement du programme prévisionnel de réhabilitation : date de la consultation des entreprises, du vote des travaux, du lancement des travaux et de la réception des travaux (par rapport au planning prévisionnel) ;
 - Réunions avec le prestataire chargé de l'animation des Plan de Sauvegarde de réunions d'information pour les copropriétaires.
- 3.4.2. Programme de travaux en parties communes des immeubles et en parties privatives d'intérêt collectif**
- N'est pas intégré au programme, l'ensemble des aménagements liés à la réorganisation foncière du quartier. Ces aménagements dépendant du projet urbain, ils ne pourront être estimés que lorsque la réflexion sur le traitement des dalles de parking, la rétrocension des voiries et des espaces extérieurs aura abouti.
- Pour les parties privatives, seuls sont pris en compte les travaux qui sont déclarés d'intérêt collectif par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires. Le cas échéant, ils relèvent de l'article 3.5.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



- b) Objectifs et indicateurs
- Sur le volet réalisation des travaux de réhabilitation et d'amélioration, l'objectif est d'obtenir un vote la réalisation des travaux au plus juste des besoins de la copropriété, avec une appropriation forte des habitants.

Les indicateurs sont :

- Assemblée(s) décisionnaire(s) : taux de participation, résultat des votes, taux de vote favorable / total des présents ;
- Restes à charge et mesure de l'adéquation avec les estimations (pourcentage) ;

- Coût par poste du programme de travaux et mesure de l'adéquation avec les estimations (pourcentage) ;
- Nombre de copropriétaires adhérents à l'emprunt collectif, nombre de copropriétaires souscrivant un prêt individuel ;
- Heures d'insertion effectuées

3.4.2.2. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter

Mieux

a) Descriptif du volet

La copropriété COIVIAUX a réalisé un audit énergétique en 2018 qui la classe en catégorie D. Le montant des charges de copropriété, incluant le chauffage collectif (21% du budget), est globalement perçu comme satisfaisant. La copropriété est sortie du réseau de chaleur urbain et a opté pour l'installation d'une chaudière gaz en 2019. Le programme de travaux envisagé comprend un volet énergétique permettant un gain énergétique d'au moins 35 % et la diminution des charges.

Les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre de l'existant et projetées sont présentées dans le tableau ci-après.

Classe énergétique	Gain énergétique		
	CEP	GES	Étiquette
Existant	240	26	D
Travaux	106	11	C

/ 55%

L'économie de charges engendrée par la baisse des consommations d'énergie sera estimée par l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant la phase de conception du programme de travaux. Elle fera partie de l'argumentaire incitant les copropriétaires à voter un programme de travaux ambitieux.

La réalisation des travaux devra être accompagnée d'une campagne de sensibilisation aux économies d'énergie ainsi qu'à la prise en main des nouveaux équipements (VMC hygroréglable, robinets thermostatiques, changement des menuiseries ...). Cette campagne pourra prendre la forme de permanences spécifiques, d'événements en pied d'immeuble, de distribution de plaquettes et de guides. L'ALEC ou une autre association locale pourront également être sollicitées pour des animations ponctuelles.

Par ailleurs, une renégociation du contrat de chauffage sera réalisée afin de s'assurer que les objectifs initiaux de réduction des charges soient atteints. Lorsque cela sera possible et opportun, un contrat avec intérêssement sera mis en place et suivi pendant les années qui suivent l'achèvement des travaux.

Une attention particulière sera portée sur la qualité des projets de travaux tant sur le plan architectural qu'environnemental. En effet l'utilisation de matériaux biosourcés sera étudiée par la maîtrise d'œuvre, ainsi que des options de fourniture d'énergie autre.

b) Objectifs et indicateurs

Les objectifs du volet énergie et précarité énergétique sont la baisse des consommations énergétiques et la réalisation de travaux permettant la labellisation BBC. Les indicateurs sont :

- Comparaison des étiquettes avant et après travaux ;
- Analyse comparative des économies d'énergie projetées et des économies d'énergie réalisées, aussi bien en termes de consommation que de facturation ;

- Nombre d'événements de sensibilisation organisés ;
- Nombre de contrats d'intérêssement mis en place ;
- Suivi dans le temps des consommations d'énergie après travaux.

3.4.2.3. Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes

a) Etudes et diagnostics complémentaires

Il est rappelé que le montant estimé, en phase pré-opérationnelle, des études et des diagnostics complémentaires était de 247 800 € HT, soit 297 360 € TTC. Les coûts actualisés des études et des diagnostics complémentaires sont récapitulés dans le tableau ci-après.

Mission	Société	€ HT	€ TTC
Équipe de maîtrise d'œuvre	ASUR / ENERGY	129 880	155 856
	Sous-total	129 880	155 856
Contrôleur Technique, Coordonnateur SPS		25 000	27 500
Diagnostics (RAAT, toiture...)		125 000	137 500
	Sous-total	150 000	165 000
	Total	279 880	320 856

b) Travaux en parties communes

Il est rappelé que le montant estimé, en phase pré-opérationnelle, des travaux était de 2 485 000 € HT, soit 3 828 720 € TTC.

Les estimations actualisées des coûts des travaux et des frais annexes de l'avant-projet est présenté dans le tableau ci-après

Mission	€ HT	€ TTC
Volet énergétique	4 888 143	5 312 908
Panneaux PV - option	0	0
Volet patrimonial	2 411 914	2 653 105
Volet sécurité et accessibilité	594 745	654 220
Volet embelliissement	1 280 984	1 473 132
	Sous-total travaux	9 175 786
Honoraires associés	826 648	909 313
	Total	10 002 434
		11 002 678

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



3.5. Travaux en parties privatives

Article non modifié.

L'article 3.6 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

3.6. Volet urbain et immobilier : inscrire la copropriété dans un projet urbain

En vue d'améliorer le positionnement de la copropriété dans son environnement urbain mais également sur le marché immobilier local, des réflexions sont menées conjointement par l'ensemble des partenaires.

Le prix des ventes immobilières sur la copropriété Covivio a légèrement augmenté de +2,8% entre 2010 et 2023. La moyenne des ventes sur la copropriété reste inférieure à la moyenne observée sur la commune de Vaulx-en-Velin dans le secteur d'appartement ancien : 1 341 €/m² contre 1 935 €/m².

Nous ne relevons pas d'évolution du prix (à la hausse ou à la baisse) à l'échelle de cette copropriété, ni de quelconque effet d'aubaine de la part de nouveaux acquéreurs. Il n'est pas non plus constaté de turn over sur la copropriété, les intentions de ventes étant maîtrisées.

3.6.1. Le projet de rénovation urbaine du quartier

Au vu de l'amplitude du projet et afin d'inscrire une première phase d'intervention urbaine dans le calendrier du NPNRU, les collectivités ont acté le choix d'un premier secteur opérationnel.

Le secteur Nord du quartier Sauveteurs-Cervelières est apparu comme le secteur le plus pertinent pour une première intervention, car il permet :

- d'engager de manière positive la dynamique de transformation d'ensemble ;
- d'apporter une amélioration significative du fonctionnement urbain ;
- d'accompagner et d'inscrire le quartier dans la dynamique du projet urbain du Mas du Taureau ;
- de réaliser la couture urbaine avec l'arrivée du Tram T9 ;
- d'être réalisé dans le temps du NPNRU.

L'intervention sur ce premier secteur opérationnel fait l'objet de l'avant-projet n°1 de la convention NPNRU, délibéré le 24 juin 2024 par la Métropole de Lyon et le 11 juillet 2024 par la Ville de Vaulx-en-Velin.

3.6.2. Gestion sociale et urbaine de proximité (GSUP)

A l'échelle du quartier Sauveteurs-Cervelières, les incivilités en pied d'immeuble et dans les allées sont récurrentes. Il sera donc indispensable de disposer d'outils permettant d'agir sur les préoccupations quotidiennes des habitants, via les financements du PIC mobilisables au titre de la GSUP.

Un diagnostic commun a été réalisé en 2020 et met en évidence des dysfonctionnements dans les domaines suivants :

Tranquillité

- Des regroupements se situant non loin des immeubles entraînent des nuisances. Certains secteurs sont particulièrement touchés. Le quartier est par ailleurs difficile d'accès pour les services de police (chemins privés, étroits et en impasse, ...)
- Manque d'éclairage : l'éclairage est vieillissant, et il appartient à l'Association Syndicale des Propriétaires de Sauveteurs-Cervelières. Il est pourtant entretenu par la Ville, par une convention datant de 1990. En 2024, une amélioration significative a été apportée dans le cadre des plans de sauvegarde (mobilisation du dispositif GUP).
- Les deux rues motorisées sont fréquentes dans le quartier, en dehors des chemins prévus à cet effet. Cela engendre des nuisances sonores et aussi des craintes de la part des habitants pour les enfants et les piétons.
- Le stationnement sauvage le long des voiries est constaté sur la majorité des voiries. De nombreuses voitures ventouses sont par ailleurs présentes sur les dalles de stationnement.

Propriété

- Difficultés pour la collecte des ordures ménagères de récupérer les bacs et d'entrer en cœur de quartier.
- Présence de nombreux déchets et encombrants

Hygiène santé : présence de rats dans le quartier

a) Descriptif du volet

Les actions envisageables seront à définir conjointement avec la Métropole de Lyon, la Ville de Vaulx-en-Velin, l'Anah et le GPV afin de coordonner l'accompagnement de ces immeubles et les actions mises en place à l'échelle du quartier. Un premier diagnostic est réalisé par l'animateur du Plan de sauvegarde afin d'identifier les besoins et formaliser des propositions d'action.

L'aide de l'Anah et du GSUP permet de couvrir les prestations dites « de bas d'immeuble » et d'entretien des parties communes suivantes :

- Coordonnation des relations entre la copropriété (représentant légal et Conseil syndical), le coordinateur du Plan de sauvegarde le cas échéant, l'opérateur et les services des collectivités locales ;
- Organisation de la vie collective durant la phase d'attente en :
 - Sauvegarde de l'enlèvement des voitures épaves) etc. ;
 - Sensibilisation des occupants aux comportements et usages permettant de garantir des conditions convenables de vie ;
 - Facilitation des relations entre les occupants afin d'aider à la bonne gouvernance de la copropriété et à la prise de décision collective (appropriation des usages des équipements communs, maîtrise des charges etc.) ;
 - Facilitation d'un usage raisonné des espaces extérieurs (relation entre espaces privatifs de la copropriété et espaces publics, comme par exemple le traitement des abords de la copropriété, l'organisation de la propreté entre la ville et la copropriété etc.) ;
 - Le cas échéant, organisation de la médiation avec les occupants pour faire émerger un travail collectif de redressement.

Des liens avec les associations de quartier ainsi que les forces de police nationale et municipale seront à renforcer (ex. présence du gestionnaire aux cellules de ville, lien avec le chargé municipal de la tranquillité publique).

Un travail est envisagé concernant la propreté, les encombrets et la sensibilisation au tri des déchets, en lien avec la Direction métropolitaine de la propreté. Le développement du lien social au sein du quartier pourra être travaillé avec les associations de quartier et les structures municipales ou métropolitaines situées à proximité.

b) Objectifs et indicateurs

Objectifs :

- Effectuer des actions de sensibilisation ;
- Effectuer des interventions sur les espaces extérieurs ;
- Sensibiliser 70 % des ménages.

Indicateurs :

- Réalisation du diagnostic GSUP de l'immeuble ;
- Plan d'action individuelisé planifié et chiffré ;
- Mise en place d'outils et de procédures qui permettent de faire remonter les plaintes des habitants ;
- Réalisation d'action en pied d'immeuble à l'échelle de la copropriété ;
- Identification de personnes relais sur la copropriété.

3.6.3. Projet de résidentialisation

Le projet de résidentialisation de la copropriété se réalisera en parallèle du projet urbain lorsque le secteur opérationnel concernera cette partie du quartier. En effet, c'est grâce au projet urbain que les domanialités seront redéfinies permettant alors à la copropriété de se résidentialiser.

5.1.2. Financement des travaux de copropriété

La copropriété Covivaulx bénéficie des aides de l'Anah, conformément aux dispositions prévues par le PIC, pour la réalisation de ces travaux qui se décompose comme suit :

- Aide sociale : 50% du montant des travaux HT ;
- Bonification copropriété en difficulté : 20% du montant des travaux HT, conditionné à un gain énergétique d'au moins 35 % ;
- Majoration des participations des collectivités : majoration des points correspondant aux aides octroyées au syndicat des copropriétaires par une collectivité si la participation de celle-ci est d'au moins 5%. Cette majoration de l'Anah s'applique également au financement du dispositif Ecreno v de la Métropole de Lyon. Toutefois, si le taux de l'aide comporte un décimal, la bonification s'appliquera sur le nombre en tier inférieur (exemple : si la part Ecreno v correspond à 10,9% du montant HT des travaux, l'Anah bonifie 10%) ;
- Primes individuelles : une prime, respectivement, de 1 500 € et 3 000 €, est accordée aux propriétaires occupants aux revenus "modestes" ou "très modestes" (sur la base des critères de l'Anah,) conditionné à un gain énergétique d'au moins 35 %.

Les collectivités territoriales participent finièrement dans un objectif d'atteinte de restes à charges soutenables pour les propriétaires. Le Comité de Pilotage partenarial de suivi de la mission s'est accordé sur des plafonds de reste à charge maximum pour chaque catégorie de ménages en fonction des typologies du logement :

- La Métropole de Lyon versera, au syndicat des copropriétaires, une subvention correspondant à un pourcentage du montant HT des travaux. Cette participation visera à ne pas dépasser les plafonds maximum de reste à charge indiqués ci-dessous.
- La Métropole de Lyon mobilisera le dispositif d'aide Ecreno v
- La Ville de Vaulx-en-Velin versera, au syndicat des copropriétaires, une subvention correspondant à un pourcentage du montant HT des travaux. Cette participation visera à ne pas dépasser les plafonds maximum de reste à charge indiqués ci-dessous.

L'ensemble des aides sont conditionnées :

- aux dispositions du PIC ;
- aux délibérations de la Métropole de Lyon et de la Ville de Vaulx-en-Velin ;
- au respect du dispositif métropolitain d'aide Ecreno v ;
- à un engagement de la copropriété sur la mise en œuvre de clauses d'insertion professionnelle ;
- à une gestion simplifiée de la copropriété (voir article 5.3) ;
- à l'atteinte des objectifs d'amélioration thermique de bain de 35% et d'atteinte d'un niveau BBC.

Voir sur la base du programme de travaux et du prix de revient (coût des travaux et mission de MOE hors études) spécifié au 3.4.2.3. le récapitulatif des estimations financières des travaux en parties communes.

Les objectifs de reste à charge maximal moyen sur le volet habitat sont estimés à 6 000 € par lot principal de copropriété (hors primes individuelles).
Ainsi le détail des objectifs moyens par lot principal de copropriété s'établit comme suit :

- 3 000 € en moyenne par lot principal de copropriété occupé par un propriétaire très modeste ;
- 4 500 € en moyenne par lot principal de copropriété occupé par un propriétaire modeste ;
- 6 000 € en moyenne par lot principal de copropriété n'entrant pas dans l'une des 2 situations précédentes.

Le plan de financement des travaux est présenté dans le tableau ci-après.

	HT	279 880
Total des études et diagnostics complémentaires	TTC	320 856
Anah		139 940
Métropole de Lyon		55 976
Ville de Vaulx-en-Velin		55 976
Total des subventions		251 892
Reste à charge syndicat des copropriétaires		68 964

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



Rythme de versement prévisionnel des subventions * :

		Anah	Métropole de Lyon	Ville de Vaulx-en-Velin
Total du coût des travaux et mission de MOE hors études	HT TTC	10 002 434 11 002 678		
Anah - Aide socle		5 001 217 50%		
Anah - Bonification copropriété en difficulté		2 000 487 20%		
Métropole de Lyon - ECORENOV		356 000 4%		
Métropole de Lyon - Participation		590 144 6%		
Ville de Vaulx-en-Velin - Participation		590 144 6%		
Anah - Bonification métropole		900 219 9%		
Anah - Bonification ville		500 122 5%		
Total des subventions		9 938 333		
Reste à charge syndicat des copropriétaires		1 064 345		

* Selon la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande de paiement.

5.2. Financement de l'ingénierie

L'ingénierie du Plan de sauvegarde comportera les actions suivantes, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole de Lyon :

- Suivi-animation du Plan de sauvegarde par l'opérateur désigné par la Métropole de Lyon ;
- Pilotage de la mise en œuvre du Plan de sauvegarde par un chef de projet de la Métropole de Lyon ;
- Co-pilotage des actions de GSUP avec l'ensemble des partenaires ;
- Le cas échéant, études à venir sous maîtrise d'ouvrage Métropole portant sur les espaces extérieurs,

Pour cela, la Métropole de Lyon pourra solliciter les aides à l'ingénierie suivantes :

- Anah : subvention à hauteur de 50% maximum des dépenses HT.
- Caisse des Dépôts : 25% maximum des dépenses HT de suivi-animation, dans la limite de la participation de la Métropole de Lyon.
- La Métropole de Lyon et la Ville de Vaulx-en-Velin complèteront la prise en charge de la prestation, à hauteur de 20% Ville et 80% Métropole pour financer le reste à financer TTC.

5.3. Financement des partenaires publics

Les travaux de rénovation énergétique arrivent à la suite du travail mené pour simplifier l'organisation juridique et assainir les copropriétés. Une fois cette simplification menée, les partenaires pourront louer leurs subventions et le cas d'une copropriété comprenant un syndicat principal et des syndicats secondaires dont la gestion est assurée par plusieurs syndics, les partenaires publics se réservent la possibilité de ne pas accorder les financements envisagés lorsque cette simplification n'est pas réalisée (résorption des impayés de charges, participation aux instances).

5.3.1. Financement de l'Anah

Pour le compte du Préfet, l'Anah vient en co-pilotage, avec la Métropole de Lyon, du Plan de sauvegarde, ou il opérationnel de mise en œuvre du PIC.

L'Anah s'engage à :

- Participer à l'ensemble des réunions relatives au Plan de sauvegarde ;
- Appuyer l'opérateur du Plan de sauvegarde dans le montage et le calcul des aides de l'Anah et de la Métropole de Lyon ;
- Apporter son concours au financement de l'opération (ingénierie, GSUP, travaux)
- Participer au pilotage du Plan de sauvegarde et aux décisions stratégiques.

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération sont de 8 991 218 € maximum au titre de travaux en parties communes et en parties privatives. Les modalités d'octroi des aides sur les travaux en parties communes feront l'objet d'une expertise afin de statuer sur le montant financier le plus opportun pour la copropriété (aides au syndicat, mixage des aides etc.).

Année 2 2022 à 2023	Année 3 2024	Année 4 2025	Année 5 2026	Année 6 2027	Total	Montant €
Travaux						

Aide sociale

			5 001 217	5 001 217
Bonus copropriété en difficulté			2 000 487	2 000 487

Anah - primes individuelles

			317 730	317 730
Bonification métropole			900 219	900 219

Bonification ville

			500 122	500 122
Aide à la résidentialisation				

Aide à la gestion

			139 940	139 940
Expertises complémentaires / MOE				

Subvention			49 388	27 500	25 769	19 231	9 615	131 903
Ingenierie de portage								

Travaux portage

			à définir dans la convention de portage	
GSUP				

Expertises complémentaires

			38 115	21 200	19 742	14 738	7 409

au sein de l'identifié

			actions non définies à ce jour. Répartition du reste à charge déduction faite de la participation Anah selon les règles financières Métropole-Ville établies dans le cadre de la GSUP.	

101

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V₁DEL_25124_17-DE

La Métropole s'engage à :
Coordonner (via le Grand Projet de Ville) le Plan de sauvegarde suivant les dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2021, qui précise que le coordinateur est chargé :

- Participer au pilotage du Plan de sauvegarde et aux décisions stratégiques ;
- Contribuer à ce que la copropriété engage sa réhabilitation et effectuer un pilotage renforcé ;
- S'assurer du respect de la présente convention et de sa mise en œuvre ;
- Veiller au bon déroulement du plan, à la mise en œuvre des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures ;
- Réunir les parties selon les besoins et mettre en place le calendrier du comité technique ;
- Etablir des rapports de sa mission à destination du préfet et assurer un rôle d'alerte auprès de ce dernier ;
- Correspondre étroitement avec l'opérateur de suivi-animation et les instances de la copropriété ;
- Garantir la bonne circulation de l'information entre les intéressés du Plan de sauvegarde ;
- En cas de non-respect des signataires de la convention, leur envoyer des mises en demeure ;
- Lancer les études complémentaires qui apparaîtraient nécessaires, dans la mesure où elles ne ressortent pas de la compétence et de la responsabilité strictes du syndicat des copropriétaires ;
- Favoriser la mobilisation du FSL.

La Métropole de Lyon finance le coût du suivi-animation pour son montant résiduel, après déduction des aides de l'Anah, de la Ville de Vaulx-en-Velin et de la Caisse des Dépôts. Elle pourra aussi être amenée à participer au financement des actions de la GSUP dont les modalités seront précisées par avance tant à cette convention si nécessaire. Elle participera au financement de la quote-part de dépenses des copropriétaires en complément du financement apporté par les autres partenaires, à hauteur de 10 % du montant HT des travaux subventionnables.

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 103 324 €, selon l'échéancier suivant :

	Métropole de Lyon	Année 2 à 2023	Année 3 2024	Année 4 2025	Année 5 2026	Année 6 2027	Total
Aides MOE					55 976		55 976
Aides aux travaux en parties communes (ECORENO'V)						356 000	356 000
Aides aux travaux en parties communes (aide complémentaire)						590 144	590 144
GSUP							101
actions non définies à ce jour. Répartition du reste à charge déduction faite de la participation Anah selon les règles financières Métropole-Ville établies dans le cadre de la GSUP.							

5.3.3. Financement de la Ville de Vaulx-en-Velin

La Ville de Vaulx-en-Velin s'engage à :

- Participer au pilotage du Plan de sauvegarde et aux décisions stratégiques ;
- Participer à l'ensemble des réunions relatives au Plan de sauvegarde ;
- Lancer et piloter, en lien avec la Métropole de Lyon l'Anah et la copropriété, une action de GSUP à adapter au calendrier et aux nécessités de la copropriété, pour amplifier les actions d'accompagnement engagées sur cadre de vie.

La Ville de Vaulx-en-Velin apportera son concours financier à la Métropole de Lyon pour supporter le coût du suivi-animation, et de la GSUP après déduction des aides de l'Anah, de la Caisse des Dépôts et de la Métropole de Lyon.

En complément, la Ville de Vaulx-en-Velin finance en totalité le poste de chargé de mission habitat-copropriété au Grand Projet de Ville (GPV) ainsi que l'entretien des espaces extérieurs du quartier (éclairage, entretien des végétaux, taille des arbres, ...).

Elle participera au financement de la quote-part de dépenses des copropriétaires en complément du financement apporté par les autres partenaires à hauteur de 10 % du montant HT des travaux subventionnables.

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Vaulx-en-Velin pour l'opération sont de 671 421 €, selon l'échéancier suivant :

Ville de Vaulx-en-Velin	Année 2 de 2022 à 2023	Année 3 2024	Année 4 2025	Année 5 2026	Année 6 2027	Total
Aides MDE		55 975				55 976
Aides aux travaux en parties communes				590 144	590 144	
Suivi-animation	9 529	5 300	4 935	3 683	1 832	25 301
GSUP	actions non définies à ce jour. Répartition du reste à charge déduction forte de la participation Anah selon les règles financières Métropole-Ville établies dans le cadre de la GSUP.					

5.3.5. Récapitulatif des engagements financiers prévisionnels maximum des partenaires

En complément, la Ville de Vaulx-en-Velin finance en totalité le poste de chargé de mission habitat-copropriété au Grand Projet de Ville (GPV) ainsi que l'entretien des espaces extérieurs du quartier (éclairage, entretien des végétaux, taille des arbres, ...).

Elle participera au financement de la quote-part de dépenses des copropriétaires en complément du financement apporté par les autres partenaires à hauteur de 10 % du montant HT des travaux subventionnables.

Montants prévisionnels :

Anah	Aide à la collectivité maître d'ouvrage ou opérateur de portage	Ville de Vaulx-en-Velin	Autres financeurs institutionnels (CDC)
Aide au SDC			
8 859 715	131 503	1 103 324	671 421
			57 600

L'article 6 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

Article 6. Engagements des autres partenaires du Plan de sauvegarde

Les partenaires du Plan de Sauvegarde s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle des orientations détaillées précédemment. D'autres mesures ou actions peuvent faire l'objet d'engagements des parties concernées en tant que besoin lors de la mise en œuvre du Plan de sauvegarde.

Année 2 2021 à 2023	Année 3 2024	Année 4 2025	Année 5 2026	Année 6 2027	Total
21 500	12 000	11 400	8 500	4 200	57 600
Montants maximum					

5.3.4. Financement de la Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts

La Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts poursuit des objectifs d'intérêt général et œuvre en faveur d'une plus grande égalité entre tous les territoires. Elle vise à les rendre plus attractifs, plus durables, plus inclusifs et plus connectés. Elle offre à ses clients, et tout particulièrement aux collectivités territoriales, une palette d'offres sur mesure et adaptée à leurs besoins pour répondre à la transformation de l'ensemble des territoires.

Dans le cadre de la nouvelle convention d'objectifs 2021 – 2023 sur la politique de la ville, signée avec l'Etat le 2 juillet 2021, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) est également signataire avec l'Anah de la convention d'application, relative à son intervention en crédits d'ingénierie visant les opérations d'habitat privé dont Plan de sauvegarde en quartier prioritaire de la ville telles que détaillées :

- chaque année dans la limite des 5 ans de la convention ;
- pour les opérations en QPV, à hauteur de 25 % du coût HT de la prestation, avec un plafond maximum de 100 000 € par porteur de projet et ne pouvant être supérieur au montant HT financé par la collectivité maître d'ouvrage.

Dans le cas où plusieurs actions sont envisagées par une même collectivité locale maître d'ouvrage (ville, EPCI, EPT, ...), les co-financements de la Banque des Territoires seront limités à une enveloppe de 600 000 €.

Les modalités définitives d'intervention seront précisées dans une convention d'application à signer entre la Caisse des Dépôts et le maître d'ouvrage concerné et ce, sous réserve de la validation des instances internes, et dans le respect de l'utilisation des crédits politiques de la ville.

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Banque des Territoires du groupe Caisse des Dépôts pour l'opération sont d'un maximum de 57 600 €, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

Année 2 2021 à 2023	Année 3 2024	Année 4 2025	Année 5 2026	Année 6 2027	Total
21 500	12 000	11 400	8 500	4 200	57 600
Montants maximum					

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

 ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

- En cas de changement de syndic, inscrire dans la consultation la reprise intégrale des engagements comme une condition de désignation sine qua non de son successeur ;
- Respecter et faciliter la mise en œuvre des orientations prises en matière d'intervention urbaine et transcrives dans la présente convention ou de futurs avenants, étant entendu que le syndicat sera associé à la réflexion correspondante.

S'agissant du programme de travaux porté par le Plan et détaillé dans la présente convention :

- Assumer pleinement la maîtrise d'ouvrage du programme de travaux permettant le redressement de l'ensemble immobilier, avec comme priorités la mise en sécurité des bâtiments, la recherche de la meilleure performance énergétique possible couplée à la mise en œuvre de l'ensemble des interventions sur les bâtis susceptibles d'améliorer durablement les conditions de vie dans la résidence.
- Assurer un haut niveau de qualité des prestations nécessaires à la réalisation des travaux, notamment en ce qui concerne la production de l'équipe de MOE.
- Promouvoir l'acquittement du règlement des appels de fonds.
- Faciliter la mobilisation des habitants sur le projet de travaux et leur sensibilisation aux économies d'énergies.
- Engager une démarche d'insertion professionnelle (clauses sociales) notamment dans les marchés portant sur les travaux. A cette fin, le syndicat des copropriétaires prendra attaché avec la Maison Métropolitaine d'Insertion pour l'emploi (MMIE).

6.1.2 Clauses d'insertion

Obligation d'insertion

Dans le cadre de la réalisation des travaux en parties communes et d'intérêt collectif, le syndicat des copropriétaires s'engage à s'inscrire dans une démarche d'insertion et de promotion de l'emploi.
Le volume minimum d'insertion devra être de 5% des heures de production générées par la réhabilitation. Afin d'assurer la bonne exécution de cet objectif, la copropriété prendra une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Insertion (AMO insertion).

Fonction de l'Assistant à Maîtrise d'ouvrage

La fonction de l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Insertion (AMO insertion) sera d'accompagner la copropriété dans ses engagements insertion, notamment :

- dans le calibrage des heures d'insertion dans ses marchés de services et de travaux ;
- dans la rédaction de la clause d'insertion qui sera incluse dans les marchés de travaux et, le cas échéant, dans l'analyse de offres des candidats ;
- dans le suivi des engagements d'insertion des titulaires des marchés de travaux et la validation des profils. Il assure le lien entre les équipes de maîtrise d'œuvre, les autres assistants à maîtrise d'ouvrage, les représentants du syndicat des copropriétaires sur toutes les questions relatives à la bonne réalisation des engagements d'insertion des titulaires des marchés de travaux ;
- dans la consolidation des données et leur diffusion.

Pour le contrôle de l'exécution des actions d'insertion, l'AMO insertion transmet à la Métropole de Lyon et l'opérateur chargé de l'animation des Plans de Sauvegarde, chaque année, les informations détaillées nécessaires au suivi, au contrôle et au rendu compte des engagements au titre de la clause d'insertion dans le respect des obligations législatives et réglementaire relatives à la protection des données à caractère personnel (Règlement européen 2016/679 - RGPD - et Loi n°78-17 du 6 janvier 1978).

En tout état de cause, la copropriété, via son AMO insertion, informe la Métropole de Lyon et l'opérateur chargé de être étudiés les moyens à mettre en œuvre pour parvenir aux objectifs.

Estimation des heures d'insertion

L'estimation des heures de production générées par la réhabilitation ainsi que l'application du pourcentage d'insertion, dont sa ventilation entre les différents corps d'état, sera réalisée sur la base des informations transmises par la maîtrise d'œuvre de la copropriété en lien avec l'opérateur chargé de l'animation des Plans de Sauvegarde et sur les corps d'état

- plus pertinents. Ces éléments peuvent conduire, sur avis de l'AMO insertion, à un volume d'heures d'insertion inférieur à 5%.
- les marchés de la copropriété intègreront les détails relatifs à cet engagement d'insertion (publics éligibles à la « clause sociale », engagement d'insertion à réaliser, suivi de l'engagement d'insertion et modalité d'accompagnement et de réalisation...) conformément aux paragraphes ci-dessous.

Publics éligibles

L'éligibilité des candidats à la clause d'insertion sera validée par l'AMO insertion, pour le compte de la copropriété, en amont de tout contrat de travail.
Certains publics sont déjà identifiés comme prioritaires à savoir :

- Demandeur d'emploi de Longue Durée, inscrit au Pôle Emploi ayant travaillé moins de 61,0h sur les 12 derniers mois ;
- Personne en recherche d'emploi de +50 ans, inscrit au Pôle Emploi ;
- Bénéficiaire de minima sociaux ;
- Demandeur d'emploi bénéficiaire de l'obligation d'emploi au sens de l'article L.5212-13 du Code du Travail ;
- Bénéficiaire d'un Pass IAE ;
- Jeune de -26 ans ayant un faible niveau de formation (niveau 3 et inférieur) rencontrant des difficultés particulières d'insertion professionnelle ;
- Jeune de -26 ans qualifiés (niveau 4 et supérieur) en recherche d'emploi depuis plus de 6 mois ;
- Participant au dispositif Itinéraire Emploi Renforcé ;
- Personne orientée par le SIP (Services Pénitentiaires d'insertion et de Probation) ;
- D'autres personnes, rencontrant des difficultés particulières d'insertion professionnelle, peuvent, sur avis motivé des acteurs de l'emploi, apprécié par le facilitateur, être considérées comme relevant des publics prioritaires ;
- Résidant en Quartier Politique de la Ville.

Modalités de réalisation de l'obligation d'insertion

Le titulaire du marché de travaux passé par la copropriété après avoir vérifié l'éligibilité des publics à la clause d'insertion auprès de l'AMO insertion, doit choisir parmi les modalités suivantes :

- L'embauche directe par la conclusion d'un CDD, CDI, contrat d'apprentissage ou contrat de professionnalisation ;
- La mise à disposition de personnel en insertion par une Entreprise de Travail Temporaire d'Insertion (ETTI), un Groupement d'Employeurs pour l'insertion et la Qualification (GEIQ) ou une Association Intermédiaire (AI) ;
- La co-traitance ou sous-traitance à une Structure d'insertion par l'Activité Économique.

La date du contrat relative à l'embaluchage des publics valorisés dans le cadre de la clause sociale doit être postérieure à la date de notification du marché, sauf dans le cas d'une mutualisation validée par l'AMO insertion. Dans tous les cas, le titulaire mandataire du marché de travaux reste responsable de la bonne exécution de la condition d'exécution sociale.

6.2 Syndic de copropriété

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



- Réunir les assemblées générales pour permettre le vote des résolutions liées au Plan ;
- Mettre en œuvre et promouvoir les bonnes pratiques comptables : adapter l'outil informatique aux exigences de traçabilité et de bonne gestion des fonds mis à disposition par les partenaires du plan de sauvegarde ;
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinataires ;
- Procéder à l'imputation aux copropriétaires des aides attribuées selon les règles établies par les financeurs ;
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides à destination du Plan de Sauvegarde, ce qui implique notamment la poursuite d'une gestion saine et efficace des intérêts du syndicat des copropriétaires (maîtrise des charges, résorption de l'impayé, paiement des fournisseurs...) et l'observation des prescriptions réglementaires telles que la mise à jour des informations inscrites au registre national d'immatriculation ;
- Ouvrir un compte-travaux séparé destiné à recevoir les concours financiers de tous ordres et les fonds versés par les copropriétaires au titre des travaux ;
- Associer l'équipe de suivi-animation à la gestion et à l'avancement de son travail, notamment dans le cadre de la préparation des assemblées générales via la mise à disposition des documents nécessaires, sans que cela puisse donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques ;
- Tenir à jour un recensement précis des actions engagées spécifiquement au titre du plan de sauvegarde et qui nécessitent de l'avis du syndic, la mobilisation de l'aide à la gestion de l'Anah ;
- Porter une démarche d'insertion professionnelle (clauses sociales) notamment dans les marchés portant sur les travaux.

SLCI s'engage à :

- Participer aux réunions auxquelles SLCI sera convié
- Évaluer en lien avec le syndic et l'opérateur les financements Missions Sociales nécessaires à la réalisation des travaux
- Se porter à la participation d'autres SACICAP de la région Auvergne Rhône-Alpes ou de France pour financer les Missions Sociales sur cette opération
- Solliciter le cas échéant la participation d'autre(s) SLCI(s) pour financer les demandes de financements Missions Sociales collectives et individuelles
- Instruire les différentes interventions de SLCI devant faire l'objet de conventions signées avec l'opérateur de Plan de Sauvegarde de la copropriété COVIVIAUX, le syndic de copropriété et tout autre partenaire concerné par l'opération. Ces conventions fixeront notamment l'enveloppe budgétaire réservée par SLCI ainsi que les critères d'éligibilité des aides pour ce dispositif. Les conditions d'intervention de SLCI dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la copropriété COVIVIAUX pourront être modifiées en fonction de l'évolution de la réglementation des SACICAP. Chaque nouvel engagement au titre des Missions Sociales nécessite l'approbation du Conseil d'Administration de SLCI. Il est évalué en tenant compte de plusieurs critères, incluant l'opportunité d'intervention sur le territoire donné et les capacités financières de la SACICAP.

6.3 Conseil Syndical

Le conseil syndical s'engage à :

- Participer à l'ensemble des commissions du Plan de sauvegarde ;
- Transmettre tous les éléments nécessaires à l'opérateur de suivi-animation ;
- Être force de proposition ;
- Accompagner la copropriété dans la bonne compréhension du Plan de sauvegarde ;
- Correspondre étroitement avec le coordinateur du Plan de sauvegarde.

6.4 SLCI

SLCI s'engage à :

- La SACICAP SLCI (ex-ProCivis Rhône), pourra préfinancer les subventions publiques et proposer des prêts, par l'intermédiaire de ses Missions Sociales, au bénéfice de la copropriété « COVIVIAUX ». Les interventions de SLCI sont exclusivement financées par les résultats de ses filiales immobilières : SLCI Promotion, SLCI Demeures, Maisons Axial, SEFI, Régie Simonneau, Régie Lescuyer et Assodés. Les financements des SACICAP sont définis dans le cadre de la convention signée par l'Etat et le réseau ProCivis le 23 janvier 2023. Les SACICAP se sont engagées par leur activité « Missions Sociales » à favoriser le financement des logements des ménages modestes, très modestes et très sociaux des propriétaires occupants, dans le cadre des conventions fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

Dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la copropriété COVIVIAUX, SLCI pourra mobiliser les aides financières suivantes :

- le préfinancement des subventions publiques pour les travaux sur parties privatives des propriétaires occupants,
- le préfinancement des subventions publiques, sous forme de prêts collectifs, aux copropriétés pour les travaux sur parties communes,
- des Prêts Missions Sociales « travaux » à 0% proposés aux propriétaires occupants pour financer leur reste à charge, une fois le montant des subventions déduit.

;

SLCI s'engage à :

- Participer aux réunions auxquelles SLCI sera convié
- Évaluer en lien avec le syndic et l'opérateur les financements Missions Sociales nécessaires à la réalisation des travaux

- Se porter à la participation d'autres SACICAP de la région Auvergne Rhône-Alpes ou de France pour financer les Missions Sociales sur cette opération

- Solliciter le cas échéant la participation d'autre(s) SLCI(s) pour financer les demandes de financements Missions Sociales collectives et individuelles

- Instruire les différentes interventions de SLCI devant faire l'objet de conventions signées avec l'opérateur de Plan de Sauvegarde de la copropriété COVIVIAUX, le syndic de copropriété et tout autre partenaire concerné par l'opération. Ces conventions fixeront notamment l'enveloppe budgétaire réservée par SLCI ainsi que les critères d'éligibilité des aides pour ce dispositif. Les conditions d'intervention de SLCI dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la copropriété COVIVIAUX pourront être modifiées en fonction de l'évolution de la réglementation des SACICAP. Chaque nouvel engagement au titre des Missions Sociales nécessite l'approbation du Conseil d'Administration de SLCI. Il est évalué en tenant compte de plusieurs critères, incluant l'opportunité d'intervention sur le territoire donné et les capacités financières de la SACICAP.

6.5 Action Logement Services

Partenariat avec Action Logement Services

- Depuis 70 ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Dans le cadre de l'avenant à la convention de Plan de Sauvegarde de Sauveuteurs – Cervellière, Action Logement Services met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires, occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

- Dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'Etat le 16 juin 2023, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions et dans la limite des fonds disponibles :
- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et prêt travaux d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants,
 - En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement ;
 - A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite), dispositif d'aide à la solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®), dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBILI-JEUNES® pour les alternants (locataires)
 - A destination des propriétaires occupants, salariés, d'une entreprise du secteur privé : prêt complémentaire pour l'acquisition et/ou l'amélioration d'un logement sous certaines conditions
 - Pour les futurs acquéreurs : accompagnement afin de faciliter l'accèsion à la propriété des salariés cotisantes.

La collectivité, maître d'ouvrage, s'assure que les missions de l'opérateur incluent l'information des propriétaires bailleurs et des occupants salariés du secteur privé sur la solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®), dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBILI-JEUNES® pour les alternants (locataires)

- A destination des propriétaires bailleurs ou occupant en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, complétera son information et pourra, le cas échéant, résérer le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires pouvant intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires définies par nouvelle convention quinquennale 2023-2027.

Action Logement est de ce fait associé au pilotage stratégique du plan de Sauvegarde.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

Article 7. Pilotage et évaluation

Article non modifié.

Article 8. Communication

Article non modifié.

Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article non modifié.

9.2. Révision et/ou résiliation de la convention

Article non modifié.

Article 10. Partage d'information et protection des données personnelles

L'article 10 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

- Le transfert, le partage ou l'échange de données à caractère personnel est un « traitement de données à caractère personnel ». Il est donc soumis au droit à la protection des données, et notamment au Règlement général sur la Protection des Données et à la loi « Informatique et Libertés »
- Dans le cadre de leur intervention, et tout au long des activités de traitement et d'échanges d'informations, chaque partenaire s'engage à se conformer aux dispositions suivantes :
- Traiter les données à caractère personnel conformément aux caractéristiques des activités de traitement susvisées. À cet égard les partenaires ne sauraient utiliser les données personnelles définies dans le présent protocole et d'autres fins que celles pour lesquelles elles ont été transmises conformément au présent protocole. Les partenaires veillent à ne pas échanger des données personnelles collectées à des fins autres que celles spécifiées dans le présent protocole et dans la réglementation applicable.
 - Adopter toutes les mesures techniques et organisationnelles permettant de répondre aux exigences de sécurité du traitement prévues à l'article 32 du RGPD. Et ce compte tenu de l'état des connaissances, des coûts de mise en œuvre et de la nature, de la portée, du contexte et des finalités du traitement ainsi que des risques, dont le degré de probabilité et de gravité varie, pour les droits et libertés des personnes physiques.
 - Limiter l'accès aux Données à Caractère Personnel aux personnes habilitées en charge des Activités de traitement, et seulement dans la mesure nécessaire à l'accomplissement des tâches qui leurs sont confiées.
 - Veiller à ce que ces personnes habilitées respectent la confidentialité des données auxquelles ils ont accès. A cet égard, chaque partie est tenue à l'obligation de discrétion et secret professionnel pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions émanant de l'autre partie, dont il aura connaissance avant ou au cours de l'exécution du présent protocole.

Chacune des parties s'engage à une totale confidentialité quant aux informations créées par l'une ou l'autre partie dont elle serait amenée à avoir connaissance dans le cadre du partage des informations par la présente convention. En dehors des finalités définies dans la présente convention, chaque partie s'interdit toute communication écrite ou verbale à destination d'un tiers sur les données sans l'accord préalable de l'autre partie ni sans le consentement exprès de la personne concernée par les données à caractère personnel.

Les données visées dans le cadre du présent protocole, qu'elles soient ou non à caractère personnel, sont des données confidentielles couvertes par le secret professionnel, tel que défini aux articles 226-13 et suivants du code pénal.

Chaque partie s'engage à respecter de façon absolue cette obligation et la faire respecter par son personnel.

- Chaque partie s'engage notamment à respecter les engagements suivants :
- ne pas communiquer ces données à d'autres personnes que celles qui ont qualité pour en connaître, dans le respect des règles du partage d'information dans le domaine social et du secret professionnel ;
 - prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données en cours d'exécution du présent protocole ;
 - prendre toutes mesures, notamment de sécurité matérielle et logicielle, pour assurer la conservation des données transmises tout au long du protocole.

Ces dispositions ont une portée d'ordre général et demeurent applicables au-delà de la durée d'exécution du présent protocole.

- e. Communiquer à la Partie débitrice d'une obligation, toute information susceptible de l'aider à s'acquitter de cette obligation. Et ce notamment lorsque cette dernière est débitrice de l'obligation de Notifier une Violation de Données à caractère personnel.

- f. S'assurer, en l'absence de décision en vertu de l'article 45, paragraphe 3 du RGPD, que le transfert de Données à caractère personnel vers un pays tiers ou à une organisation internationale est subordonné à l'acquisition préalable de garanties appropriées au sens de l'article 46 du RGPD, et à la condition que les personnes Concernées disposent de droits opposables et de voies de droit effectives.

- g. Prendre en compte, s'agissant des outils, produits, applications ou services objets de la prestation, les principes de protection des données dès la conception et de protection des données par défaut conformément à l'article 25 du RGPD.

- h. Désigner un Délégué à la Protection des Données si la Réglementation applicable l'exige, et communiquer ses coordonnées à l'une des Parties sur demande.

- i. Documenter et tenir à jour, conformément à l'article 30 du RGPD, un registre des activités de traitement effectuées sous leur responsabilité.

- j. Coopérer avec l'Autorité de contrôle compétente dans l'exercice de ses missions.

- k. Informer l'ensemble des Parties sans délai de toute opération de contrôle diligentée par l'Autorité de contrôle au sein de ses propres locaux ou de ceux de l'un de ses sous-traitants, dès lors que ce contrôle porte sur les Activités de traitement.

- l. Concernant le transfert des données à caractère personnel

- Responsabilités du fournisseur de données

- Le fournisseur est responsable des données qu'il transfère. Il doit s'assurer de :
 - l'habilitation des destinataires ;
 - la minimisation des données (strictement nécessaires à la finalité de l'échange) ;
 - la protection des données dans le transfert (chiffrement des données).

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



- Responsabilité du destinataire des données

Le destinataire est responsable de la protection des données dans son système d'information. Il doit s'assurer de :

- protéger les données reçues ;
- respecter la finalité pour laquelle les données lui ont été transférées ;
- respecter la durée de conservation des données dans son propre SI.

Concernant la gestion des droits des personnes, les Parties sont tenues respectivement de :

- informer les Personnes Concernées sur les caractéristiques des Activités de traitement conformément aux articles 12, 13 et 14 du RGPD ;
- assurer la gestion et l'effectivité des droits des Personnes Concernées conformément à l'article 12 du RGPD, et pour les droits énumérés aux articles 15 à 22 du RGPD ;
- répondre à toute demande de renseignement relative à la protection des Données à caractère personnel, lorsque celle-ci n'implique pas l'exercice d'un droit au titre des articles 15 à 22 du RGPD.

L'article 11 est ajouté ainsi intitulé et rédigé :

Article 11. Transmission de l'avenant à la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF via Contrat Anah. Le syndicat de copropriétaires a l'obligation de présenter la convention à l'ensemble des copropriétaires dans les six mois à compter la date de la signature du préfet.

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour l'État,	Pour l'Anah,	Pour la Métropole de Lyon,	Pour la Ville de Vaulx-en-Velin,	Pour la Caisse des Dépôts, Banque des Territoires,	Pour Action Logement Services,	Pour la SLCL,	Pour le syndicat des copropriétaires (syndic et président du Conseil syndical),	Le syndic, SLCI - Régie Simonneau, 1 rue Croix Barret, 69007 Lyon
Fabienne BUCCIO, préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, préfète du Rhône	Renaud Payre, Vice-président de la Métropole de Lyon	Bruno BERNARD, Président	Hélène GEOFFROY, Maire,	Olivier MOREL, Directeur territorial	Pierre BONNET, Président			

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



Lexique

ADEME :	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.
ADIL :	Agence départementale d'information sur le logement.
AFUL :	Association fondière urbaine libre.
AG :	Assemblée générale.
AMO :	Assistance à maîtrise d'ouvrage.
ANAH :	Agence nationale de l'habitat.
ANRU :	Agence nationale pour la rénovation urbaine.
ANR :	Agence régionale de santé.
ASL :	Association syndicale libre.
AFUL :	Association Fondière Urbaine Libre
BET :	Bureau d'études techniques.
CAF :	Caisse d'allocations familiales.
CCAS :	Centre communal d'action sociale.
CDC :	Caisse des dépôts.
CCH :	Code de la construction et de l'habitat.
CPLD :	Commission pour le Logement Décent.
DIA :	Déclaration d'intention d'aliéner.
DDT(M) :	Direction départementale des territoires et de la mer.
DREAL :	Direction Régionale de l'environnement et de l'aménagement et du logement.
ECS :	Eau chaude sanitaire
EDS :	Espace départemental des Solidarités.
EPCI :	Établissement public de coopération intercommunale.
EP :	Eaux Pluviales.
EU :	Eaux Usées.
EV :	Eaux Vannes.
FEDER :	Fonds européen de développement économique régional.
FSL :	Fonds de solidarité logement.
GSUP :	Gestion Sociale et Urbaine de Proximité.
HT :	Hors Taxes.
LHI :	Lutte contre l'habitat indigne.
MDD :	Maison du déplacement.
NPNRU :	Nouveau programme national de renouvellement urbain.
PB :	Propriétaires bailleurs.
PDS :	Plan de sauvegarde.
PHP :	Prêt habitat privé.
PO :	Propriétaires occupants.
PRU :	Prêt renouvellement urbain.
QPV :	Quartier prioritaire de la ville.
SCI :	Société civile immobilière.
TA :	Tribunal administratif.
TVA :	Taxe valeur ajoutée.
UTS :	Unité territoriales sociales



MÉTROPOLE
GRAND LYON

ActionLogement



Convention de Plan de sauvegarde

Quartier Sauveteurs-Cervelières à Vaulx-en-Velin
Copropriété LES GOÉLANDS

2022 - 2027

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

S²LO

Arrêté préfectoral portant création de la commission de Plan de sauvegarde en date du 12 Mai 2021

Signature de la convention le 6 juillet 2022

Signature de l'avenant à la convention le XXXXX

Le présent avenant à la convention est établie,

Entre l'**État**, représenté par Madame Fabienne BUCCIO, préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, préfète du Rhône,
L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris,
représentée par Monsieur Renaud Payre, vice-président de la Métropole de Lyon, agissant dans le cadre des articles
R.321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après "Anah".

La **Métropole de Lyon**, agissant en cette qualité et en vertu de la
délibération du conseil métropolitain n°2020-0001 en date du 2 juillet 2020,

La **Ville de Vaulx-en-Velin**, représentée par Madame Hélène GEOFFROY, Maire,
et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après "Anah".

La **Caisse des Dépôts**, Banque des Territoires, représentée par Monsieur Olivier MOREL, Directeur territorial,

SLCI, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, sis 1 rue Croix Barret 69007 Lyon,
représentée par Monsieur Pierre BONNET, Président,

Action Logement Services représenté par Monsieur Noël PETRONE, Directeur Régional Auvergne – Rhône Alpes, dûment
habilité aux fins des présentes.

Et le syndicat de copropriétaires représenté par son syndic, La Régie des Lumières, sis 8 place Jean Macé, 69007 Lyon

Adresse de la copropriété : 1, 2, 3, 4, 5, 6 Chemin des Plates, 69120 Vaulx-en-Velin

Numeréro d'immatriculation de la copropriété : A40-339-832

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L615-1 et suivants, R.615-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Métropole de Lyon maître d'ouvrage de l'opération, en date du 26
janvier 2026, autorisant la signature du présent avenant à la convention,
Vu la délibération du conseil municipal de la Ville de Vaulx-en-Velin, en date du xx décembre 2025, autorisant la
signature du présent avenant à la convention,
Vu le Plan Logement hébergement d'Accompagnement et d'inclusion des habitants en Difficulté, adopté par le Conseil
de la Métropole de Lyon, le 12 décembre 2022,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par le Conseil de la Métropole de Lyon, le 13 mai 2019,

Vu la convention de délégation de compétence 26 juillet 2021 conclue entre le déléguétaire Métropole de Lyon et
l'Etat, en application de l'article L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation),
Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privée du 26 juillet 2021 conclue entre le déléguétaire Métropole
de Lyon et l'Anah,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du xx

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date xx

Vu le compte rendu de la commission du plan de sauvegarde en date du 2 juin 2021

Table des matières :

Article 1. Objet de l'avenant à la convention et périmètre d'application

- 1.1. Dénomination de l'opération
- 1.2. Périmètre et champs d'intervention

- 1.3. Nature, état et instances de la copropriété

Article 2. Enjeux

Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération

- 3.1. Volet juridique et intervention foncière
- 3.2. Volet fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires
- 3.3. Volet social
- 3.4. Volet technique
- 3.5. Travaux en parties privatives
- 3.6. Volet urbain et immobilier : inscrire la copropriété dans un projet urbain

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires

- 5.1. Financement des travaux
- 5.2. Financement de l'ingénierie
- 5.3. Financement des partenaires publics

Article 6. Engagements des autres partenaires du Plan de sauvegarde

- 6.1 Syndicat des copropriétaires
- 6.2 Syndic de copropriété
- 6.3 Conseil Syndical
- 6.4 SLCL

Article 7. Pilotage et évaluation

Article 8. Communication

- 9.1. Durée de la convention
- 9.2. Révision et/ou résiliation de la convention

10. Partage d'information et protection des données personnelles
11. Transmission de l'avenant à la convention

Il a été exposé ce qui suit :

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



Préambule

Vaulx-en-Velin est une commune faisant partie de la Métropole de Lyon, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle est située dans la banlieue Est de LYON et, à ce titre, appartient à la première couronne de l'« Est Lyonnais ». La copropriété « LES GOÉLANDS » située au 1, 2, 3, 4, 5, 6 Chemin des Plates à Vaulx-en-Velin (69120), comprenant 176 logements, fait partie du quartier Sauveteurs-Cervelières construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la ZUP de Vaulx-en-Velin.



La carte ci-contre localise le quartier Sauveteurs-Cervelières dans la ville de Vaulx-en-Velin (zone rouge). Ce quartier s'étend sur plus de 20 ha de foncier privé et comprend 1 444 logements privés répartis sur 13 copropriétés (L'Albatros, Le Belledonne 1, Le Belledonne 2, Les Cervelières, Le Clair Logis, Le Coviaux, Les Goélands, La Goélette, Les Mouettes, La Nouvelle Coopérative, Le Rhône, Le Soleil Levant, Les Trois Mâts) et 230 logements sociaux (Dyadaté, Grand Lyon Habitat, Métropole Habitat).

Ce quartier représente une part très importante de l'habitat privé communal. De ce fait, l'ensemble des copropriétés joue un rôle majeur en matière de mixité sociale et de parcours résidentiels.

Pour prévenir le risque de dégradation de ces ensembles immobiliers, la puissance publique a mis en place plusieurs dispositifs : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Plan de sauvegarde (PDS), Mission de veille. S'ils ont été profitables à certains copropriétaires, ils n'ont pas permis, en 2015, de résorber définitivement l'ensemble des fragilités identifiées. Ainsi, la mise en place d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) 2016-2018 a permis d'assurer une veille et un accompagnement des syndicats les plus fragiles.

En 2018, les signes de fragilité persistent et les processus de dévalorisation et de dégradation n'ont pas été enravés, parfois même aggravés. Ainsi, entre 2008 et 2018, une baisse de 30 % des valeurs immobilières est observée pour atteindre un seuil d'alerte de 1 000 €/m². L'arrivée de marchands ou de copropriétaires impécunieux est un risque pour ce type de copropriétés. Les récentes études ont montré que les copropriétés comprenaient une majorité de propriétaires très modestes avec une dynamique de paupérisation des nouveaux propriétaires aux revenus plus faibles. La dégradation du bâti et les situations d'impayés de charges importants font craindre le risque d'un décrochage irréversible de ce quartier.

Face à ces constats et à la demande de la Ville de Vaulx-en-Velin et de la Métropole de Lyon, l'Etat a retenu en octobre 2018 l'ensemble du quartier de Sauveteurs-Cervelières comme priorité nationale du Plan Initiative Copropriétés (PIC) qui, vise le redressement pérenne des copropriétés. Ainsi, le 26 février 2019, les partenaires ont lancé une étude pré-opérationnelle à l'échelle du quartier. Il s'agit de définir une stratégie d'ensemble, articulant soutien aux copropriétés les plus fragiles et amélioration du cadre bâti.

Cette démarche se justifie également par l'affirmation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNU) sur le secteur de la Grande Ile, porteur de transformation et de revalorisation de l'ensemble du secteur. En effet, le quartier de Sauveteurs-Cervelières se trouve à la jonction de deux ZAC mises en place dans le cadre des actions de renouvellement urbain : la ZAC de l'Hôtel de Ville et la ZAC du Taureau. En 2020, une étude urbaine a donc été engagée afin d'établir un diagnostic pour ensuite proposer une réorganisation des espaces extérieurs (domanialités, accès, stationnements, ...).

Le pari des partenaires est de conjuguer une intervention forte sur le bâti et sur les espaces extérieurs pour améliorer durablement la situation et reconquérir l'attractivité de ce quartier. Ces deux démarches conduites conjointement l'une sur le volet urbain et l'autre sur le volet habitat nécessitent une mobilisation forte des deux agences ANRU et ANAH pour que le reste à charge cumulé pour les copropriétaires reste soutenable.

Le Plan de sauvegarde de LES GOÉLANDS s'inscrit donc dans cette dynamique.

Suite aux évolutions des montants des programmes de travaux des copropriétés en phase opérationnelle et la volonté des partenaires publics de proposer une solution financière acceptable par tous, les conventions des Plans de Sauvegarde font l'objet d'un avenant afin d'actualiser ces éléments techniques et financiers. Les articles sont ainsi modifiés :

L'article 1 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

Article 1. Objet de l'avenant à la convention et périmètre d'application

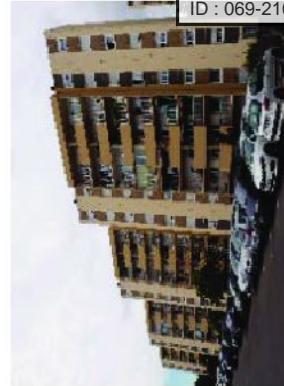
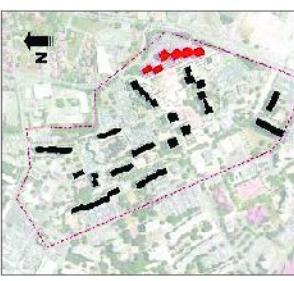
1.1. Dénomination de l'opération

Article non modifié.

L'article 1.2 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention concerne le syndicat des copropriétaires de la copropriété LES GOÉLANDS (numéro d'immatriculation au Régistre national des copropriétés A40 - 939 - 892), soit l'emprise foncière actuelle ainsi délimitée 1, 2, 3, 4, 5 et 6 chemin des Plates à Vaulx-en-Velin (parcellaire cadastral AX 0255).



Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

S²LO

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

1.3. Nature, état et instances de la copropriété

La copropriété « Les Goélands » a été édifiée en 1976. Elle est constituée de 3 bâtiments (immobiliers et garage).

Les 2 bâtiments distincts à usage d'habitation comprennent 176 logements répartis sur 6 allées, dont 4 sont mitoyennes (C31 à C39).

- L'immeuble dit "C31" (n°1) possède 31 logements répartis sur 7 étages.
 - L'immeuble dit "C32" (n°12) possède 31 logements répartis sur 7 étages.
 - L'immeuble dit "C36" (n°3) possède 30 logements répartis sur 7 étages.
 - L'immeuble dit "C37" (n°4) possède 30 logements répartis sur 7 étages.
 - L'immeuble dit "C38" (n°5) possède 27 logements répartis sur 6 étages.
 - L'immeuble dit "C39" (n°6) possède 27 logements répartis sur 6 étages.

Egalement 1 bâtiment de stationnement (G5) semi-enterré avec boxes privatisés et des places de stationnement en surface.

Surseac.	Immatriculation		
Identification	AA-9394-892		
Adresse	1-6 chemin des Prates		
Quartier	69120 Vaulx-en-Velin		
Fonction	Commerce-Sauvetage		
Année de construction	1976	Surface cadastrale	Surf. bâtie
	AX0255	1 787,37m ²	13 133 m ²
Configuration	Bâtiment habitation	Access	Batiment réservé
	2	6	1
Lots de copropriété	Lots propriétaire		
	1,76	75	71
Types de logements		Rues de garage	Rues de stationnement
	86	BB	119
Occupation	Propriétaires occupants	Logements locatifs	Vacance
	143	33	-
Cadre juridique	Date	Achats/modifications	10.10.1977
Structure juridique	Propriétaire et Association Syndicale des Propriétaires de Cet Immeuble - Sauveteurs (ASPCS)		
Comptabilité	Clôture	Compte bancaire séparé	
	30-sept	Oui	
Eau froide	Eau froide	Verification	
Chauffage			
ventilation			

Characteristic	Individual	Collective	VMCSimpleflux	Collective
Advantage	Adversarial	Adversarial	Adversarial	Adversarial

Article 2. Enjeux

"HISTORICAL PERSPECTIVE ON THE CHINESE COMMUNES" 11

Les diagnostics urbains réalisés par la Métropole de Lyon et la concertation engagée avec les copropriétaires ont confirmé les principales difficultés du quartier : encadrement et domanialisation entièrement privée, forte dégradation des éléments de parking-garages, chemins privés en impasse dans certaines allées et dans les sous-sols de garages. Pour répondre à ces difficultés rencontrées et améliorer la section urbaine, la mutation a été identifiée pour intégrer la

Les interventions portent sur la **requalification des logements privés**, y compris les réseaux privés les desservant inclus dans les parties communes de la copropriété.

Le travail mené par les partenaires sur le projet urbain a mis en lumière un besoin de phaser les opérations. Ainsi, un premier secteur opérationnel a été identifié concernant les copropriétés du Nord du quartier (Soleil Levant, Covouault, Nouvelle Coopérative et le Rhône). L'intégration des actions de requalification non bâties et des entreprises dédiées au stationnement, notamment liée à la réorganisation juridique et foncière du projet urbain, pourra faire l'objet d'un avenir ultérieur pouvant être commun à l'ensemble des copropriétés concernées, si cela est nécessaire.

ID : 069-216902569-20251204-
future clause de revoyure du NPNRU. La mission d'étude urbaine propose des pistes d'amélioration afin de mettre en valeur les qualités du quartier, le relier au reste de la ville, faciliter l'intervention pour les services urbains (propreté, collecte des ordures ménagères, médecins, police, ...) et repenser les modes de stationnement et clarifier les modes de gestion. L'enjeu de l'intervention sur les espaces extérieurs couplée à une réhabilitation globale (énergétique structurelle) des immeubles permettent de repositionner durablement ces propriétés sur le marché immobilier de la Métropole.

Ce projet suppose un engagement important des collectivités (Ville et Métropole) tant dans la conduite et le pilotage du projet que dans son montage opérationnel. Plusieurs hypothèses d'intervention ont été élaborées par la Métropole de Lyon et présentées lors du Comité de Pilotage partenarial du 16 décembre 2020. Différents temps de concertation ont eu lieu à l'été 2022 permettant aux partenaires de retailler le projet urbain au regard des éléments exprimés par les habitants. Un troisième temps de rencontre avec les habitants a été organisé au printemps 2023 via différentes réunions.

L'article 1.3 est remplacé par l'article ci-après ainsi qu'il suit et rédigé

6

Afin de présenter un projet urbain réalisable dans le temps du NPNRU, un secteur opérationnel a été identifié et permettant une première intervention sur 4 copropriétés du quartier Soleil Levant, Covivaulx, Nouvelle Coopérative et le Rhône.

Ce projet urbain a fait l'objet d'une présentation en Comité d'Engagement auprès de l'ANAH le 6 juillet et 2023. L'avenant à la convention NPNRU de Vaulx-en-Velin précisant les modalités d'intervention des partenaires publics a été délibéré par la Métropole de Lyon le 24 juin 2024 et le 11 juillet 2024 par la Ville de Vaulx-en-Velin.

Une réhabilitation globale et ambitieuse dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés en partenariat avec l'Anah et les Collectivités.

Le Plan Initiative Copropriétés (PIC), lancé en 2018 par l'Etat propose un accompagnement renforcé ciblé sur des territoires préalablement identifiés nécessitant une intervention multi-partenariale avec des moyens adaptés. Dès 2018, ainsi l'opportunité de pouvoir renouveler durablement ce parc ancien et traiter les problématiques anciennes face auxquelles les dispositifs publics en place jusqu'à ce jour n'avaient pas trouvé de remède.

En effet, le PIC propose une coordination et un accompagnement à la hauteur des enjeux de redressement préalablement exposés, des moyens financiers exceptionnels de l'Anah, de la Métropole de Lyon et de la Ville de Vaulx-en-Velin permettant de réduire considérablement la participation des propriétaires et ainsi d'aller vers un redressement de qualité et pérenne.

Le quartier fait donc partie des 14 sites d'intérêt national du PIC.

La première des actions a été la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur les 13 copropriétés afin de définir le ou les dispositifs les plus adéquats.

En 2019, un diagnostic complet des 13 copropriétés a montré les fragilités de gestion des copropriétés et leurs besoins de travaux notamment énergétiques. Afin de mettre en place une dynamique positive de redressement, les partenaires (Métropole de Lyon, Ville de Vaulx-en-Velin et ANAH) ont adopté la mise en place de dispositifs opérationnels et désigné un animateur pour 5 ans. Sa mission a été renouvelée pour 4 ans en mars 2025. Selon les copropriétaires, les investigations techniques montrent que les coûts des travaux s'élevent entre 27K € et 50K € HT par logement. Entre 2019 et 2025, les montants des programmes de travaux des copropriétés ont augmenté amenant les partenaires publics à revoir leur participation financière.

Une stratégie d'ensemble pour le quartier qui doit tenir compte de la soutenabilité pour les copropriétaires.

Afin de permettre aux copropriétés de faire face à l'importante évolution des montants de travaux de réhabilitation, les collectivités et l'Anah ont revu leur participation financière impactant le reste à charge moyen des copropriétaires. Ce niveau de reste à charge a été établi en tenant compte des capacités financières des copropriétaires pour les travaux relevant du bâti.

Lors du Comité de pilotage partenarial du 16 décembre 2020 il a ainsi été proposé que les 13 copropriétés bénéficient d'un dispositif de Plan de Sauvegarde afin d'être mieux accompagnées pour faire face à l'ensemble des problématiques préalablement citées.

L'ambition portée pour ce quartier implique d'éviter les dispositifs qui ne seraient pas à la hauteur des enjeux et d'une transformation puissante et durable. Une attention forte doit être portée aux modalités d'accompagnement financier des copropriétaires tenant compte à la fois du projet urbain et des travaux de réhabilitation. Le reste à charge doit s'examiner de façon globale et être suffisamment soutenable pour que les copropriétaires restent confiants et partageant la responsabilité de l'ensemble du quartier.

L'amélioration durable de la gestion de l'ensemble immobilier

Les diagnostics pré-opérationnels réalisés ont permis d'identifier d'importants axes d'amélioration dans le fonctionnement des instances des copropriétés. Que ce soit la maîtrise des charges, la relation entre le syndic et le conseil syndical, l'organisation du conseil syndical ou la participation aux assemblées générales, toutes les copropriétés gagneront à être accompagnées sur des thématiques qui seront priorisées en fonction de chaque situation.

Le suivi et le traitement des impayés seront par exemple un axe central pour l'amélioration de la gestion de toutes les copropriétés. Pour permettre un bon fonctionnement courant des copropriétés et engager la démarche de rénovation globale, il sera nécessaire de rétablir ou de maintenir les impayés à un niveau raisonnable. Cette démarche ne pourra être engagée qu'en forte coopération avec les syndics.

Une attention particulière sera également portée aux besoins de réorganisation des copropriétés sur les plans juridique, fonctionnel et physique pour une meilleure cohérence et un fonctionnement amélioré. Le lien sera fait avec le projet urbain afin de s'assurer, à terme, de la distinction entre les espaces de domanialité publique et les espaces de domanialité privée, de l'amélioration du maillage viaire et des cheminements piétons, de la distinction et du traitement des espaces résidentiels à usage privatif ...

Maintenir une majorité de propriété occupante

Les copropriétaires du quartier Sauveteurs-Cervelleurs sont majoritairement des propriétaires occupants. Ils sont à 70% modeste ou très modestes, un des enjeux du plan de sauvegarde est donc de leur permettre de se maintenir dans leur logement tout en assumant financièrement leur quote-part de travaux. Au-delà de l'aspect social, il s'agit également de s'assurer d'une bonne gestion des copropriétés, les propriétaires occupants étant généralement plus investis dans la vie de leur copropriété. Pour les copropriétés dans lesquelles les copropriétaires bailleurs sont plus nombreux que les propriétaires bailleurs ou dans lesquelles cette bascule est proche, une attention particulière sera portée aux profils des acquéreurs.

Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération

3.1. Volet juridique et intervention foncière

3.2. Volet fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.2.1. Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété

Article non modifié.

3.2.2. Redressement financier de la copropriété

L'article 3.2.2.1 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

3.2.2.1. Résorption des impayés des charges des copropriétaires

a) Descriptif du volet
Afin d'assainir la situation financière du syndicat des copropriétaires par la réduction des impayés et l'apurement des dettes, les actions suivantes sont mises en place par les partenaires publics et l'opérateur :

- animation d'une commission trimestrielle de prévention et de traitement des impayés en partenariat étroit avec le syndic, permettant collégialement de vérifier les difficultés, d'adapter les réponses nécessaires et d'en suivre les effets (ex: choix et suivi des procédures - y compris judiciaires – de mise en recouvrement) ;
- accompagnement individualisé des ménages en graves difficultés socio-économiques, suivi social approfondi et sur-mesure indépendant de l'entrée « impayés » ;
- réflexion sur le maintien sous le statut de copropriétaire et sur les besoins de portage ciblé temporaire. Le travail social approfondi en lien avec l'opérateur permettra d'affiner la stratégie.

Les impayées de la copropriété LES GOÉLANDS sont régulièrement suivies par le syndic et l'opérateur dans le cadre de commissions impayées trimestrielles. Les impayées de charge des copropriétaires représentaient 14,63% du budget prévisionnel en date du 30/09/2021 soit 68 007,94 €. Les deux plus gros dossier, respectivement de 6 955 € et 7 386 €, représentaient 21% de cette somme. Un échéancier avec l'huisser a été convenu pour l'un de ces deux dossier.

Au 30/06/2025, 20 dettes ont été soldées portant le taux d'impayés à 18% soit 91 820,95 €.

b) Objectifs et indicateurs

En ce qui concerne le volet résorption des impayés, les indicateurs opérationnels sont les suivants :

- nombre de commission impayées ;
- taux d'impayés : valeur, évolution ;
- caractérisation des impayés : nombre de copropriétaires et montant de la créance cumulée suivant les seuils habituellement utilisés sur cette copropriété. évolution des débiteurs (existence de nouveaux débiteurs et si oui ancien(s) dans la copropriété) ;
- distinction copropriétaires bailleurs / copropriétaires occupants : nombre de copropriétaires en impayés et niveau d'impayés ;
- nombre de procédures judiciaires de recouvrement (par type d'actions) engagées et achevées ;
- nombre de plans d'apurement en cours respectés ;
- nombre de situations en accompagnement social renforcé ;
- nombre de mesures ASLL et de mobilisation du FSL.

3.2.2.2. L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

Article non modifié.

3.3. Volet social

Article non modifié.

3.4. Volet technique

L'article 3.4 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

3.4.1. Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes et en parties privatives d'intérêt collectif

a) Descriptif du volet

La présente convention vise la requalification de l'ensemble des logements de la résidence. Plusieurs bouquets de travaux ont été identifiés pour améliorer l'état du bâti mais restent à affiner en fonction de la typologie des bâtiments. Les partenaires s'accordent sur la hiérarchisation suivante :

- des travaux de réhabilitation énergétique participant à la lutte contre la précarité énergétique et reposant de manière prioritaire sur l'isolation des parois opaques et des parois vitrées, la mise en place d'un système de ventilation optimisé et l'amélioration des installations de distribution de chauffage dans les logements. L'objectif est d'atteindre un niveau très performant de qualité énergétique, le niveau bâtiment basse consommation après rénovation étant visé.

- des travaux d'amélioration globale et de rattrapage du retard d'entretien : intervention sur les colonnes d'eau usées et vanne, réfection des halls d'entrée, réfection des montées d'escaliers, reprise des toitures terrasses. La programmation des travaux doit reposer sur des choix étroitement liés à l'état du bâti et à ses besoins, qu'il s'agisse d'entretien, de mise en sécurité ou d'amélioration.

1°) Les audits et diagnostics

Afin d'alimenter les études menées par l'équipe de maîtrise d'œuvre et d'affiner le programme de travaux, des diagnostics complémentaires ont été réalisés.

L'assemblée générale du 31 mars 2021 a décidé des diagnostics et désigné le conseil syndical pour retenir les entreprises qui ont réalisé à l'ensemble de diagnostics exhaustifs de l'état du bâti (cf. nom des entreprises dans la partie '5') Coût des études et des diagnostics complémentaires".

Les diagnostics seront également complétés par un diagnostic sécurité des installations de gaz et électriques et de la sécurité incendie.

2°) Crédit d'une commission « Travaux »

Cette commission est habituellement composée de membres du conseil syndical mais peut être élargie à d'autres copropriétaires intéressés et motivés par le projet et/ou des copropriétaires ayant des compétences techniques. La création de cet organe permet de différencier les thématiques de gestion courante du dynamique de rénovation, mais également d'impliquer des copropriétaires non membres du conseil syndical dans le devenir de leur(s) immeuble(s).

Cette commission est l'occasion pour accompagner le groupe dans l'apprehension des études techniques existantes, le but étant de partager la connaissance de l'état du bâti et de ses besoins. L'accompagnement sur ce sujet se fera dans l'optique de sensibiliser et de former les membres de la commission tout au long du projet, de la sélection de l'équipe de MOE à la levée des dernières réserves, en leur apportant une expertise et en les aidant à se positionner en connaissance de cause. Les décisions finales leur reviendront toujours.

3°) Élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération

Le programme de travaux intègre l'ensemble des interventions techniques nécessaires au redressement, en cohérence avec les orientations du projet urbain à venir sur l'ensemble des espaces extérieurs.

La dynamique de groupe sera maintenue, tant il est essentiel que les copropriétaires puissent par la voix de leurs représentants élus peser sur les choix et arbitrer et surtout qu'ils s'approprient un projet qu'ils auront à porter, en AG, aux côtés des professionnels.

Le premier conseil technique viendra parfaire la connaissance théorique des besoins des bâtiments : une visite technique conjointe avec certains membres de la Commission pourra être organisée, avec pour principal objectif l'inspection communale des espaces accessibles (corridors, cages d'escaliers, paliers, sous-sol, etc.) et des équipements, de même que la visite de quelques logements suffisamment représentatifs des désordres.

L'accompagnement de l'animateur du Plan de sauvegarde permettra de calibrer le plan de financement de la copropriété avec le syndic et le maître d'œuvre et ainsi aboutir à un projet supportable par tous, répondant aux besoins des habitants. Il assistera également la copropriété dans le montage des dossiers de demande de subvention, préfinancement et de prêt.

4°) Détermination de la maîtrise d'œuvre (MOE)

L'aide à l'éaboration d'un programme de travaux - programme conduit in fine sous la responsabilité de l'équipe de M - doit s'adapter au degré de maturité de la réflexion de la copropriété. Il convient de guider le syndicat en prenant en compte la faisabilité de chaque type de travaux en les indexant sur les capacités contributives des copropriétaires, qui n'entre traditionnellement pas dans le champ de compétences des MOE sinon de manière approximative. L'assemblée générale du 31 mars 2021 a désigné pour assurer la mission de maîtrise d'œuvre pour le projet rénovation, l'équipe de maîtrise suivante : ACCEO/LIPSTICK (mandataire du groupement), ERÈMES (ACCEO) (bureau d'étude énergétique) et UPSINK (architecte).

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V-DEL_25124_17-DE



- animation d'une commission trimestrielle de prévention et de traitement des impayés en partenariat étroit avec le syndic, permettant collégialement de vérifier les difficultés, d'adapter les réponses nécessaires et d'en suivre les effets (ex: choix et suivi des procédures - y compris judiciaires – de mise en recouvrement) ;
- accompagnement individualisé des ménages en graves difficultés socio-économiques, suivi social approfondi et sur-mesure indépendant de l'entrée « impayés » ;
- réflexion sur le maintien sous le statut de copropriétaire et sur les besoins de portage ciblé temporaire. Le travail social approfondi en lien avec l'opérateur permettra d'affiner la stratégie.

Les impayées de la copropriété LES GOÉLANDS sont régulièrement suivies par le syndic et l'opérateur dans le cadre de commissions impayées trimestrielles

Les impayées de charge des copropriétaires représentaient 14,63% du budget prévisionnel en date du 30/09/2021 soit 68 007,94 €. Les deux plus gros dossier, respectivement de 6 955 € et 7 386 €, représentaient 21% de cette somme. Un échéancier avec l'huisser a été convenu pour l'un de ces deux dossier.

Au 30/06/2025, 20 dettes ont été soldées portant le taux d'impayés à 18% soit 91 820,95 €.

b) Objectifs et indicateurs

En ce qui concerne le volet résorption des impayés, les indicateurs opérationnels sont les suivants :

- nombre de commission impayées ;
- taux d'impayés : valeur, évolution ;
- caractérisation des impayés : nombre de copropriétaires et montant de la créance cumulée suivant les seuils habituellement utilisés sur cette copropriété. évolution des débiteurs (existence de nouveaux débiteurs et si oui ancien(s) dans la copropriété) ;
- distinction copropriétaires bailleurs / copropriétaires occupants : nombre de copropriétaires en impayés et niveau d'impayés ;
- nombre de procédures judiciaires de recouvrement (par type d'actions) engagées et achevées ;
- nombre de plans d'apurement en cours respectés ;
- nombre de situations en accompagnement social renforcé ;
- nombre de mesures ASLL et de mobilisation du FSL.

3.2.2.2. L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

Article non modifié.

3.3. Volet social

Article non modifié.

3.4. Volet technique

L'article 3.4 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

3.4.1. Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes et en parties privatives d'intérêt collectif

a) Descriptif du volet

La présente convention vise la requalification de l'ensemble des logements de la résidence. Plusieurs bouquets de travaux ont été identifiés pour améliorer l'état du bâti mais restent à affiner en fonction de la typologie des bâtiments. Les partenaires s'accordent sur la hiérarchisation suivante :

- des travaux de réhabilitation énergétique participant à la lutte contre la précarité énergétique et reposant de manière prioritaire sur l'isolation des parois opaques et des parois vitrées, la mise en place d'un système de ventilation optimisé et l'amélioration des installations de distribution de chauffage dans les logements. L'objectif est d'atteindre un niveau très performant de qualité énergétique, le niveau bâtiment basse consommation après rénovation étant visé.

La même assemblée générale a également désigné comme contrôleur technique et comme coordonnateur SPS la société SOCOTEC.

5°) Coût des études et des diagnostics complémentaires

Les coûts des études et des diagnostics complémentaires sont récapitulés dans le tableau ci-après.

Mission	Société	€ HT	€ TTC
Equipe de maîtrise d'œuvre	Lipstick Architecture / ACEO / Variance	119 552	143 463
RAAT	A2Contrôle	15 198	18 238
Contrôle technique, Coordonnateur SPS	SOCOTEC	5 150	6 180
Audit sécurité	SOCOTEC	6 800	8 160
Audit conduits EU/EV/EP	HERA	9 900	11 880
	Sous-total	156 600	187 921
RAAT complémentaires	A2Contrôle	55 695	66 834
BE Amiant	TAUW	21 400	25 680
Equipe de maîtrise d'œuvre	Lipstick Architecture / ACEO / Variance	109 814	131 777
	Sous-total	186 909	224 291
	Total	343 509	412 212

En ce qui concerne la phase amont des travaux, l'objectif est que la copropriété se dote de moyens (via une mission de maîtrise d'œuvre) permettant d'établir un programme de travaux d'ensemble et cohérent. Les indicateurs ci-dessous permettent d'évaluer l'atteinte de cet objectif.

b) Objectifs et indicateurs

Les indicateurs opérationnels sont les suivants :

- analyse des contrats de maîtrise d'œuvre ;
- vote ou non de l'équipe de maîtrise d'œuvre en assemblée générale ;
- nombre de réunions de la commission « travaux » ;
- avancement du programme prévisionnel de réhabilitation : date de la consultation des entreprises, du vote des travaux, du lancement des travaux et de la réception des travaux (par rapport au planning prévisionnel) ;
- réunions avec le prestataire chargé de l'animation des plans de sauvegarde de réunions d'information pour les copropriétaires.

3.4.2. Programme de travaux en parties communes des immeubles et en parties privatives d'intérêt collectif

N'est pas intégré au programme, l'ensemble des aménagements liés à la réorganisation foncière du quartier. Ces aménagements dépendant du projet urbain, ils ne pourront être estimés que lorsque la réflexion sur le traitement des dalles de parking, la rétrocession des voiries et des espaces extérieurs aura abouti.

Pour les parties privatives, seuls sont pris en compte les travaux qui sont déclarés d'intérêt collectif par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires. Le cas échéant, ils relèvent de l'article 3.5.

3.4.2.1. Travaux de réhabilitation et d'amélioration

a) Descriptif du volet

Études pré-opérationnelles

Les diagnostics techniques réalisés lors de l'étude pré-opérationnelle ont fait ressortir la nécessité des interventions suivantes :

- pour le volet énergétique : isolation des façades, isolation et étanchéité des toitures, remplacement des menuiseries extérieures (logements et parties communes) ;
- pour le volet patrimonial : rénovation des réseaux d'eau (AEP, EP, EU/EV), rénovation des halls d'entrée ;
- pour la volet sécurité et accessibilité : sécurité incendie, mise en sécurité des réseaux électriques et gaz, rénovation de l'ascenseur, remplacement des portes des logements ;
- pour le volet embellissement : rénovation des parties communes.

Études de maîtrise d'œuvre

À la suite des diagnostics complémentaires, des visites réalisées par l'équipe de MOE et des réunions techniques et de la commission de travaux, l'avant-projet établi par la maîtrise d'œuvre fait ressortir le programme de travaux suivant :

Travaux en base :

- Le programme de travaux comprend les points suivants :
 - Isolation thermique des façades par l'extérieur (y compris le remplacement des garde-corps).
 - Réfection de la ventilation.
 - Étanchéité et isolation thermique de la toiture-terrasse.
 - Isolation thermique en sous-face des locaux donnant sur les appartements (y compris l'aménagement de la salle polyvalente).
 - Travaux sur les espaces verts.
 - Caferettement des menuiseries et changement des fenêtres des locaux communs au rez-de-chaussée.
 - Amélioration de la sous-station et travaux de plomberie (radiateurs + robinets thermostatiques).
 - Travaux suite aux retours des expertises des colonnes électriques et gaz.
 - Réfection des halls/palliers/escaliers.
 - Sécurité et gardiennage.

Socle du bâtiment :

- Socle du bâtiment :
 - Mise en valeur des accès et des halls avec traitement de la signalétique.
 - Amélioration du confort d'accès pour les PMR au RDC.
 - Traitement des menuiseries des halls pour l'amélioration du confort thermique, acoustique et la protection anti-vandalisme.
 - Traitement des espaces verts existants (impactés par les travaux).
 - Création d'une salle polyvalente (accueillant un maximum de 19 personnes), avec un accès de plain pied, donnant sur les parties communes extérieures au niveau du RDC.
 - Façade d'habitation :
 - Isolation thermique par l'extérieur.
 - Isolation thermique par l'extérieur des fonds de loggia.
 - Reprise de l'isolation et de l'étanchéité au droit des menuiseries existantes.
 - Remplacement de l'ensemble des garde-corps métalliques.
 - Toiture :
 - Reprise d'étanchéité.
 - Mise en place de protections collectives en toiture.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le



ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

Une attention particulière sera portée sur la qualité des projets de travaux tant sur le plan architectural que environnemental. En effet l'utilisation de matériaux biosourcés sera étudiée par la maîtrise d'œuvre, ainsi que des options de fourniture d'énergie autre.

b) Objectifs et indicateurs

L'objectif du volet réalisation des travaux de réhabilitation et d'amélioration est le vote et la réalisation de travaux au plus juste des besoins de la copropriété, avec une appropriation forte des habitants.

Les indicateurs sont :

- assemblée(s) démissionnaire(s) : taux de participation, résultat des votes, taux de vote favorable / total des présents ou représentés ;
- restes à charge en mesure de l'adéquation avec les estimations (pourcentage) ;
- coût par poste du programme de travaux et mesure de l'adéquation avec les estimations (pourcentage) ;
- nombre de copropriétaires adhérents à l'emprunt collectif, nombre de copropriétaires souscrivant un prêt individuel ;
- heures d'insertion effectuées.

3.4.2.2. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

a) Descriptif du volet

La copropriété Les Goélands a réalisé un audit énergétique en 2016 qui la classe en catégorie D. Le montant des charges de copropriété, incluant le chauffage collectif (27% du budget), n'est pas satisfaisant, cela appelle la nécessité de faire des travaux de rénovation énergétique.

Le programme de travaux envisagé comprend un volet énergétique permettant un gain énergétique d'au moins 35 % et la diminution des charges.

Les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre de l'existant et projetées sont présentées dans le tableau ci-après.

Classe énergétique			Gain énergétique	
CEP	GES	Étiquette		
Existant	240	26	D	/
Travaux	106	11	C	55%

L'économie de charges engendrée par la baisse des consommations d'énergie sera estimée par l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant la phase de conception du programme de travaux. Elle fera partie de l'argumentaire incitant les copropriétaires à voter un programme de travaux ambitieux.

La réalisation des travaux devra être accompagnée d'une campagne de sensibilisation aux économies d'énergie ainsi qu'à la prise en main des nouveaux équipements (VMC hygrorégulable, robinets thermostatiques, changement des menuiseries ...). Cette campagne pourra prendre la forme de permanences spécifiques, d'événements en pied d'immeuble, de distribution de plaquettes et de guides. L'ALEC ou une autre association locale pourront également être sollicitées pour des animations ponctuelles.

Par ailleurs, une renégociation du contrat de chauffage sera réalisée afin de s'assurer que les objectifs initiaux de réduction des charges soient atteints. Lorsque cela sera possible et opportun, un contrat avec intérêt pourra être mis en place et suivi pendant les années qui suivent l'adévénement des travaux.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le



ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

3.4.2.3. Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes

a) Études et diagnostics complémentaires

Il est rappelé que le montant estimé, en phase pré-opérationnelle, des études et des diagnostics complémentaires était de 191 880 € TTC.

Les coûts des études et des diagnostics complémentaires sont récapitulés dans le tableau ci-après.

Mission	Société	€ HT	€ TTC
Equipe de maîtrise d'œuvre	Lipstick Architecture / ACCEO / Variance	119 552	143 463
RAAT	A2Contrôle	15 198	18 238
Contrôle technique, Coordonnateur SPS	SOCOTEC	5 150	6 180
Audit sécurité	SOCOTEC	6 800	8 160
Audit conduits EU/EV/EP	HERA	9 900	11 880
	Sous-total	156 600	187 921
RAAT complémentaires	A2Contrôle	55 695	66 834
BE Amiante	TAUW	21 400	25 680
Equipe de maîtrise d'œuvre	Lipstick Architecture / ACCEO / Variance	109 814	131 777
	Sous-total	186 909	224 291
	Total	343 509	412 212

b) Travaux en parties communes

Il est rappelé que le montant estimé, en phase pré-opérationnelle, des travaux était de 5 323 406 € TTC.

Les estimations des coûts des travaux et des frais annexes de l'avant-projet est présenté dans le tableau ci-après

Mission	€ HT	€ TTC
Volet énergétique	5 750 500	6 079 093
Volet patrimonial	550 000	605 000
Volet sécurité et accessibilité	121 300	133 430
Volet embellissement	960 900	1 056 990
Sous-total travaux	7 382 700	7 874 513
Honoraires associés	738 270	812 097
	Total	8 120 970
		8 686 610

3.5. Travaux en parties privatives

Article non modifié.

L'article 3.6 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

3.6. Volet urbain et immobilier : inscrire la copropriété dans un projet urbain

En vue d'améliorer le positionnement de la copropriété dans son environnement urbain mais également sur le marché immobilier local, des réflexions sont menées conjointement par l'ensemble des partenaires.

Le prix des ventes immobilières sur la copropriété Les Goélands a légèrement diminué de -1,3% entre 2010 et 2023. La moyenne des ventes sur la copropriété reste inférieure à la moyenne observée sur la commune de Vaulx-en-Velin dans le secteur d'appartement ancien : 1 548€/m² contre 1 935 €/m².

3.6.1. Le projet de rénovation urbaine de quartier

Au vu de l'ampleur du projet et afin d'inscrire une première phase d'intervention urbaine dans le calendrier du NPNRU, les collectivités ont acté le choix d'un premier secteur opérationnel.

Le secteur Nord du quartier Sauveteurs-Cervellettes est apparu comme le secteur le plus pertinent pour une première intervention, car il permet :

- d'engager de manière positive la dynamique de transformation d'ensemble ;
 - d'apporter une amélioration significative du fonctionnement urbain ;
 - d'accompagner et d'inscrire le quartier dans la dynamique du projet urbain du Mas du Taureau ;
 - de réaliser la couture urbaine avec l'arrivée du Tram 19 ;
 - d'être réalisé dans le temps du NPNRU.
- L'intervention sur ce premier secteur opérationnel fait l'objet de l'avant-projet de l'avenant n°1 de la convention NPNRU, délibéré le 24 juin 2024 par la Métropole de Lyon et le 11 juillet 2024 par la Ville de Vaulx-en-Velin.

3.6.2. Gestion sociale et urbaine de proximité (GSUP)

À l'échelle du quartier Sauveteurs-Cervellettes, les incivilités en pied d'immeuble et dans les allées sont récurrentes. Il sera donc indispensable de disposer d'outils permettant d'agir sur les préoccupations quotidiennes des habitants, via les financements du PIC mobilisables au titre de la GSUP.

Un diagnostic commun a été réalisé en 2020 et met en évidence des dysfonctionnements dans les domaines suivants :

- Des regroupements se situant non loin des immeubles entraînent des nuisances. Certains secteurs sont particulièrement touchés. Le quartier est par ailleurs difficile d'accès pour les services de police (chemins privés étroits et en impasse, ...)
- Manque d'éclairage : l'éclairage est vieillissant, et il appartient à l'Association Syndicale des Propriétaires Sauveteurs-Cervellettes. Il est pourtant entretenu par la Ville, par une convention datant de 1990. En 2024, une amélioration significative a été apportée dans le cadre des plans de sauvegarde (mobilisation du dispositif GUP).
- Les deux rues motorisées sont fréquentes dans le quartier, en dehors des chemins prévus à cet effet. Cela engendre des nuisances sonores et aussi des craintes de la part des habitants pour les enfants et les piétons.
- Le stationnement sauvage le long des voiries est constaté sur la majorité des voiries. De nombreuses voitures sont par ailleurs présentes sur les dalles de stationnement.

Propriété

- Difficultés pour la collecte des ordures ménagères de récupérer les bacs et d'entrer en cœur de quartier.
- Présence de nombreux déchets et encombrants

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025



Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

- Hygiène santé : présence de rats dans le quartier

a) Descriptif du volet

Les actions envisagées seront à définir conjointement avec la Métropole de Lyon, la Ville de Vaulx-en-Velin, l'ANAH et le GRV afin de coordonner l'accompagnement de ces immubles et les actions mises en place à l'échelle du quartier. Un premier diagnostic est réalisé par l'animateur du Plan de sauvegarde afin d'identifier les besoins et formaliser des propositions d'action.

L'aide de l'ANAH à la GSUP permet de couvrir les prestations dites « de bas d'immeuble » et d'entretien des parties sauvegardée le cas échéant, l'opérateur et les services des collectivités locales ;

- coordination des relations entre la copropriété (représentant légal et Conseil syndical), le coordinateur du Plan de sauvegarde et les parties d'entretien ;
- organisation de la vie collective durant la phase d'attente en :

 - amélioration de la propreté (dépôts sauvages), et des espaces extérieurs (notamment le stationnement avec l'enlèvement des voitures épaves) etc. ;
 - sensibilisation des occupants aux comportements et usages permettant de garantir des conditions convenables de vie ;
 - facilitation des relations entre les occupants afin d'aider à la bonne gouvernance de la copropriété et à la prise de décision collective (appropriation des usages des équipements communs, maîtrise des charges etc.) ;
 - facilitation d'un usage raisonnable des espaces extérieurs (relation entre espaces privatifs de la copropriété et espaces publics, comme par exemple le traitement des abords de la copropriété, l'organisation de la propreté entre la ville et la copropriété etc.) ;
 - le cas échéant, organisation de la médiation avec les occupants pour faire émerger un travail collectif de redressement.

Des liens avec les associations de quartier ainsi que les forces de police nationale et municipale seront à renforcer (ex. présence du gestionnaire aux cellules de veille, lien avec le chargé municipal de la tranquillité publique). Un travail est envisagé concernant la propreté, les encombrants et la sensibilisation au tri des déchets, en lien avec la Direction métropolitaine de la propreté. Le développement du lien social au sein du quartier pourra être travaillé avec les associations de quartier et les structures municipales ou métropolitaines situées à proximité.

b) Objectifs et indicateurs

- Objectifs :
- effectuer des actions de sensibilisation ;
 - effectuer des interventions sur les espaces extérieurs ;
 - sensibiliser 70 % des ménages.

Indicateurs :

- réalisation du diagnostic GSUP de l'immeuble ;
- plan d'action individualisé planifié et chiffré ;
- mise en place d'outils et de procédures qui permettent de faire remonter les plaintes des habitants ;
- réalisation d'action pied d'immeuble à l'échelle de la copropriété ;
- identification de personnes relais sur la copropriété.

3.6.3. Projet de résidentialisation

Le projet de résidentialisation de la copropriété se réalisera en parallèle du projet urbain lorsque le secteur opérationnel concernera cette partie du quartier. En effet, c'est grâce au projet urbain que les domanialités seront redéfinies permettant alors à la copropriété de se résidentialiser.

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Article non modifié.

L'article 5 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires

5.1. Financement des travaux

5.1.1. Financement des études et diagnostics préalables

- Les études et diagnostics complémentaires sont financés :
- par l'Anah à hauteur de 50% du montant HT ;
 - par la Ville de Vaulx-en-Velin à hauteur de 20% du montant HT ;
 - par la Métropole de Lyon à hauteur de 20% du montant HT.
- Les subventions pour les études et les diagnostics complémentaires ont fait l'objet de demandes et de notifications par les 3 financeurs publics sur l'année 2021 et 2022.

	HT	343 509
Total des études et diagnostics complémentaires	TTC	412 212

	HT	171 755
Anah		
Métropole de Lyon		68 702
Ville de Vaulx-en-Velin		68 702
Total des subventions		309 158
Reste à charge syndicat des copropriétaires		103 054

5.1.2. Financement des travaux de copropriété

- La copropriété Les Goélands bénéficie des aides de l'Anah, conformément aux dispositions prévues par le PIC, pour la réalisation de ces travaux qui se décompose comme suit :
- Aide sociale : 50% du montant des travaux HT ;
 - Bonification copropriété en difficulté : -20% du montant des travaux HT, conditionné à un gain énergétique d'au moins 35 % ;
 - Majoration des participations des collectivités : majoration des points correspondant aux aides octroyées au une collectivité si la participation de la collectivité est d'au moins 5%. Cette majoration de l'Anah s'applique également aux montants correspondant du dispositif d'aide Ecoren'v de la Métropole de Lyon.

- Primes individuelles : une prime, respectivement, de 1 500 € et 3 000 €, est accordée aux propriétaires occupants aux revenus "modestes" ou "très modestes" (sur la base des critères de l'Anah), conditionnée à un gain énergétique d'au moins 55 %.

Les collectivités territoriales participent financièrement dans un objectif d'atteinte de restes à charges soutenables pour les propriétaires. Le Comité de Pilotage partenarial de suivi de la mission s'est accordé sur des plafonds de reste à charge maximum visés pour chaque catégorie de ménages en fonction des typologies du logement :

- La Métropole de Lyon versera, au syndicat des copropriétaires, une subvention correspondant à un pourcentage du montant HT des travaux. Cette participation visera à ne pas dépasser les plafonds maximum de reste à charge indiqués ci-dessous.
- La Métropole de Lyon mobilisera le dispositif d'aide Ecorenov'v
- La Ville de Vaulx-en-Velin versera, au syndicat des copropriétaires, une subvention correspondant à un pourcentage du montant HT des travaux. Cette participation visera à ne pas dépasser les plafonds maximum de reste à charge indiqués ci-dessous.

L'ensemble des aides sont conditionnées :

- aux dispositions du PLIC ;
- aux délibérations de la Métropole de Lyon et de la Ville de Vaulx-en-Velin ;
- au respect du dispositif métropolitain d'aide Ecorenov'v ;
- à un engagement de la copropriété sur mise en œuvre de clauses d'insertion professionnelle ;
- à une gestion simplifiée de la copropriété (voir article 5.3) ;
- à l'atteinte des objectifs d'amélioration thermique de gain de 35% et d'atteinte d'un niveau BBC.

Les objectifs de reste à charge maximal moyen sur le volet habitat sont estimés à 6 000 € par lot principal de copropriété (hors primes individuelles).

Ainsi le détail des objectifs moyens par lot principal de copropriété s'établit comme suit :

- 3 000 € en moyenne par lot principal de copropriété occupé par un propriétaire très modeste ;
- 4 500 € en moyenne par lot principal de copropriété occupé par un propriétaire modeste ;
- 6 000 € en moyenne par lot principal de copropriété n'entrant pas dans l'une des 2 situations précédentes.

Voir sur la base du programme de travaux et du prix de revient (cout des travaux etmission de MOE hors études) spécifié au 3.4.2.3. le récapitulatif des estimations financières des financements des travaux en parties communes.

Métropole de Lyon - ECORENO'v		619 500	8%
Métropole de Lyon - Participation		255 811	3%
Ville de Vaulx-en-Velin - Participation		255 811	3%
Anah - Bonification métropole		812 097	10%
Anah - Bonification ville		0	0%
Total des subventions		7 627 898	
Reste à charge syndicat des copropriétaires		1 058 712	

Anah - Primes individuelles		369 045	
-----------------------------	--	---------	--

Total des aides Anah		6 865 821	
Total des aides Métropole de Lyon		875 311	
Total des aides ville de Vaulx-en-Velin		255 811	
Total des subventions		7 996 943	

Rythme de versement prévisionnel des subventions * :

	Anah	Métropole de Lyon	Ville de Vaulx-en-Velin
Avance	Taux : 70% maximum Plafond : 900 000 €	Taux : 70% maximum Plafond : 900 000 €	Taux : 60%
Acompte	Taux : 25% minimum de prestations réalisées au total 70% maximum (avance comprise) Au maximum 3 versements	Taux : 25% minimum de prestations réalisées au total 70% maximum (avance comprise) Au maximum 3 versements	Aucun
Solde	Taux : 30%	Taux : 30%	Taux : 40%

Total du coût des travaux et mission de MOE hors études	HT	8 120 970	
	TTC	8 686 610	
Anah - Aide sociale		4 060 485	50%
Anah - Bonification copropriété en difficulté		1 624 194	20%

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



* Selon la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande de paiement.

5.2. Financement de l'ingénierie

L'ingénierie du Plan de sauvegarde comportera les actions suivantes, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole de Lyon :

- Suivi-animation du plan de sauvegarde par l'opérateur désigné par la Métropole de Lyon ;
- Pilotage de la mise en œuvre du plan de sauvegarde par un chef de projet de la Métropole de Lyon ;
- Co-pilotage des actions de GSUP avec l'ensemble des partenaires ;
- Le cas échéant, études à venir sous maîtrise d'ouvrage Métropole portant sur les espaces extérieurs.

Pour cela, la Métropole de Lyon pourra solliciter les aides à l'ingénierie suivantes :

- Anah : subvention à hauteur de 50% maximum des dépenses HT.
- Caisse des Dépôts : 25% maximum des dépenses HT de suivi-animation, dans la limite de la participation de la Métropole de Lyon.
- La Métropole de Lyon et la Ville de Vaulx-en-Velin complèteront la prise en charge de la prestation, à hauteur de 20% Ville et 80% Métropole pour financer le reste à financer TTC.

5.3. Financement des partenaires publics

Les travaux de rénovation énergétique arrivent à la suite du travail mené pour simplifier l'organisation juridique et assainir les copropriétés. Une fois cette simplification menée, les partenaires pourront allouer leurs subventions. Dans le cas d'une copropriété comprenant un syndicat principal et des syndicats secondaires dont la gestion est assurée par plusieurs syndics, les partenaires publics se réservent la possibilité de ne pas accorder les financements envisagés tant que cette simplification n'est pas réalisée (résorption des impayés de charges, gestion unifiée des syndicats, participation aux instances).

5.3.1. Financement de l'Anah

Pour le compte du Préfet, l'Anah vient en co-pilotage, avec la Métropole de Lyon, du Plan de sauvegarde, outil opérationnel de mise en œuvre du PIC.

L'Anah s'engage à :

- Participer à l'ensemble des réunions relatives au Plan de sauvegarde
- Appuyer l'opérateur du Plan de sauvegarde dans le montage et le calcul des aides de l'Anah et de la Métropole de Lyon ;
- Apporter son concours au financement de l'opération (ingénierie, GSUP, travaux)
- Participer au pilotage du Plan de sauvegarde et aux décisions stratégiques.

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération sont de 7 169 079 € maximum.

Les modalités d'octroi des aides sur les travaux en parties communes feront l'objet d'une expertise afin de statuer sur le montage financier le plus opportun pour la copropriété (aides au syndicat, mixage des aides etc.).

des copropriétaires	Aide sociale				4 060 485	4 060 485
	Bonification copropriété en difficulté				1 624 194	1 624 194
	Primes individuelles				369 045	398 045
	Bonification aide complémentaire Ville Métropole				812 097	812 097
	Aide à la résidentialisation	à définir dans un avenant spécifique			0	0
	Aide à la gestion	5 000€ maximum par bâtiment et par an. Pour les copropriétés de 30 lots ou plus d'habitation principale, 150€ sont ajoutés en plus par lot d'habitation principale.			0	0
	Expertises complémentaires / MOE		171 755			171 755
	Aide à la collectivité locale ou opérateur de portage	Suivi-animation	49 388	27 500	25 769	19 231
	Travaux portage					
	GUP					
	Expertises complémentaires					

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



La Métropole de Lyon pilote le Plan de sauvegarde en qualité de maître d'ouvrage, en partenariat avec l'Etat et la Ville de Vaulx-en-Velin.

la Métropole de Lyon pilote le Plan de sauvegarde en qualité de maître d'ouvrage, en partenariat avec l'Etat et la Ville de Vaulx-en-Velin.

La Métropole s'engage à :

- Coordonner (via le Grand Projet de Ville) le Plan de sauvegarde suivant les dispositions de l'arrêté préfectoral du 12/01/2021, qui précise que le coordonnateur est chargé de :

 - Participer au pilotage du plan de sauvegarde et aux décisions stratégiques ;
 - Contribuer à ce que la copropriété engage sa réhabilitation et effectuer un pilotage renforcé ;
 - S'assurer du respect de la présente convention et de sa mise en œuvre ;
 - Veiller au bon déroulement du plan, à la mise en œuvre des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures ;
 - Réunir les parties selon les besoins et mettre en place le calendrier du comité technique ;
 - Établir des rapports de sa mission à destination du préfet et assurer un rôle d'alerte auprès de ce dernier ;

Années 1 et 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
Anah	2024	2025	2026	2027	
Aides au syndicat	Travaux				

- Correspondre étroitement avec l'opérateur de suivi-animation et les instances de la copropriété ;
- Garantir la bonne circulation de l'information entre les intéressés du Plan de sauvegarde ;
- En cas de non-respect des signataires de la convention, leur envoyer des mises en demeure ;
- Lancer les études complémentaires qui apparaîtraient nécessaires, dans la mesure où elles ne ressortent pas de la compétence et de la responsabilité strictes du syndicat des copropriétaires ;
- Favoriser la mobilisation du FSI.

La Métropole de Lyon financera le coût du suivi-animation pour son montant résiduel, après déduction des aides de l'Anah, de la Ville de Vaulx-en-Velin et de la Caisse des Dépôts. Elle pourra aussi être amenée à participer au financement des actions de la GSUP dont les modalités seront précisées par avement à cette convention si nécessaire. Elle participera au financement de la quote-part de dépenses des copropriétaires en complément du financement apporté par les autres partenaires, à hauteur de 10 % du montant HT des travaux subventionnables.

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 045 217 €, selon l'échéancier suivant :

	Années 1 et 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
	2022 à 2023	2024	2025	2026	2027	
Aides MOE	68 702					68 702
Aides aux travaux en parties communes						255 811
Suivi-animation	9 529	5 300	4 935	3 685	1 852	25 301
GUP						

5.3.4. Financement de la Banque des Territoires du Groupe

Caisse des Dépôts

La Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts poursuit des objectifs d'intérêt général et œuvre en faveur d'une plus grande égalité entre tous les territoires. Elle vise à les rendre plus attractifs, plus durables, plus inclusifs et plus connectés. Elle offre à ses clients, et tout particulièrement aux collectivités territoriales, une palette d'offres sur mesure et adaptée à leurs besoins pour répondre à la transformation de l'ensemble des territoires.

Dans le cadre de la nouvelle convention d'objectifs 2021 – 2023 sur la politique de la ville, signée avec l'État le 2 juillet 2021, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) est également signataire avec l'ANAH de la convention d'application, relative à son intervention en crédits d'ingénierie visant les opérations d'habitat privé dont Plan de sauvegarde en quartier prioritaire de la ville telles que détaillées :

- chaque année dans la limite des 5 ans de la convention ;
 - pour les opérations en QPV, à hauteur de 25 % du coût HT de la prestation, avec un plafond maximum de 100 000 € par porteur de projet et ne pouvant être supérieur au montant HT financé par la collectivité maître d'ouvrage.
- Dans le cas où plusieurs actions sont envisagées par une même collectivité locale maître d'ouvrage (ville, EPCI, EPT, les co-financements de la Banque des Territoires seront limités à une enveloppe de 600 000 €.
- Les modalités définitives d'intervention seront précisées dans une convention d'application à signer entre la Caisse des Dépôts et le maître d'ouvrage concerné et ce, sous réserve de la validation des instances internes, et dans le respect l'utilisation des crédits politiques de la ville.

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Banque des Territoires du groupe Caisse des Dépôts pour l'opération sont d'un montant maximum de 57 600 €, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

	Années 1 et 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total

En complément, la Ville de Vaulx-en-Velin finance en totalité le poste de charge de mission habitat-copropriété au Grand Projet de Ville (GPV).

- Montants prévisionnels :
- Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Vaulx-en-Velin pour l'opération sont de 349 814 €, selon l'échéancier suivant :

	Années 1 et 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
	2022 à 2023	2024	2025	2026	2027	
Ville de Vaulx-en-Velin						
Aides MOE	68 702					68 702
Aides aux travaux en parties communes						255 811
Suivi-animation	9 529	5 300	4 935	3 685	1 852	25 301
GUP						

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

 ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

5.3.3. Financement de la Ville de Vaulx-en-Velin

La Ville de Vaulx-en-Velin s'engage à :

- Participer au pilotage du Plan de sauvegarde et aux décisions stratégiques ;
- Participer à l'ensemble des réunions relatives au Plan de sauvegarde ;
- Lancer et piloter, en lien avec la Métropole de Lyon l'Anah et la copropriété, une action de GSUP adaptée au calendrier et aux nécessités de la copropriété, pour amplifier les actions d'accompagnement engagées sur le cadre de vie.

La Ville de Vaulx-en-Velin apportera son concours financier à la Métropole de Lyon pour supporter le coût du suivi-animation et de la GSUP après déduction des aides de l'Anah, de la Caisse des Dépôts et de la Métropole de Lyon.

- soutenir les actions engagées par le syndic ou l'opérateur et visant à l'amélioration de la situation et la réussite du Plan : promouvoir le vote des procédures nécessaires à la lutte contre les impayés, participer aux formations et ateliers proposés...;
- participer activement, par le biais de son conseil syndical, aux instances de concertation et de pilotage du Plan de sauvegarde (groupes de travail, réunions) ;
- mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre du Plan de sauvegarde avec l'aide de l'équipe de suivi-animation ;
- autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande d'aide (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés etc.) ;
- en cas de changement de syndic, inscrire dans la consultation la reprise intégrale des engagements comme une condition de désignation sine qua non de son successeur ;
- respecter et faciliter la mise en œuvre des orientations prises en matière d'intervention urbaine et transcrire dans la présente convention ou de futurs avancements, étant entendu que le syndic sera associé à la réflexion correspondante.

S'agissant du programme de travaux porté par le plan et détaillé dans la présente convention :

- simplifier, en amont du vote des travaux, la gestion de la copropriété dans le cas d'une copropriété comprenant un syndicat principal et des syndicats secondaires dont la gestion est assurée par plusieurs syndics. Cette simplification s'opère à minima par la gestion d'un même syndic de l'ensemble des syndicats d'une copropriété. Il est préférable à terme d'engager la réflexion pour supprimer l'existence de ces syndicats secondaires ;
- assurer pleinement la maîtrise d'ouvrage du programme de travaux permettant le redressement de l'ensemble immobilier, avec comme priorités la mise en sécurité des bâtiments, la recherche de la meilleure performance énergétique possible couplée à la mise en œuvre de l'ensemble des interventions sur les bâtis susceptibles d'améliorer durablement les conditions de vie dans la résidence ;
- assurer un haut niveau de qualité des prestations nécessaires à la réalisation des travaux, notamment en ce qui concerne la production de l'équipe de MOE ;
- promouvoir l'accès à l'apprentissage du règlement des appels de fonds ;
- faciliter la mobilisation des habitants sur le projet de travaux et leur sensibilisation aux économies d'énergies ;
- engager une démarche d'insertion professionnelle (clauses sociales) notamment dans les marchés portant sur les travaux. A cette fin, le syndicat des copropriétaires prendra attaché avec la Maison Métropolitaine d'Insertion pour l'emploi (MMIE).

6.1.2. Clauses d'insertion

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



	2022 à 2023	2024	2025	2026	2027	
Suivi-animation	21 500	12 000	11 400	8 500	4 200	57 600

5.3.5. Récapitulatif des engagements financiers prévisionnels maximum des partenaires

Anah	Collectivité maître d'ouvrage	Ville de Vaulx-en-Velin	Autres financeurs institutionnels (CDC)	
Financement du PDS	unification de l'aide des collectivités territoriales	131 503	1 045 217	349 814

L'article 6 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

Article 6. Engagements des autres partenaires du Plan de sauvegarde

Les partenaires du Plan de Sauvegarde s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle des orientations décrites précédemment. D'autres mesures ou actions peuvent faire l'objet d'engagements des parties concernées en tant que besoin lors de la mise en œuvre du Plan de sauvegarde.

6.1. Syndicat des copropriétaires

6.1.1. Engagements

Le syndicat des copropriétaires s'en gage à :

Le syndicat des copropriétaires est maître d'ouvrage du programme de travaux concourant au Plan de sauvegarde. En contrepartie des aides publiques exceptionnelles mobilisées par l'ensemble des partenaires, le syndicat des copropriétaires prend des engagements ambitieux et à la mesure du Plan. Il s'engage à soumettre au vote de l'assemblée générale la présente convention de Plan de Sauvegarde.

S'agissant du déroulement général du dispositif d'animation et de redressement :

- coopérer de manière régulière et constructive avec les partenaires du plan de sauvegarde ;
- organiser la représentation du syndicat en Commission de plan de sauvegarde et lors des différentes instances de suivi du plan auxquelles il sera convié ;
- organiser sa représentation lors des réunions de travail auxquelles le syndicat sera convié, telles que les commissions thématiques ;
- appuyer l'opérateur missionné par la Métropole de Lyon, dans sa mission d'animation et de mise en œuvre du plan de sauvegarde et lui réservier le meilleur accueil ;

Obligation d'insertion

Dans le cadre de la réalisation des travaux en parties communes et d'intérêt collectif, le syndicat des copropriétaires s'engage à s'inscrire dans une démarche d'insertion et de promotion de l'emploi. Le volume minimum d'insertion devra être de 5 % des heures de production générées par la réhabilitation. Afin d'assurer la bonne exécution de cet objectif, la copropriété prendra une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Insertion (AMO Insertion).

Fonction de l'Assistant à Maîtrise d'ouvrage

La fonction de l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Insertion (AMO Insertion) sera d'accompagner la copropriété dans engagements insertion, notamment :

- dans le calibrage des heures d'insertion dans ses marchés de services et de travaux ;
- dans la rédaction de la clause d'insertion qui sera incluse dans les marchés de travaux et, le cas échéant, d'analyse de offres des candidats ;

- dans le suivi des engagements d'insertion des titulaires des marchés de travaux et la validation des profils. Il assure le lien entre les équipes de maîtrise d'œuvre, les autres assistants à maîtrise d'ouvrage, les représentants du syndicat des copropriétaires sur toutes les questions relatives à la bonne réalisation des engagements d'insertion des titulaires des marchés de travaux ;
- dans la consolidation des données et leur diffusion.

Pour le contrôle de l'exécution des actions d'insertion, l'AMO Insertion transmet à la Métropole de Lyon et l'opérateur chargé de l'animation des Plans de Sauvegarde, chaque année, les informations détaillées nécessaires au suivi, au contrôle et au rendu compte des engagements au titre de la clause d'insertion dans le respect des obligations législatives et réglementaires relatives à la protection des données à caractère personnel (Règlement européen 2016/679 - RGPD - et Loi n°78-17 du 6 janvier 1978).

En tout état de cause, la copropriété, via son AMO Insertion, informe la Métropole de Lyon et l'opérateur chargé de l'animation des Plans de Sauvegarde des difficultés qu'elle rencontre pour assurer son engagement, afin que puissent être étudiés les moyens à mettre en œuvre pour parvenir aux objectifs.

Estimation des heures d'insertion

L'estimation des heures de production générées par la réhabilitation ainsi que l'application du pourcentage d'insertion, dont sa ventilation entre les différents corps d'état, sera réalisée sur la base des informations transmises par la maîtrise d'œuvre de la copropriété en lien avec l'opérateur chargé de l'animation des Plans de Sauvegarde et sur les corps d'état les plus pertinents. Ces éléments peuvent conduire, sur avis de l'AMO Insertion, à un volume d'heures d'insertion inférieur à 5%.

Les marchés de la copropriété intègrent les détails relatifs à cet engagement d'insertion (publics éligibles à la « clause sociale », engagement d'insertion à réaliser, suivi de l'engagement d'insertion et modalité d'accompagnement et de réalisation...) conformément aux paragraphes ci-dessous.

Publics éligibles

L'éligibilité des candidats à la clause d'insertion sera validée par l'AMO Insertion, pour le compte de la copropriété, en amont de tout contrat de travail.

Certains publics sont déjà identifiés comme prioritaires à savoir :

- Demandeur d'Emploi de Longue Durée, inscrit au Pôle Emploi ayant travaillé moins de 610 h sur les 12 derniers mois ;
- Personne en recherche d'emploi de +50 ans, inscrit au Pôle Emploi ;
- Bénéficiaire de minima sociaux ;
- Demandeur d'emploi bénéficiaire de l'obligation d'emploi au sens de l'article L5212-23 du Code du Travail ;
- Bénéficiaire d'un Pass IAE ;
- Jeune de -26 ans ayant un faible niveau de formation (niveau 3 et inférieur) rencontrant des difficultés particulières d'insertion professionnelle ;
- Jeune de -26 ans qualifiés (niveau 4 et supérieur) en recherche d'emploi depuis plus de 6 mois ;
- Participant au dispositif Itinéraire Emploi Renforcé ;
- Personne orientée par le SPIP (Services Pénitentiaires d'Insertion et de Probation) ;
- D'autres personnes, rencontrant des difficultés particulières d'insertion professionnelle, peuvent, sur avis motivé des acteurs de l'emploi, apprécié par le facilitateur, être considérées comme relevant des publics prioritaires ;
- Résidant en Quartier Politique de la Ville.

Modalités de réalisation de l'obligation d'insertion

Le titulaire du marché de travaux passé par la copropriété, après avoir vérifié l'éligibilité des publics à la clause d'insertion auprès de l'AMO Insertion, doit choisir parmi les modalités suivantes :

- L'embauche directe par la conclusion d'un CDD, CDI, contrat d'apprentissage ou contrat de professionnalisation ;
- La mise à disposition de personnel en insertion par une Entreprise de Travail Temporaire d'Insertion (ETTI), un Groupement d'Employeurs pour l'insertion et la Qualification (GEIQ) ou une Association intermédiaire (AI) ;

- La co-traitance ou sous-traitance à une Structure d'Insertion par l'Activité Économique. La date du contrat relative à l'embauche des publics valorisé dans le cadre de la clause sociale doit être postérieure à la date de notification du marché, sauf dans le cas d'une mutualisation validée par l'AMO Insertion. Dans tous les cas, le titulaire mandataire du marché de travaux reste responsable de la bonne exécution de la condition d'exécution sociale.
- dans la consolidation des données et leur diffusion.

6.2. Syndic de copropriété

Dans le cadre de la présente convention, et en contrepartie des aides publiques exceptionnelles mobilisées par l'ensemble des partenaires, le syndic prend, pour servir les intérêts de son client syndicat des copropriétaires, des engagements ambitieux et à la mesure du Plan. Le syndic en charge de la gestion de la copropriété, en sa qualité de représentant légal du syndicat des copropriétaires conformément à l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et au décret du 17 mars 1967, s'engage à assurer l'exécution de l'ensemble de ses missions dans le respect de la législation en vigueur et des objectifs du plan de sauvegarde.

Le syndic RÉGIE DES LUMIÈRES, syndic au moment de la signature de la présente convention, s'engage à :

- Garantir la bonne tenue et la transparence de la gestion comptable et administrative du syndicat des copropriétaires, conformément aux règles fixées par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application et l'arrêté comptable du 14 mars 2005 ;
- Assurer la mise en œuvre effective des décisions d'assemblée générale relatives aux travaux dans les délais impartis par la loi, aux conventions de financement et aux actions prévues dans le cadre du plan de sauvegarde ;
- Collaborer activement avec les partenaires signataires de la présente convention (collectivité, Anah, opérateur, etc.) en transmettant dans les délais demandés les documents, informations et rapports nécessaires au suivi des actions et à l'évaluation du plan ;
- Informer sans délai les partenaires de toute difficulté technique, financière ou administrative susceptible de compromettre la bonne exécution du plan ou la gestion de la copropriété ;
- Mettre à jour le règlement de copropriété ;
- Rendre compte régulièrement des avancées du Plan de sauvegarde ;
- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi-animation selon ses demandes ;
- Transmettre à l'équipe d'animation, dans les délais demandés, tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du Plan de sauvegarde, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété ainsi qu'ceux nécessaires au montage des dossiers de demande d'aides ;
- Collaborer étroitement avec le coordinateur du Plan de sauvegarde et lui communiquer, dans les délais demandés, tous les éléments nécessaires à la bonne réalisation des travaux ;
- Participer aux réunions auxquelles le syndic sera convié ;
- Réunir les assemblées générales pour permettre le vote des résolutions liées au Plan dans les délais impartis par la loi ;
- Mettre en œuvre et promouvoir les bonnes pratiques comptables : adapter l'outil informatique aux exigences de traçabilité et de bonne gestion des fonds mis à disposition par les partenaires du plan de sauvegarde ;
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations ;
- Procéder à l'imputation aux copropriétaires des aides attribuées selon les règles établies par les financeurs ;
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides, à destination du Plan de Sauvegarde, ce qui implique notamment la poursuite d'une gestion saine et efficace des intérêts du syndicat des copropriétaires (maîtrise des charges par la mise en concurrence régulière des prestataires, résorption de l'impavé par la mise en place d'échandiers signés par les débiteurs, paiement des fourrissés dans un délai de 30 jours à réception des factures...) et l'observation des prescriptions réglementaires telles que la mise à jour des informations inscrites au registre national d'immatriculation ;
- Ouvrir un compte travaux séparé destiné à recevoir les concours financiers de tous ordres et les fonds versés par les copropriétaires au titre des travaux ;
- Associer l'équipe de suivi-animation au titre des travaux
- de la préparation des assemblées générales via la mise à disposition des documents nécessaires, sans que cela puisse donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques ;

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



- Tenir à jour un recensement précis des actions engagées spécifiquement au titre du plan de sauvegarde et qui nécessitent, de l'avis du syndic, la mobilisation de l'aide à la gestion de l'Anah ;
- Porter une démarche d'insertion professionnelle (clauses sociales) notamment dans les marchés portant sur les travaux.

Carence du syndic

Est considérée comme carence du syndic, au sens du présent article, toute situation caractérisée par :

- l'absence de rédaction ou de diligence suffisante face à des obligations légales ou contractuelles inscrites dans le contrat de syndic et/ou la convention de plan de sauvegarde ;
- l'inon-exécution répétée des décisions d'assemblée générale ;
- l'absence de réponse aux sollicitations des partenaires du plan de sauvegarde ou toute autre défaillance grave compromettant la poursuite des actions inscrites dans la présente convention.
- l'absence de convocation aux assemblées générales dans les délais impartis par la loi.

En cas de carence constatée, les partenaires signataires pourront, après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de trente (30) jours :

1. Saisir le syndicat des copropriétaires afin qu'il l'inscrive à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale la révolution du syndic et la désignation d'un nouveau professionnel, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;
2. Informer les autorités compétentes (tribunal judiciaire, préfecture ou collectivité) de la situation de carence afin d'envisager, le cas échéant, la nomination d'un administrateur provisoire conformément à l'article 29-1 A de la loi précitée ;
3. Suspender temporairement le bénéfice des aides publiques attachées au plan de sauvegarde, jusqu'à la régularisation effective de la situation de gestion, voire jusqu'au changement de syndic.

Le syndic est informé que toute carence ou manquement grave à ses obligations est susceptible d'être mentionnée dans les rapports de suivi et d'évaluation du plan, et pourra être porté à la connaissance des instances partenaires.

6.3. Conseil Syndical

Le conseil syndical s'engage à :

- Participer à l'ensemble des commissions du Plan de sauvegarde ;
- Transmettre tous les éléments nécessaires à l'opérateur de suivi-animation ;
- Être force de proposition ;
- Accompagner la copropriété dans la bonne compréhension du Plan de sauvegarde ;
- Correspondre étroitement avec le coordinateur du Plan de sauvegarde.

6.4. SLCI

SLCI s'engage à :

La SACICAP SLCI (ex-Procivis Rhône) pourra participer, par l'intermédiaire de ses Missions Sociales, à « les Goélands ». Les interventions de SLCI sont exclusivement financées par les résultats de ses filiales immobilières : SLCI Promotion, SLCI Demeures, Maisons Axial, SEFI, Régie Simonneau, Régie Lescuyer et Associés. Les financements des SACICAP sont définis dans le cadre de la convention signée par l'Etat et le réseau Procivis le 23 janvier 2023. Les SACICAP se sont engagées, par leur activité « Missions Sociales », à favoriser le financement des logements des ménages modestes, très modestes et très sociaux des propriétaires occupants, dans le cadre de conventions fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

Dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la copropriété Les Goélands, SLCI pourra mobiliser les aides financières suivantes :

- le préfinancement des subventions publiques pour les travaux sur parties privatives des propriétaires occupants ;
- le préfinancement des subventions publiques, sous forme de prêts collectifs, aux copropriétés pour les travaux sur parties communes ;
- des Prêts Mission Sociales « travaux » à 0% proposés aux propriétaires occupants pour financer leur reste à charge, une fois le montant des subventions déduit.

SLCI s'engage à :

- participer aux réunions auxquelles Procivis sera convié ;
 - évaluer en lien avec le syndic et l'opérateurs les financements Missions Sociales nécessaires à la réalisation des travaux ;
 - solliciter le cas échéant la participation d'autres SACICAP de la région Auvergne Rhône-Alpes ou de France pour financer les Missions Sociales sur cette opération ;
 - instruire les demandes de financements Missions Sociales collectives et individuelles.
- Les différentes interventions de SLCI devront faire l'objet de conventions signées avec l'opérateur de Plan de Sauvegarde de la copropriété Les Goélands, le syndic de copropriété et tout autre partenaire concerné par l'opération. Ces conventions fixeront notamment l'enveloppe budgétaire réservée par SLCI ainsi que les critères d'éligibilité des aides pour ce dispositif. Les conditions d'intervention de SLCI dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la copropriété Les Goélands pourront être modifiées en fonction de l'évolution de la réglementation des SACICAP. Chaque nouvel engagement fait au titre des Missions Sociales nécessite l'approbation du Conseil d'Administration de SLCI. Il est évalué en tenant compte de plusieurs critères, incluant l'opportunité d'intervention sur le territoire donné et les capacités financières de la SACICAP.

6.5. Action Logement Services

Partenariat avec Action Logement Services

Depuis 70 ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Dans le cadre de l'avenant à la convention de plan de Sauvegarde – Cervelleurs, Action Logement Services met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires, occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation du logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés à vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'Etat le 16 juin 2023, Action Logement mobilise ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions et dans la limite des fonds disponibles :

- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : prêt, travaux d'amélioration de la performance énergétique, et prêt travaux d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants,
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement : service d'accueil, de diagnostic, et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement ;
- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite), dispositif d'aide à la solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®), dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBILI-JEUNES® pour les alternants locataires)

- A destination des propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé : prêt complémentaire pour l'acquisition et/ou l'amélioration d'un logement sous certaines conditions

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



- Pour les futurs acquéreurs : accompagnement afin de faciliter l'accès à la propriété des salariés.
La collectivité, maître d'ouvrage, s'assure que les missions de l'opérateur induent l'information des propriétaires bailleurs et des occupants salariés du secteur privé sur l'offre de financements d'Action Logement Services. L'opérateur mettra le propriétaire bailleur ou occupant en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complétera son information et pourra, le cas échéant, réservé le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires définies par la nouvelle convention quinquennale 2023-2027.

Article 7. Pilotage et évaluation

Article non modifié.

Article 8. Communication

Article non modifié.

Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

9.1. Durée de la convention

Article non modifié.

9.2. Révision et/ou résiliation de la convention

Article non modifié.

Article 10. Partage d'information et protection des données personnelles

L'article 10 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

Le transfert, le partage ou l'échange de données à caractère personnel, est un « traitement de donnée à caractère personnel ». Il est donc soumis au respect du droit à la protection des données, et notamment au Règlement général sur la Protection des Données et à la loi « Informatique et Libertés »

Dans le cadre de leur intervention, et tout au long des activités de traitement et d'échanges d'informations, chaque partenaire s'engage à se conformer aux dispositions suivantes :

- Traiter les données à caractère personnel conformément aux caractéristiques des activités de traitement susvisées. À cet égard, les partenaires ne sauraient utiliser les données personnelles définies dans le présent protocole à d'autres

fins que celles pour lesquelles elles ont été transmises conformément au présent protocole. Les partenaires veillent à ne pas échanger des données personnelles collectées à des fins autres que celles spécifiées dans le présent protocole et dans la législation applicable.

- Adopter toutes les mesures techniques et organisationnelles permettant de répondre aux exigences de sécurité du traitement prévues à l'article 32 du RGPD. Et ce compte tenu de l'état des connaissances, des coûts de mise en œuvre et de la nature, de la portée, du contexte et des finalités du traitement ainsi que des risques, dont le degré de probabilité et de gravité varié, pour les droits et libertés des personnes physiques.

c. Limiter l'accès aux Données à Caractère Personnel aux personnes habilitées en charge des Activités de traitement, et seulement dans la mesure nécessaire à l'accomplissement des tâches qui leurs sont confiées.

- Veiller à ce que ces personnes habilitées respectent la confidentialité des données auxquelles ils ont accès. A cet égard, chaque partie est tenue à l'obligation de discrétion et secret professionnel pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions émanant de l'autre partie, dont il aura connaissance avant ou au cours de l'exécution du présent protocole.

Chacune des parties s'engage à une totale confidentialité quant aux informations créées par l'une ou l'autre partie dont elle serait amenée à avoir connaissance dans le cadre du partage des informations organisée par la présente convention. En dehors des finalités définies dans la présente convention, chaque partie s'interdit toute communication écrite ou verbale à destination d'un tiers sur les données sans l'accord préalable de l'autre partie ni sans le consentement exprès de la personne concernée par les données à caractère personnel.

Les données visées dans le cadre du présent protocole, qu'elles soient ou non à caractère personnel, sont des données confidentielles couvertes par le secret professionnel, tel que défini aux articles 226-13 et suivants du code pénal.

Chaque partie s'engage à respecter de façon absolue cette obligation et à faire respecter par son personnel.

Chaque partie s'engage notamment à respecter les engagements suivants :

- ne pas communiquer ces données à d'autres personnes que celles qui ont qualité pour en connaître, dans le respect des règles du partage d'information dans le domaine social et du secret professionnel ;
- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données en cours d'exécution du présent protocole ;
- prendre toutes mesures, notamment de sécurité matérielle et logicielle, pour assurer la conservation des données transmises tout au long du protocole.

Ces dispositions ont une portée d'ordre général et demeurent applicables au-delà de la durée d'exécution du présent protocole.

e. Communiquer à la Partie débitrice d'une obligation, toute information susceptible de l'aider à s'acquitter de celle-ci obligatoire. Et ce, notamment lorsque cette dernière est débitrice de l'obligation de Notifier une Violation de Données à caractère personnel.

f. S'assurer, en l'absence de décision en vertu de l'article 45, paragraphe 3 du RGPD, que le transfert de Données à caractère personnel vers un pays tiers ou à une organisation internationale est subordonné à l'acquisition préalable de garanties appropriées au sens de l'article 46 du RGPD, et à la condition que les Personnes Concernées disposent de droits opposables et de voies de droit effectives.

g. Prendre en compte, s'agissant des outils, produits, applications ou services objets de la prestation, les principes de protection des données dès la conception et de protection des données par défaut conformément à l'article 25 du RGPD.

h. Désigner un Délégué à la Protection des Données si la Réglementation applicable l'exige, et communiquer coordonnées à l'une des Parties sur demande.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



i. Documenter et tenir à jour, conformément à l'article 30 du RGPD, un registre des activités de traitement effectuées sous leur responsabilité.

j. Coopérer avec l'Autorité de contrôle compétente dans l'exercice de ses missions.

k. Informer l'ensemble des Parties sans délai de toute opération de contrôle diligentée par l'Autorité de contrôle au sein de ses propres locaux ou de ceux de l'un de ses sous-traitants, dès lors que ce contrôle porte sur les Activités de traitement.

I. Concernant le transfert des données à caractère personnel

- Responsabilités du fournisseur de données

Le fournisseur est responsable des données qu'il transfère. Il doit s'assurer de :

- l'habilitation des destinataires ;
- la minimisation des données (strictement nécessaires à la finalité de l'échange) ;
- la protection des données dans le transfert (chiffrement des données).

- Responsabilité du destinataire des données

Le destinataire est responsable de la protection des données dans son système d'information. Il doit s'assurer de :

- protéger les données réceptionnées ;
- respecter la finalité pour laquelle les données lui ont été transférées ;
- respecter la durée de conservation des données dans son propre SI.

Concernant la gestion des droits des personnes, les Parties sont tenues respectivement de :

- informer les Personnes Concernées sur les caractéristiques des Activités de traitement conformément aux articles 12, 13 et 14 du RGPD ;
- assurer la gestion et l'effectivité des droits des Personnes Concernées conformément à l'article 12 du RGPD, et pour les droits énumérés aux articles 15 à 22 du RGPD ;
- répondre à toute demande de renseignement relative à la protection des Données à caractère personnel, lorsque celle-ci n'implique pas l'exercice d'un droit au titre des articles 15 à 22 du RGPD.

L'article 11 est ajouté ainsi intitulé et rédigé :

Article 11. Transmission de l'avenant à la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF via Contrat Anah. Le syndicat de copropriétaires a l'obligation de présenter la convention à l'ensemble des copropriétaires dans les six mois à compter la date de la signature du préfet.
Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour l'Etat,	Pour l'Anah,	Pour la Métropole de Lyon,	Pour la Ville de Vaulx-en-Velin,	Pour la Caisse des Dépôts, Banque des Territoires,	Pour Action Logement Services,	Pour le syndicat des copropriétaires (syndic et préfet du département),	
Fabienne BUCCIO, préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, préfète du Rhône	Renaud PAYRE, Vice-président de la Métropole de Lyon	Bruno BERNARD, Président	Hélène GEOFFROY, Maire,	Pierre BONNET, Président,	Noël PETRONE, Directeur Régional Auvergne - Rhône Alpes		

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

S²LO

Le syndicat de copropriétaires représenté par son siège social, sis 8 place Jean Macé, 69007 Lyon

A annexer :

- Annexe 1 : Périmètre de l'opération.
Annexe 2 : Fiche du Répertoire National des Copropriétés.
Annexe 3 : Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération.
Annexe 4 : Fiche immeuble avec les indicateurs du Plan de sauvegarde.

Lexique

ADEME :	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.
ADIL :	Agence départementale d'information sur le logement.
AFUL :	Association foncière urbaine libre.
AG :	Assemblée générale.
AMO :	Assistance à maîtrise d'ouvrage.
ANAH :	Agence nationale de l'habitat.
ANRU :	Agence nationale pour la rénovation urbaine.
ANR :	Agence régionale de santé.
ASL :	Association syndicale libre.
AFUL :	Association Foncière Urbaine Libre
BET :	Bureau d'études techniques.
CAF :	Caisse d'allocations familiales.
CCAS :	Centre communal d'action sociale.
CDC :	Caisse des dépôts.
CCH :	Code de la construction et de l'habitat.
CPLD :	Commission pour le Logement Décent.
DIA :	Déclaration d'intention d'aliéner.
DDT(M) :	Direction départementale des territoires et de la mer.
DREAL :	Direction Régionale de l'environnement et de l'aménagement et du logement.
ECS :	Eau chaude sanitaire.
EDS :	Espace départemental des Solidarités.
EPCI :	Établissement public de coopération intercommunale.
EP :	Eaux Pluviales.
EU :	Eaux Usées.
EV :	Eaux Vannes.
FEDER :	Fonds européen de développement économique régional.
FSL :	Fonds de solidarité Logement.
GSUP :	Gestion Sociale et Urbaine de Proximité.
HT :	Hors Taxes.
LHI :	Lutte contre l'habitat indigne.
MDD :	Maison du département.
NPNRU :	Nouveau programme national de renouvellement urbain.
PB :	Propriétaires bailleurs.
PDS :	Plan de sauvegarde.
PHP :	Prêt habitat privé.
PO :	Propriétaires occupants.
PRU :	Prêt renouvellement urbain.
QPV :	Quartier prioritaire de la ville.
SCI :	Société civile immobilière.
TA :	Tribunal administratif.
TVA :	Taxe valeur ajoutée.
UTS :	Unité territoriales Sociales

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

S²LO

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

Le présent avenant à la convention est établie,



Entre l'Etat, représenté par Madame Fabienne BUCCIO, préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, préfète du Rhône,
l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris,
représentée par Monsieur Renaud Payre, vice-président de la Métropole de Lyon, agissant dans le cadre des articles
R.321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après "Anah".

La Métropole de Lyon, représentée par Monsieur Bruno BERNARD, agissant en cette qualité et en vertu de la
délibération du conseil métropolitain n°2020-0001 en date du 2 juillet 2020,

La Ville de Vaulx-en-Velin, représentée par Madame Hélène GEOFFROY, Maire,

La Caisse des Dépôts, Banque des Territoires, représentée par Monsieur Olivier MOREL, Directeur territorial,

SLCI, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, sis 1 rue Croix Barret 69007 Lyon,
représentée par Monsieur Pierre BONNET, Président,

Action Logement Services représenté par Noë PETRONE, Directeur Régional Auvergne – Rhône Alpes, dumet habilité
aux fins des présentes,

Et le syndicat de copropriétaires représenté par son syndic, REGIE DES LUMIERES, 8 pl. Jean Macé, 69007 Lyon

Adresse de la copropriété : 5, 6, 7 et 8 Chemin du Bac, 69120 Vaulx-en-Velin

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AA8357444

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L615-1 et suivants, R.615-1 et suivants,
vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Métropole de Lyon maître d'ouvrage de l'opération, en date du xxx
janvier 2026, autorisant la signature du présent avenant à la convention,
Vu la délibération du conseil municipal de la Ville de Vaulx-en-Velin, en date du x décembre 2025, autorisant la
signature du présent avenant à la convention,
Vu le Plan Logement hébergement d'Accompagnement et d'Inclusion des habitants en Difficulté, adopté par le Conseil
de la Métropole de Lyon, le 12 décembre 2022,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par le Conseil de la Métropole de Lyon, le 13 mai 2019,
Vu la convention de délégation de compétence 26 juillet 2021 conclue entre le déléguétaire Métropole de Lyon et
l'Etat, en application de l'article L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation),
Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 26 juillet 2021 conclue entre le déléguétaire Métropole
de Lyon et l'Anah,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du xx
Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du xx
Vu le compte rendu de la commission du plan de sauvegarde en date du 2 Juin 2021

Il a été exposé ce qui suit :

Arrêté préfectoral portant création de la commission de Plan de sauvegarde en date

du 12 Mai 2021

Signature de la convention le 6 juillet 2022

Signature de l'avenant à la convention le XX XXX XXXX

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

Table des matières :

Article 1. Objet de l'avenant à la convention et périmètre d'application

- 1.1. Dénomination de l'opération
- 1.2. Périmètre et champs d'intervention
- 1.3. Nature, état et instances de la copropriété

Article 2. Enjeux

Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération

- 3.1. Volet juridique et intervention foncière
- 3.2. Volet fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires
- 3.3. Volet social
- 3.4. Volet technique
- 3.5. Travaux en parties privatives
- 3.6. Volet urbain et immobilier : inscrire la copropriété dans un projet urbain

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires

5.1. Financement des travaux

5.2. Financement de l'ingénierie

5.3. Financement des partenaires publics

Article 6. Engagements des autres partenaires du Plan de sauvegarde

6.1. Syndicat des copropriétaires

6.2. Syndic de copropriété

6.3. Conseil Syndical

6.4. SLCI

6.5. Action Logement Services

Article 7. Pilotage et évaluation

Article 8. Communication

Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

9.1. Durée de la convention

9.2. Révision et/ou résiliation de la convention

Article 10. Partage d'information et protection des données personnelles

Article 11. Transmission de l'avenant à la convention

Préambule

Vaulx-en-Velin est une commune faisant partie de la Métropole de Lyon, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle est située dans la banlieue Est de LYON et, à ce titre, appartient à la première couronne de l'« Est Lyonnais ». La copropriété « Nouvelle Coopérative » située au 5, 6, 7 et 8 Chemin du Bac à Vaulx-en-Velin (69120), comprenant 69 logements, fait partie du quartier Cervelières-Sauveteurs construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la ZUP de Vaulx-en-Velin.



La carte ci-dessous localise le quartier Sauveteurs-Cervelières dans la ville de Vaulx-en-Velin (zone rouge). Ce quartier s'étend sur plus de 20 ha de foncier privé et comprend 1 444 logements privés répartis sur 13 copropriétés (L'Albatros, Le Belledonne 1, Le Belledonne 2, Les Cervelières, Le Clair Logis, Le Covauv, Les Godards, La Grottelette, Les Mouettes, La Nouvelle Coopérative, Le Rhône, Le Soleil Levant, Les Trois Mâts) et 230 logements sociaux (Dynacité, Grand Lyon Habitat, Métropole Habitat).

Ce quartier représente une part très importante de l'habitat privé communal. De ce fait, l'ensemble de ces copropriétés joue un rôle majeur en matière de mixité sociale et de parcours résidentiels.

Pour prévenir le risque de dégradation de ces ensembles immobiliers, la puissance publique a mis en place plusieurs dispositifs : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPaH), Plan de Sauvegarde (PS), Mission de veille. S'ils ont été profitables à certaines copropriétés, ils n'ont pas permis, en 2015, de résorber définitivement l'ensemble des fragilités identifiées. Ainsi, la mise en place d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPaC) 2016-2018 a permis d'assurer une veille et un accompagnement des syndicats les plus fragiles.

En 2018, les signes de fragilité persistent et les processus de dévalorisation et de dégradation n'ont pas été enrayers, parfois même aggravés. Ainsi, entre 2008 et 2018, une baisse de 30 % des valeurs immobilières est observée pour atteindre un seuil d'alerter de 1 000 €/m². L'arrivée de marchands de sommeil ou de copropriétaires impénitentiel est un risque pour ce type de copropriétés. Les récentes études ont montré que les copropriétés comprenaient une majorité de propriétaires très modestes avec une dynamique de paupérisation des nouveaux propriétaires aux revenus plus faibles. La dégradation du bâti et les situations d'impayés de charges importants font craindre le risque d'un décrochage irréversible de ce quartier.

Face à ces constats et à la demande de la Ville de Vaulx-en-Velin et de la Métropole de Lyon, l'Etat a retenu en octobre 2018 l'ensemble du quartier de Sauveteurs-Cervelières comme priorité nationale du Plan Initial Coopératif (PIC) qui, vise le redressement pérénier des copropriétés. Ainsi, le 26 février 2019, les partenaires ont lancé une étude pré-opérationnelle à l'échelle du quartier. Il s'agit de définir une stratégie d'ensemble, articulant soutien aux copropriétés les plus fragiles et amélioration du cadre bâti. Cette démarche se justifie également par l'affirmation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur le secteur de la Grande Ile, porteur de transformation et de revitalisation de l'ensemble du secteur. En effet, le quartier de Sauveteurs-Cervelières se trouve à la jonction de deux ZAC mises en place dans le cadre des actions de renouvellement urbain : la ZAC de l'Hôtel de Ville et la ZAC du Mas du Taurieu. En 2020, une étude urbaine a donc été engagée afin d'établir un diagnostic pour ensuite proposer une reorganisation des espaces extérieurs (domainialité, accès, stationnements, ...). Le pari des partenaires est de conjuguer une intervention forte sur le bâti et sur les espaces extérieurs pour améliorer durablement la situation et reconquérir l'attractivité de ce quartier. Ces deux démarches conduites conjointement l'une sur le volet urbain et l'autre sur le volet habitat nécessitent une mobilisation forte des deux agences ANRU et ANAH pour que le reste à charge cumulé pour les copropriétaires reste soutenable.

Le Plan de sauvegarde de NOUVELLE COOPÉRATIVE s'inscrit donc dans cette dynamique.

Suite aux évolutions des montants des programmes de travaux des copropriétés en phase opérationnelle et la volonté des partenaires publics de proposer une solution financière acceptable par tous, les conventions des Plans Sauvegarde font l'objet d'un avenant afin d'actualiser ces éléments techniques et financiers. Les articles sont ainsi modifiés.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

S²LO

L'article 1 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

Article 1. Objet de l'avenant à la convention et périmètre d'application

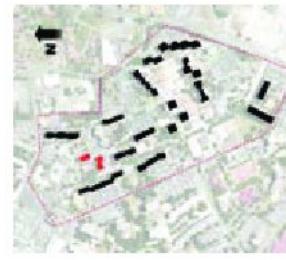
1.1. Dénomination de l'opération

Article non modifié.

L'article 1.2 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention concerne le syndicat des copropriétaires de la copropriété NOUVELLE COOPÉRATIVE (numéro d'immatriculation au Registre national des copropriétés Aa8-357-444), soit l'entreprise foncière actuelle ainsi délimitée 5, 6, 7, 8 chemin du bac à Vaulx-en-Velin (parcelle cadastrale AV 249).



La copropriété « Nouvelle Coopérative » a été édifiée en 1976. Elle est constituée de 3 bâtiments :

- 1 bâtiment à usage d'habitation qui comprend 26 logements répartis sur 2 allées mitoyennes :
 - Allée 5 : 16 logements répartis sur 7 étages
 - Allée 6 : 10 logements répartis sur 4 étages
- 1 bâtiment à usage d'habitation qui comprend 43 logements répartis sur 2 allées mitoyennes :
 - Allée 7 : 21 logements répartis sur 10 étages
 - Allée 8 : 22 logements répartis sur 10 étages
- 1 bâtiment de stationnement (G2) partagé avec Dynacité semi-enterré avec boxes privatisés et des places de stationnement en surface (non numérotées)

Identification	"NOUVELLE COOPÉRATIVE"	
Adresse	56, 7 et 8 Chemin du bac - BP 20 Vaulx-en-Velin	
Quartier	Cerveline-Sauveterre	
Fonction	Année de construction	Flanc de coteau
	1976	AV 249
Configuration	Bâtiment résidentiel	Surf. bâti
	2	662,4m ²
Lots de copropriété	Locs principaux (rat.)	Surf. Habitable
	69	457,8 m ²
Types de logements	T1bis	Surf. terrasse
	3	50
	13	15
	20	
Occupation	Propriétaire occupants	Afféres
	25	4
	74	
	31	
	75	
Code arrêté	Date	Autres modifications
	ECD 14/03/1975	13/05/2017
Structure juridique combinée	RCI (modif EDC 12/07/1982)	Association Syndicale des Propriétaires de Cerveline-Sauveterre (ASPCS)
Comptabilité	Clôture	Contrat de bail ou bail à vie
	31-déc	ou
Eau froide/ventilation/Eau chaude/chauffage	Eau froide	Entretien
Autres équipements	Collective	Simple flux
	Ascenceurs	Autres
	4	Intégration

Les interventions portent sur la requalification des logements privés, y compris les réseaux privés les desservant inclus dans les parties communes de la copropriété.
Le travail mené par les partenaires sur le projet urbain a mis en lumière un besoin de phaser les opérations. Ainsi, un premier secteur opérationnel a été identifié concernant les copropriétés du Nord du quartier (Soleil Levant, Coviaux, Nouvelle Coopérative et le Rhône). L'intégration des actions de requalification des espaces non bâti et des entreprises dédiées au stationnement, notamment liée à la réorganisation juridique et foncière du projet urbain, pourra faire l'objet d'un avenant ultérieur pouvant être commun à l'ensemble des copropriétés concernées, si cela est nécessaire.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

S²LO^W

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

L'article 1.3 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

1.3. Nature, état et instances de la copropriété

Ce projet urbain a fait l'objet d'une présentation en Comité d'Engagement auprès de l'ANRU le 6 juillet 2023. L'avant-projet de convention NPNP de Vaulx-en-Velin prédisant les modalités d'intervention des partenaires publics a été délibéré par la Métropole de Lyon le 24 juin 2024 et le 11 juillet 2024 par la ville de Vaulx-en-Velin.

'article 2 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

Article 2 Enquiry

Un projet urbain pour le quartier Sauveteurs-cervelloises avec l'appui de l'ANRU

es diagnostics urbains réalisés par la Métropole de Lyon et la concertation engagée avec les copropriétaires ont confirmé les principales difficultés du quartier : endavantage et domanialité entièrement privée, forte dégradation des collectivités et l'Anah ont revu leur participation financière impactant le reste à charge moyen des copropriétés. Ce niveau de reste à charge a été établi en tenant compte des capacités financières des copropriétaires pour les travaux relevant du bâti.

Lors du Comité de pilotage partenarial du 16 décembre 2020 il a ainsi été proposé que les 13 copropriétés bénéficient d'un dispositif de Plan de Sauvegarde afin d'être mieux accompagnées pour faire face à l'ensemble des problématiques

Le projet suppose un engagement important des collectivités (Ville et Métropole) tant dans la conduite et le pilotage du projet que dans son montage opérationnel. Plusieurs hypothèses d'intervention ont été élaborées par la Métropole de Lyon et présentées lors du Comité de Pilotage partant annuel du 16 décembre 2020. Différents temps de concertation vont en lieu à l'été 2022 permettant aux partenaires de retravailler le projet urbain au regard des éléments exprimés par les habitants. Un troisième temps de rencontre avec les habitants a été organisé au printemps 2023 via différentes réunions.

Enfin de présenter un projet urbain réalisable dans le temps du NPNRU, un secteur opérationnel a été identifié et permettant une première intervention sur 4 copropriétés du quartier : Soleil Levant, Covivaulx, Nouvelle coopérative et Rhône

fonctionnement des instances des copropriétés. Que ce soit la matrice des charges, la relation entre le syndic et l'assemblée générale, toutes les propriétés conseil syndical, l'organisation du conseil syndical ou la participation aux assemblées générales, toutes les propriétés gagneront à être accompagnées sur des thématiques qui seront priorisées en fonction de chaque situation.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V₁ DEL_25124_17-DE

Le suivi et le traitement des impayés seront par exemple un axe central pour l'amélioration de la gestion de toutes les copropriétés. Pour permettre un bon fonctionnement courant des copropriétés et engager la démarche de rénovation globale, il sera nécessaire de rétablir ou de maintenir les impayés à un niveau raisonnable. Cette démarche ne pourra être engagée qu'en forte coopération avec les syndics.

Une attention particulière sera également portée aux besoins de réorganisation des copropriétés sur les plans juridique, fonctionnel et physique pour une meilleure cohérence et un fonctionnement amélioré. Le lien sera fait avec le projet urbain afin de s'assurer, à terme, de la distinction entre les espaces de domanialité publique et les espaces de domanialité privée, de l'amélioration du maillage viaire et des cheminements piétons, de la distinction et du traitement des espaces résidentiels à usage privatif ...

Maintenir une majorité de propriété occupante

Les copropriétaires du quartier Sauveteurs-Cervelières sont majoritairement des propriétaires occupants. Ils sont à 70% modestes ou très modestes, un des enjeux du Plan de sauvegarde est donc de leur permettre de se maintenir dans leur logement tout en assumant finièrement leur quote-part de travaux. Au-delà de l'aspect social, il s'agit également de s'assurer d'une bonne gestion des copropriétés, les propriétaires occupants étant généralement plus investis dans la vie de leur copropriété. Pour les copropriétaires bailleurs dans lesquelles les propriétaires bailleurs sont plus nombreux que les acquéreurs.

Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération

3.1. Volet juridique et intervention foncière

Article non modifié.

3.2. Volet fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.2.2. L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

Article non modifié.

3.3. Volet social

Article non modifié.

3.4. Volet technique

3.4.1. Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes et en parties privatives d'intérêt collectif

a) Descriptif du volet

La présente convention vise la requalification de l'ensemble des logements de la résidence. Plusieurs bouquets de travaux ont été identifiés pour améliorer l'état du bâti mais restent à affiner en fonction de la typologie des bâtiments. Les partenaires s'accordent sur la hiérarchisation suivante :

- des travaux de réhabilitation énergétique participant à la lutte contre la précarité énergétique et repartant manière prioritaire sur l'isolation des parkos vitrées, la mise en place d'un système de ventilation optimisé et l'amélioration des installations de distribution de chauffage dans les logements. L'objectif d'atteindre un niveau très performant de qualité énergétique, le niveau bâtiment basse consommation après rénovation étant visé,
- des travaux d'amélioration globale et de rattrapage d'un retard d'entretien : intervention sur les colonnes d'eau usées et vannes, réfection des halls d'entrée, réfection des montées d'escaliers, reprise des toitures terrasses.

La programmation des travaux doit reposer sur des choix étroitement liés à l'état du bâti et à ses besoins, qu'il s'agisse d'entretien, de mise en sécurité ou d'amélioration.

¹⁾ Les audits et diagnostics

Les impayés de la copropriété NOUVELLE COOPÉRATIVE sont régulièrement suivis par le syndic et l'opérateur dans le cadre de commissions impayés trimestrielles.

Les impayés de charges des copropriétaires représentaient 13,9% du budget prévisionnel en date du 30/09/2021 soit 29 275,08 € ; quatre propriétaires représentaient une somme totale d'impayé de 21 437,70 € soit 10,2 % du budget ;

Au 30/09/2025 les impayés représentent 23,8% soit 52 262,77 €.

b) Objectifs et indicateurs

En ce qui concerne le volet résorption des impayés, les indicateurs opérationnels sont les suivants :

- nombre de commission impayés ;
- taux d'impayés : valeur, évolution ;
- caractérisation des impayés : nombre de copropriétaires et montant de la créance cumulée suivant les seuils habituellement utilisés sur cette copropriété. évolution des débiteurs (existence de nouveaux débiteurs et si oui ancien et dans la copropriété) ;
- distinction copropriétaires bailleurs / copropriétaires occupants : nombre de copropriétaires en impayés et niveau d'impayés ;
- nombre de procédures judiciaires de recouvrement (par type d'actions) engagées et achèvées ;
- nombre de plans d'apurement en cours respectés ;
- nombre de situations en accompagnement social renforcé ;
- nombre de mesures ASLL et de mobilisation du FSL.

3.2.2.2. L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

Article non modifié.

3.2.1. Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété

Article non modifié.

3.2.2. Redressement financier de la copropriété

a) Descriptif du volet

L'article 3.2.2.1 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

3.2.2.1. Résorption des impayés des charges des copropriétaires

Afin d'assainir la situation financière du syndicat des copropriétaires par la réduction des impayés et l'apurement des dettes, les actions suivantes sont mises en place par les partenaires publics et l'opérateur :

- animation d'une commission trimestrielle de prévention et de traitement des impayés en partenariat étroit avec le syndic, permettant collégialement de sévir les difficultés, d'adapter les réponses nécessaires et d'en suivre les effets (ex: choix et suivi des procédures - y compris judiciaires – de mise en recouvrement) ;
- accompagnement individualisé des ménages en graves difficultés socio-économiques, suivi social approfondi et sur-mesure indépendant de l'entrée « impayés » ;
- réflexion sur le maintien sous le statut de copropriétaire et sur les besoins de portage ciblé temporaire. Le travail social approfondi en lien avec l'opérateur permettra d'affiner la stratégie.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025



Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

Afin d'alimenter les études menées par l'équipe de maîtrise d'œuvre et d'affiner le programme de travaux, des diagnostics complémentaires seront réalisés. (cf. nom des entreprises dans la partie "5°) Coût des études et des diagnostics complémentaires").

Les diagnostics seront également complétés par un diagnostic sécurité des installations de gaz et électriques et de la sécurité incendie.

2°) Crédit d'une commission « Travaux »

Cette commission est habituellement composée de membres du conseil syndical mais peut être élargie à d'autres copropriétaires intéressés et motivés par le projet et/ou des copropriétaires ayant des compétences techniques. La création de cet organe permet de différencier les thématiques de gestion courante de la dynamique de rénovation, mais également d'impliquer des copropriétaires non membres du conseil syndical dans le dévenir de leur(s) immeuble(s). Cette commission est l'occasion pour accompagner le groupe dans l'appréhension des études techniques existantes, mais aussi étant de partager la connaissance de l'état du vétu et de ses besoins. L'accompagnement sur ce sujet se fera dans l'optique de sensibiliser et de former les membres de la commission tout au long du projet, de la sélection de l'équipe de MOE à la levée des dernières réserves, en leur apportant une expertise et en les aidant à se positionner en connaissance de cause. Les décisions finales leur reviendront toujours.

3°) Élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération

Le programme de travaux intègre l'ensemble des interventions techniques nécessaires au redressement, en cohérence avec les orientations du projet urbain à venir sur l'ensemble des espaces extérieurs.

La dynamique de groupe sera maintenue, tant il est essentiel que les copropriétaires puissent par la voix de leurs représentants élus peser sur les choix et arbitrer et surtout qu'ils s'approprient un projet qu'ils auront à porter, en AG, aux côtés des professionnels.

Le premier conseil technique viendra parfaire la connaissance théorique des besoins des bâtiments : une visite technique conjointe avec certains membres de la Commission pourra être organisée, avec pour principal objectif l'inspection commune des espaces accessibles (couloirs, cages d'escaliers, paliers, sous-sol, etc.) et des équipements, de même que la visite de quelques logements suffisamment représentatifs des désordres.

L'accompagnement de l'animateur du plan de sauvegarde permettra de calibrer le plan de financement de la copropriété avec le syndic et le maître d'œuvre et ainsi aboutir à un projet supportable par tous, répondant aux besoins des habitants. Il assistera également la copropriété dans le montage des dossiers de demande de subvention, de préfinancement et de prêt.

4°) Détermination de la maîtrise d'œuvre (MOE)

L'aide à l'élaboration d'un programme de travaux programme conduit in fine sous la responsabilité de l'équipe de MOE - doit s'adapter au degré de maturité de la copropriété. Il convient de guider le syndicat en prenant en compte la faisabilité de chaque type de travaux en les indexant sur les capacités contributives des copropriétaires, ce qui n'entre traditionnellement pas dans le champ de compétences des MOE sinon de manière approximative.

Pour le moment, la copropriété n'a pas encore désigné de bureau d'étude pour assurer la mission de maîtrise d'œuvre pour le projet de rénovation.

5°) Coût des études et des diagnostics complémentaires

Diagnostics (RAAT, toiture...)	75 000	82 500
Total	150 000	165 000

En ce qui concerne la phase amont des travaux, l'objectif est que la copropriété se dote de moyens (via une mission de maîtrise d'œuvre) permettant d'établir un programme de travaux d'ensemble et cohérent. Les indicateurs ci-dessous permettent d'évaluer l'atteinte de cet objectif.

b) Objectifs et indicateurs

Les indicateurs opérationnels sont les suivants :

- analyse des contrats de maîtrise d'œuvre ;
- vote ou non de l'équipe de maîtrise d'œuvre en assemblée générale ;
- nombre de réunions de la commission « travaux » ;
- avancement du programme prévisionnel de réhabilitation : date de la consultation des entreprises, du vote des travaux, du lancement des travaux et de la réception des travaux (par rapport au planning prévisionnel) ;
- réunions avec le prestataire chargé de l'animation des plans de sauvegarde de réunions d'information pour les copropriétaires.

3.4.2. Programme de travaux en parties communes des immeubles et en parties privatives d'intérêt collectif

N'est pas intégré au programme, l'ensemble des aménagements liés à la réorganisation foncière du quartier. Ces aménagements dépendant du projet urbain, ils ne pourront être estimés que lorsqu'en réflexion sur le traitement des dalles de parking, la rétrocession des voiries et des espaces extérieurs aura abouti.

Pour les parties privatives, seuls sont pris en compte les travaux qui sont déclarés d'intérêt collectif par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires. Le cas échéant, ils relèvent de l'article 3.5.

3.4.2.1. Travaux de réhabilitation et d'amélioration

a) Descriptif du volet

Etudes pré-opérationnelles

Les diagnostics techniques réalisés lors de l'étude pré-opérationnelle ont fait ressortir la nécessité des interventions suivantes :

- pour le volet énergétique : isolation des façades, isolation et étanchéité des toitures, remplacement des menuiseries extérieures (logements et parties communes) ;
- pour le volet patrimonial : rénovation des réseaux d'eau (AEP, EP, EU/EV), rénovation des halls d'entrée ;
- pour le volet sécurité et accessibilité : sécurité incendie, mise en sécurité des réseaux électriques et gaz, rénovation de l'ascenseur, remplacement des portes des logements ;
- pour le volet embellissement : rénovation des parties communes.

Les coûts des études et des diagnostics complémentaires sont récapitulés dans le tableau ci-après.

Mission	Société	€ HT	€ TTC
Équipe de maîtrise d'œuvre, CT, SPS		75 000	82 500

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

Études de maîtrise d'œuvre

Aucune étude n'a été menée pour l'instant étant donné que l'équipe de maîtrise d'œuvre n'a pas encore été sélectionnée.

b) Objectifs et indicateurs

L'objectif du volet réalisation des travaux de réhabilitation et d'amélioration est le vote et la réalisation de travaux au plus juste des besoins de la copropriété, avec une appropriation forte des habitants.

Les indicateurs sont :

- assemblée(s) décisionnaire(s) : taux de participation, résultat des votes, taux de vote favorable / total des présents ou représentés ;
- restes à charge et mesure de l'adéquation avec les estimations (pourcentage) ;
- coût par poste du programme de travaux et mesure de l'adéquation avec les estimations (pourcentage) ;
- nombre de copropriétaires adhérents à l'emprunt collectif, nombre de copropriétaires souscrivant un prêt individuel ;
- heures d'insertion effectuées.

3.4.2.2. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme

Habiter Mieux

a) Descriptif du volet

La copropriété NOUVELLE COOPÉRATIVE a réalisé un audit énergétique qui la classe en catégorie D.

Le programme de travaux comprendra un volet énergétique permettant un gain énergétique d'au moins 35 % et la diminution des charges.

Classe énergétique			Gain énergétique		Mission	Société	€ HT	€ TTC
CEP	GES	Étiquette	D	/				
Existant (5 et 6 Chemin du Bac)	152	12	D	/			75 000	82 500
Existant (7 et 8 Chemin du Bac)	169	13	D	/			75 000	82 500
Travaux				diagnostic à venir	Total	150 000	165 000	

L'économie de charges engendrée par la baisse des consommations d'énergie sera estimée par l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant la phase de conception du programme de travaux. Elle fera partie de l'argumentaire incitant les copropriétaires à voter un programme de travaux ambitieux.

La réalisation des travaux devra être accompagnée d'une campagne de sensibilisation aux économies d'énergie ainsi qu'à la prise en main des nouveaux équipements (VMC hygrorégulier, robinets thermostatiques, changement des menuiseries ...). Cette campagne pourra prendre la forme de permanences spécifiques, d'événements en pied d'immeuble, de distribution de plaquettes et de guides. L'ALEC ou une autre association locale pourront également être sollicitées pour des animations ponctuelles.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



b) Travaux en parties communes

Il est rappelé que le montant estimé, en phase pré-opérationnelle, des travaux était de 2 462 504 € TTC.

Les estimations des coûts des travaux et des frais annexes de l'avant-projet est présenté dans le tableau ci-après

Mission	€ HT	€ TTC
Volet énergétique	1 975 605	2 104 610
Volet patrimonial	754 682	830 151
Volet sécurité et accessibilité	243 993	268 392
Volet embellissement	181 955	200 151
Sous-total travaux	3 156 235	3 403 304
Honoraires associés	315 624	347 186
Total	3 471 859	3 750 490

3.5. Travaux en parties privatives

Article non modifié.

L'article 3.6 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

3.6. Volet urbain et immobilier : inscrire la copropriété dans un projet urbain

En vue d'améliorer le positionnement de la copropriété dans son environnement urbain mais également sur le marché immobilier local, des réflexions sont menées conjointement par l'ensemble des partenaires.
Le prix des ventes immobilières sur la copropriété Nouvelle Coopérative a augmenté de +34% entre 2010 et 2023. La moyenne des ventes sur la copropriété reste inférieure à la moyenne observée sur la commune de Vaulx-en-Velin dans le secteur d'appartement ancien : 1 350 €/m² contre 1 935 €/m².

Au vu de l'ampleur du projet et afin d'inscrire une première phase d'intervention urbaine dans le calendrier du NPNRU, les collectivités ont opté le choix d'un premier secteur opérationnel.
Le secteur Nord du quartier Sauveteurs-Cervelières est apparu comme le secteur le plus pertinent pour une première intervention, car il permet :

- d'engager de manière positive la dynamique de transformation d'ensemble ;
- d'apporter une amélioration significative du fonctionnement urbain ;
- d'accompagner et d'inscrire le quartier dans la dynamique du projet urbain du Mas du Taureau ;
- de réaliser la couture urbaine avec l'arrivée du Tram 19 ;
- d'être réalisé dans le temps du NPNRU.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



Le secteur Nord du quartier Sauveteurs-Cervelières est apparu comme le secteur le plus pertinent pour une première intervention, car il permet :

- coordination des relations entre la copropriété (représentant légal et Conseil syndical), le coordinateur du Plan de sauvegarde le cas échéant, l'opérateur et les services des collectivités locales ;
- organisation de la vie collective durant la phase d'attente en :
 - amélioration de la propriété (dépôts sauvages), et des espaces extérieurs (notamment le stationnement à l'enlèvement des voitures épaves, etc.) ;
 - sensibilisation des occupants aux comportements et usages permettant de garantir des conditions convenables ;
 - facilitation des relations entre les occupants afin d'aider à la bonne gouvernance de la copropriété et à la prise de décision collective (appropriation des usages des équipements communs, maîtrise des charges etc.) ;
 - facilitation d'un usage raisonnable des espaces extérieurs (relation entre espaces privatifs de la copropriété et espaces publics, comme par exemple le traitement des abords de la copropriété, l'organisation de la propreté entre la copropriété et la copropriété etc.) ;
 - le cas échéant, organisation de la médiation avec les occupants pour faire émerger un travail collectif redressement.

Des liens avec les associations de quartier ainsi que les forces de police nationale et municipale seront à renforcer

présence du gestionnaire aux cellules de veille, lien avec le chargé municipal de la tranquillité publique).

Un travail est envisagé concernant la propreté, les encombrants et la sensibilisation au tri des déchets, en lien avec la Direction métropolitaine de la propreté.
Le développement du lien social au sein du quartier pourra être travaillé avec les associations de quartier et les structures municipales ou métropolitaines situées à proximité.

- b) Objectifs et indicateurs
 - effectuer des interventions sur les espaces extérieurs ;
 - sensibiliser 70 % des ménages.

Indicateurs :

- réalisation du diagnostic GSUP de l'immeuble ;
- plan d'action individualisé planifié et chiffré ;
- mise en place d'outils et de procédures qui permettent de faire remonter les plaintes des habitants ;
- réalisation d'action pied d'immeuble à l'échelle de la copropriété ;
- identification de personnes relais sur la copropriété.

3.6.3. Projet de résidentialisation

Le projet de résidentialisation de la copropriété se réalisera en parallèle du projet urbain lorsque le secteur opérationnel concernera cette partie du quartier. En effet, c'est grâce au projet urbain que les domanialités seront redéfinies permettant alors à la copropriété de se résidentialiser.

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Article non modifié.

L'article 5 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires

5.1. Financement des travaux

Les études et diagnostics complémentaires sont financés :

- par l'Anah à hauteur de 50% du montant HT ;
- par la Ville de Vaulx-en-Velin à hauteur de 20% du montant HT ;
- par la Métropole de Lyon à hauteur de 20% du montant HT.

5.1.1. Financement des études et diagnostics préalables

5.1.2. Financement des travaux de copropriété

La copropriété Nouvelle Coopérative bénéficie des aides de l'Anah, conformément aux dispositions prévues par le PIC, pour la réalisation de ces travaux qui se décompose comme suit :

- Aide Sociale : 50% du montant des travaux HT ;
- Bonification copropriété en difficulté : 20% du montant des travaux HT, conditionnée à un gain énergétique d'au moins 35 % ;
- Majoration des participations des collectivités : majoration des points correspondant aux aides octroyées au par une collectivité si la participation de la collectivité est d'au moins 5%. Cette majoration de l'Anah s'applique également aux montants correspondant au dispositif d'aide Ecoreno'v de la Métropole de Lyon.
- Primes individuelles : une prime, respectivement, de 1 500 € et 3 000 €, est accordée aux propriétaires occupants aux revenus "modestes" ou "très modestes" (sur la base des critères de l'Anah), conditionné à un gain énergétique d'au moins 35 %.

Les collectivités territoriales participent financièrement dans un objectif d'atteinte de restes à charges soutenables pour les propriétaires. Le Comité de Pilotage partenarial de suivi de la mission s'est accordé sur des plafonds de restauration maximum visés pour chaque catégorie de ménages en fonction des typologies du logement :

- La Métropole de Lyon versera, au syndicat des copropriétaires, une subvention correspondant à un pourcentage montant HT des travaux. Cette participation visera à ne pas dépasser les plafonds maximum de reste à charge indiqués ci-dessous.
- La Métropole de Lyon mobilisera le dispositif d'aide Ecoreno'v
- La Ville de Vaulx-en-Velin versera, au syndicat des copropriétaires, une subvention correspondant à un pourcentage du montant HT des travaux. Cette participation visera à ne pas dépasser les plafonds maximum de reste à charge indiqués ci-dessous.

L'ensemble des aides sont conditionnées :

Le plan de financement des études et des diagnostics complémentaires est présenté dans le tableau ci-après.

	HT	TTC
Total des études et diagnostics complémentaires	150 000	165 000
Anah	75 000	
Métropole de Lyon	30 000	
Ville de Vaulx-en-Velin	30 000	
Total des subventions	135 000	
Reste à charge syndicat des copropriétaires	30 000	

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

S²LO

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

- aux dispositions du PIC ;
- aux délibérations de la Métropole de Lyon et de la Ville de Vaulx-en-Velin ;
- au respect du dispositif métropolitain d'aide Ecorenov ;
- à un engagement de la copropriété sur la mise en œuvre de clauses d'insertion professionnelle ;
- à une gestion simplifiée de la copropriété (voir article 5.3) ;
- à l'atteinte des objectifs d'amélioration thermique de gain de 35% et d'atteinte d'un niveau BBC.

Les objectifs de reste à charge maximal moyen sur le volet habitat sont estimés à 6 000 € par lot principal de copropriété (hors primes individuelles).
Ainsi le détail des objectifs moyens par lot principal de copropriété s'établit comme suit :

- 3 000 € en moyenne par lot principal de copropriété occupé par un propriétaire très modeste ;
- 4 500 € en moyenne par lot principal de copropriété occupé par un propriétaire modeste ;
- 6 000 € en moyenne par lot principal de copropriété n'entrant pas dans l'une des 2 situations précédentes.

Voir sur la base du programme de travaux et du prix de revient (coût des travaux et mission de MOE hors études) spécifié au 3.4.2.3, le récapitulatif des estimations financières des financements des travaux en parties communes.

Total du coût des travaux et mission de MOE hors études	HT	3 471 859
	TTC	3 750 490

Total des aides Anah	2 867 768
Total des aides Métropole de Lyon	413 337
Total des aides ville de Vaulx-en-Velin	171 857
Total des subventions	3 452 982

La bonification ANAH pour les copropriétés dégradées est fixée à 18,50% et non à 20%.

Anah - Aide sociale	1 735 930	50%
Anah - Bonification copropriété en difficulté	642 294	18,5%
Métropole de Lyon - ECORENOV	241 500	7%
Métropole de Lyon - Participation	171 857	5%
Ville de Vaulx-en-Velin - Participation	171 857	5%
Anah - Bonification métropole	381 904	11%
Anah - Bonification ville	0	0 %
Total des subventions	3 345 342	
Reste à charge syndicat des copropriétaires	405 148	
Anah - Primes individuelles	107 640	

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



Rythme de versement prévisionnel des subventions * :

	Anah	Métropole de Lyon	Ville de Vaulx-en-Velin
Avance	Taux : 70% maximum Plafond : 900 000 €	Taux : 70% maximum Plafond : 900 000 €	Taux : 60%
Acompte	Taux : 25% minimum prestations réalisées au total 70% maximum (avance comprise) Au maximum 3 versements	Taux : 25% minimum de prestations réalisées au total 70% maximum (avance comprise) Au maximum 3 versements	Taux : minimum de prestations réalisées au total 70% maximum (avance comprise) Au maximum 3 versements
Solde	Taux : 30%	Taux : 30%	Taux : 40%

* Selon la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande de paiement.

5.2. Financement de l'ingénierie

L'ingénierie du plan de sauvegarde comportera les actions suivantes, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole de Lyon :

- Suivi-animation du plan de sauvegarde par l'opérateur désigné par la Métropole de Lyon ;
- Pilotage de la mise en œuvre du plan de sauvegarde par un chef de projet de la Métropole de Lyon ;
- Co-pilotage des actions de GSUP avec l'ensemble des partenaires ;
- Le cas échéant, études à venir sous maîtrise d'ouvrage Métropole portant sur les espaces extérieurs.

Pour cela, la Métropole de Lyon pourra solliciter les aides à l'ingénierie suivantes :

- Anah : subvention à hauteur de 50% maximum des dépenses HT.
- Caisse des Dépôts : 25% maximum des dépenses HT de suivi-animation, dans la limite de la participation de la Métropole de Lyon.
- La Métropole de Lyon et la Ville de Vaulx-en-Velin complèteront la prise en charge de la prestation, à hauteur de 20% Ville et 80% Métropole pour financer le reste à financer TTC.

5.3. Financement des partenaires publics

Les travaux de rénovation énergétique arrivent à la suite du travail mené pour simplifier l'organisation juridique et assainir les copropriétés. Une fois cette simplification menée, les partenaires pourront allouer leurs subventions. Dans le cas d'une copropriété comprenant un syndicat principal et des syndicats secondaires dont la gestion est assurée par plusieurs syndics, les partenaires publics se réservent la possibilité de ne pas accorder les financements envisagés tant que cette simplification n'est pas réalisée (résorption des impayés de charges, gestion unifiée des syndicats, participation aux instances).

5.3.1. Financement de l'Anah

L'Anah s'engage à :

- Participer à l'ensemble des réunions relatives au Plan de sauvegarde ;
- Appuyer l'opérateur du Plan de sauvegarde dans le montage et le calcul des aides de l'Anah et de la Métropole de Lyon ;
- Apporter son concours au financement de l'opération (ingénierie, GSUP, travaux)
- Participer au pilotage du Plan de sauvegarde et aux décisions stratégiques.

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération sont de 3 074 271 € maximum. Les modalités d'octroi des aides sur les travaux en parties communes feront l'objet d'une expertise afin de statuer sur le montant financier le plus opportun pour la copropriété (aides au syndicat, mixage des aides etc.).

	Anah	Travaux			Année 1 et 2 2022 à 2023	Année 3 2024	Année 4 2025	Année 5 2026	Année 6 2027	Total
		Années 1 et 2 2022 à 2023	Année 3 2024	Année 4 2025						
Aide sociale					1 735 930	1 735 930				
Bonification copropriété en difficulté					642 294	642 294				
Primes individuelles					107 640	107 640				
Bonification aide complémentaire Métropole					381 904	381 904				
Bonification aide complémentaire Ville					0	0				
Aide à la résidentialisation					à définir dans un avenant spécifique					
Aide à la gestion					5 000€ maximum par bâtiment et par an. Pour les copropriétés de 30 lots ou plus d'habitation principale, 150€ sont ajoutés en plus par lot d'habitation principale.					
Expertises complémentaires / MOE					75 000	75 000				
Aide à la collectivité locale ou opérateur de portage	Ingénierie de portage	Suivi-animation	49 388	27 500	25 769	19 231	9 615	131 503	à définir dans la convention de portage	à définir dans la convention de portage
Travaux portage										

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



GUP	actions non définies à ce jour. Rappel des règles financières : 50% des prestations subventionnables, plafonnées à 900 €HT/engagement/an
Expertises complémentaires	aucun besoin identifié

5.3.2. Financement de la collectivité territoriale maître

d'ouvrage

La Métropole de Lyon pilote le Plan de sauvegarde en qualité de maître d'ouvrage, en partenariat avec l'Etat et la Ville de Vaulx-en-Velin.

La Métropole s'engage à :
Coordonner (via le Grand Projet de Ville) le Plan de sauvegarde suivant les dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2021, qui précise que le coordonnateur est chargé de :

- Participer au pilotage du Plan de sauvegarde et aux décisions stratégiques ;
- Contribuer à ce que la copropriété engage sa réhabilitation et effectuer un pilotage renforcé ;
- S'assurer du respect de la présente convention et de sa mise en œuvre ;
- Veiller au bon déroulement du plan, à la mise en œuvre des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures ;
- Réunir les parties, selon les besoins et mettre en place le calendrier du comité technique ;
- Etablir des rapports de sa mission à destination du préfet et assurer un rôle d'auteur auprès de ce dernier ;
- Correspondre étroitement avec l'opérateur de suivi-animation et les instances de la copropriété ;
- Garantir la bonne circulation de l'information entre les intéressés du Plan de sauvegarde ;
- En cas de non-respect des signataires de la convention, leur envoyer des mises en demeure ;
- Lancer les études complémentaires qui apparaîtraient nécessaires, dans la mesure où elles ne ressortent pas de la compétence et de la responsabilité strictes du syndicat des copropriétaires ;
- Favoriser la mobilisation du FSL.

La Métropole de Lyon financera le coût du suivi-animation pour son montant résiduel, après déduction des aides de l'Anah, de la Ville de Vaulx-en-Velin et de la Caisse des Dépôts. Elle pourra aussi être amenée à participer au financement des actions de la GSUP dont les modalités seront précisées par avance à cette convention si nécessaire. Elle participera au financement de la quote-part de dépenses des copropriétaires en complément du financement apporté par les autres partenaires, à hauteur de 10 % du montant HT des travaux subventionnables.

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 544 561 €, selon l'échéancier suivant :

	Années 1 et 2 2022 à 2023	Année 3 2024	Année 4 2025	Année 5 2026	Année 6 2027	Total
Métropole de Lyon						
Aides MOE						
Aides aux travaux en parties communes (ECORENOV')						
Aides aux travaux en parties communes (aide complémentaire)						

5.3.3. Financement de la Ville de Vaulx-en-Velin

La Ville de Vaulx-en-Velin s'engage à :

- Participer au pilotage du plan de sauvegarde et aux décisions stratégiques ;
- Participer à l'ensemble des réunions relatives au Plan de sauvegarde ;
- Lancer et piloter, en lien avec la Métropole de Lyon l'Anah et la copropriété, une action de GSUP adaptée au calendrier et aux nécessités de la copropriété, pour amplifier les actions d'accompagnement engagées sur le cadre de vie.

La Métropole s'engage à :
La Métropole de Lyon apportera son concours financier à la Métropole de Lyon pour supporter le coût du suivi-animation et de la GSUP après déduction des aides de l'Anah, de la Caisse des Dépôts et de la Métropole de Lyon.

En complément, la Ville de Vaulx-en-Velin finance en totalité le poste de charge de mission habitat-copropriété au Grand Projet de Ville (GPV).

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Vaulx-en-Velin pour l'opération sont de 227 158 €, selon l'échéancier suivant :

	Années 1 et 2 2022 à 2023	Année 3 2024	Année 4 2025	Année 5 2026	Année 6 2027	Total
Ville de Vaulx-en-Velin						
Aides MOE						
Aides aux travaux en parties communes						
Suivi-animation						
GUP						

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 30 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Années 1 et 2 2022 à 2023	Année 3 2024	Année 4 2025	Année 5 2026	Année 6 2027	Total
Métropole de Lyon						
Aides MOE						
Aides aux travaux en parties communes (ECORENOV')						
Aides aux travaux en parties communes (aide complémentaire)						

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



5.3.4. Financement de la Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts

Caisse des Dépôts

La Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts poursuit des objectifs d'intérêt général et œuvre en faveur d'un plus grande égalité entre tous les territoires. Elle vise à les rendre plus attractifs, plus durables, plus inclusifs et plus connectés. Elle offre à ses clients, et tout particulièrement aux collectivités territoriales, une palette d'offres sur mes et adaptée à leurs besoins pour répondre à la transformation de l'ensemble des territoires.

Dans le cadre de la nouvelle convention d'objectifs 2021 – 2023 sur la politique de la ville, signée avec l'État le 2 juillet 2021, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) est également signataire avec l'ANAH de la convention d'application relative à son intervention en crédits d'ingénierie visant les opérations d'habitat privé dont Plan de sauvegarde quartier prioritaire de la ville telles que détaillées :

- chaque année dans la limite des 5 ans de la convention ;
- pour les opérations en QPV, à hauteur de 25 % du coût HT de la prestation, avec un plafond maximum de 100 000 € par porteur de projet et ne pouvant être supérieur au montant HT financé par la collectivité maître d'ouvrage.

Dans le cas où plusieurs actions sont envisagées par une même collectivité locale maître d'ouvrage (ville, EPCI, EPT, ...), les co-financements de la Banque des Territoires seront limités à une enveloppe de 600 000 €.

Les modalités définitives d'intervention seront précisées dans une convention d'application à signer entre la Caisse des Dépôts et le maître d'ouvrage concerné et ce, sous réserve de la validation des instances internes, et dans le respect de l'utilisation des crédits politiques de la ville.

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Banque des Territoires du groupe Caisse des Dépôts pour l'opération sont d'un maximum d 57 600 €, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

	Années 1 et 2 2022 à 2023	Année 3 2024	Année 4 2025	Année 5 2026	Année 6 2027	Total
Suivi-animation	21 500	12 000	11 400	8 500	4 200	57 600

5.3.5. Récapitulatif des engagements financiers prévisionnels maximum des partenaires

Anah	Collectivité maître d'ouvrage	Ville de Vaulx-en-Velin	Autres financeurs institutionnels (CDC)	
Aide au SDC	Aide à la collectivité locale			
2 942 768	131 503	544 561	227 158	57 600

L'article 6 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

Article 6. Engagements des autres partenaires du Plan de sauvegarde

Les partenaires du Plan de Sauvegarde s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle des orientations décrétées précédemment. D'autres mesures ou actions peuvent faire l'objet d'engagements des parties concernées en tant que besoin lors de la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde.

6.1. Syndicat des copropriétaires

6.1.1. Engagements

Le syndicat des copropriétaires s'engage à :

6.1.2. Clauses d'insertion

- le syndicat des copropriétaires est maître d'ouvrage du programme de travaux concourant au Plan de sauvegarde. En contrepartie des aides publiques exceptionnelles mobilisées par l'ensemble des partenaires, le syndicat des copropriétaires prend des engagements ambitieux et à la mesure du Plan. Il s'engage à soumettre au vote de l'assemblée générale la présente convention de Plan de sauvegarde.

- S'agissant du déroulement général du dispositif d'animation et de redressement :
 - coopérer de manière régulière et constructive avec les partenaires du plan de sauvegarde ;
 - organiser la représentation du syndicat en Commission de plan de sauvegarde et lors des différentes instances de suivi du Plan auxquelles il sera convié ;
 - organiser sa représentation lors des réunions de travail auxquelles le syndicat sera convié, telles que les commissions thématiques ;
 - appuyer l'opérateur missionné par la Métropole de Lyon, dans sa mission d'animation et de mise en œuvre du plan de sauvegarde et lui réservé le meilleur accueil ;
 - soutenir les actions engagées par le syndic ou l'opérateur et visant à l'amélioration de la situation et la réussite du sauvegarde (groupes de travail, réunions) ;
 - mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre du Plan de sauvegarde avec l'aide de l'équipe de suivi-animation ;
 - autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande d'aide (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés etc.) ;
 - en cas de changement de syndic, inscrire dans la consultation la reprise intégrale des engagements comme une condition de désignation sine qua non de son successeur ;
 - respecter et faciliter la mise en œuvre des orientations prises en matière d'intervention urbaine et transcrire dans la présente convention ou de futurs avénants, étant entendu que le syndic sera associé à la réflexion correspondante.

S'agissant du programme de travaux porté par le plan et détaillé dans la présente convention :

- simplifier, en amont du vote des travaux, la gestion de la copropriété dans le cas d'une copropriété comprenant un syndicat principal et des syndicats secondaires dont la gestion est assurée par plusieurs syndics. Cette simplification s'opère à minima par la gestion d'un même syndic de l'ensemble des syndicats d'une copropriété. Il est préférable à terme d'engager la réflexion pour supprimer l'existence de ces syndicats secondaires ;
- assumer pleinement la maîtrise d'ouvrage du programme de travaux permettant le redressement de l'ensemble immobilier, avec comme priorités la mise en sécurité des bâtiments, la recherche de la meilleure performance énergétique possible couplée à la mise en œuvre de l'ensemble des interventions sur les bâtis susceptibles d'améliorer durablement les conditions de vie dans la résidence ;
- assurer un haut niveau de qualité des prestations nécessaires à la réalisation des travaux, notamment en ce qui concerne la production de l'équipe de MOE ;
- promouvoir l'acquisition du règlement des appels de fonds ;
- faciliter la mobilisation des habitants sur le projet de travaux et leur sensibilisation aux économies d'énergies ;
- engager une démarche d'insertion professionnelle (clauses sociales) notamment dans les marchés portant sur les travaux. A cette fin, le syndicat des copropriétaires prendra attaché avec la Maison Métropolitaine d'Insertion pour l'emploi (MMIE).

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



Obligation d'insertion

Dans le cadre de la réalisation des travaux en parties communes et d'intérêt collectif, le syndicat des copropriétaires s'engage à s'inscrire dans une démarche d'insertion et de promotion de l'emploi.

Le volume minimum d'insertion devra être de 5% des heures de production générées par la réhabilitation.

Afin d'assurer la bonne exécution de cet objectif, la copropriété prendra une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Insertion (AMO Insertion).

Fonction de l'Assistant à Maîtrise d'ouvrage

La fonction de l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Insertion (AMO Insertion) sera d'accompagner la copropriété dans ses engagements insertion, notamment :

- dans le calibrage des hautes d'insertion dans ses marchés de services et de travaux ;
- dans la rédaction de la clause d'insertion qui sera incluse dans les marchés de travaux et, le cas échéant, dans l'analyse d'offres des candidats ;
- dans le suivi des engagements d'insertion des titulaires des marchés de travaux et la validation des profils. Il assure le lien entre les équipes de maîtrise d'œuvre, les autres assistants à maîtrise d'ouvrage, les représentants du syndicat des copropriétaires sur toutes les questions relatives à la bonne réalisation des engagements d'insertion des titulaires des marchés de travaux ;
- dans la consolidation des données et leur diffusion.

Pour le contrôle de l'exécution des actions d'insertion, l'AMO Insertion transmet à la Métropole de Lyon et l'opérateur chargé de l'animation des Plans de Sauvegarde, chaque année, les informations détaillées nécessaires au suivi, au contrôle et au rendu compte des engagements au titre de la clause d'insertion dans le respect des obligations législatives et réglementaire relatives à la protection des données à caractère personnel (Règlement européen 2016/679 - RGPD - et Loi n°78-17 du 6 janvier 1978). Ces éléments peuvent conduire, sur avis de l'AMO Insertion, à un volume d'heures d'insertion inférieur à 5%.

En tout état de cause, la copropriété, via son AMO Insertion, informe la Métropole de Lyon et l'opérateur chargé de l'animation des Plans de Sauvegarde des difficultés qu'elle rencontre pour assurer son engagement, afin que puissent être étudiés les moyens à mettre en œuvre pour parvenir aux objectifs.

Estimation des heures d'insertion

L'estimation des heures de production générées par la réhabilitation ainsi que l'application du pourcentage d'insertion, dont sa ventilation entre les différents corps d'état, sera réalisée sur la base des informations transmises par la maîtrise d'œuvre de la copropriété en lien avec l'opérateur chargé de l'animation des Plans de Sauvegarde et sur les corps d'état les plus pertinents. Ces éléments peuvent conduire, sur avis de l'AMO Insertion, à un volume d'heures d'insertion inférieur à 5%.

Les marchés de la copropriété intégreront les détails relatifs à cet engagement d'insertion (publics éligibles à la « clause sociale », engagement d'insertion à réaliser, suivi de l'engagement d'insertion et modalité d'accompagnement et de réalisation...) conformément aux paragraphes ci-dessous.

Publics éligibles

L'éligibilité des candidats à la clause d'insertion sera validée par l'AMO Insertion, pour le compte de la copropriété, en amont de tout contrat de travail.

Certains publics sont déjà identifiés comme prioritaires à savoir :

- Demandeur d'Emploi de Longue Durée, inscrit au Pôle Emploi ayant travaillé moins de 610 h sur les 12 derniers mois ;
- Personne en recherche d'emploi de +50 ans, inscrit au Pôle Emploi ;
- Bénéficiaire de minima sociaux ;
- Demandeur d'emploi bénéficiaire de l'obligation d'emploi au sens de l'article L5212-13 du Code du Travail ;
- Bénéficiaire d'un Pass AE ;
- Jeune de -26 ans ayant fait un faible niveau de formation (niveau 3 et inférieur) rencontrant des difficultés particulières d'insertion professionnelle ;
- Jeune de -26 ans qualifiés (niveau 4 et supérieur) en recherche d'emploi depuis plus de 6 mois ;
- Participant au dispositif Tinéraria Emploi Renforcé ;
- Personne orientée par le SPIP (Services Pénitentiaires d'Insertion et de Probation) ;

D'autres personnes, rencontrant des difficultés particulières d'insertion professionnelle, peuvent, sur avis motivé des acteurs de l'emploi, apprécié par le facilitateur, être considérées comme relevant des publics prioritaires ;

- Résident en Quartier Politique de la Ville.

Modalités de réalisation de l'obligation d'insertion

Le titulaire du marché de travaux passé par la copropriété, après avoir vérifié l'éligibilité des publics à la clause d'insertion auprès de l'AMO Insertion, doit choisir parmi les modalités suivantes :

- L'embauche directe par la conclusion d'un CDD, CDI, contrat d'apprentissage ou contrat de professionnalisation ;
- La mise à disposition de personnel en insertion par une Entreprise de Travail Temporaire d'Insertion (ETTI), un Groupement d'Employeurs pour l'Insertion et la Qualification (GEIQ) ou une Association Intermédiaire (AI) ;

- La co-traitance ou sous-traitance à une Structure d'Insertion par l'Activité Économique.

La date du contrat relative à l'embauche des publics valorisés dans le cadre de la clause sociale doit être postérieure à la date de notification du marché, sauf dans le cas d'une mutualisation validée par l'AMO Insertion. Dans tous les cas, le titulaire mandataire du marché de travaux reste responsable de la bonne exécution de la condition d'exécution sociale.

6.2. Syndic de copropriété

Dans le cadre de la présente convention, et en contrepartie des aides publiques exceptionnelles mobilisées par l'ensemble des partenaires, le syndic prend, pour servir les intérêts de son client syndicat des copropriétaires, des engagements ambitieux et à la mesure du plan. Le syndic en charge de la gestion de la copropriété, en sa qualité de représentant légal du syndicat des copropriétaires conformément à l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et au décret du 17 mars 1967, s'engage à assurer l'exécution de l'ensemble de ses missions dans le respect de la législation en vigueur et des objectifs du plan de sauvegarde.

Le syndic RÉGIE DES LUMIÈRES, syndic au moment de la signature de la présente convention, s'engage à :

- Garantir la bonne tenue et la transparence de la gestion comptable et administrative du syndicat des copropriétaires, conformément aux règles fixées par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application et l'arrêté comptable du 14 mars 2005 ;
- Assurer la mise en œuvre effective des décisions d'assemblée générale relatives aux travaux dans les délais impartis par la loi, aux conventions de financement et aux actions prévues dans le cadre du plan de sauvegarde ;
- Collaborer activement avec les partenaires signataires de la présente convention (collectivité, Anah, opérateur, etc.) en transmettant dans les délais demandés les documents, informations et rapports nécessaires au suivi des actions et à l'évaluation du plan ;
- Informer sans délai les partenaires de toute difficulté technique, financière ou administrative susceptible de compromettre la bonne exécution du plan ou la gestion de la copropriété ;
- Mettre à jour le règlement de copropriété ;
- Rendre compte régulièrement des avancées du Plan de sauvegarde ;
- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi-animation selon ses demandes ;
- Transmettre à l'équipe d'animation, dans les délais demandés, tous les documents nécessaires au bon suivi au déroulement du Plan de sauvegarde, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété ainsi que ceux nécessaires au montage des dossier de demandes d'aides ;
- Collaborer étroitement avec le coordinateur du Plan de sauvegarde et lui communiquer, dans les délais demandés, tous les éléments nécessaires à la bonne réalisation des travaux ;
- Participer aux réunions auxquelles le syndic sera convié ;
- Réunir les assemblées générales pour permettre le vote des résolutions liées au Plan dans les délais impartis par la loi ;
- Mettre en œuvre et promouvoir les bonnes pratiques comptables : adapter l'outil informatique aux exigences de traçabilité et de bonne gestion des fonds mis à disposition par les partenaires du plan de sauvegarde ;
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations ;

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

S²LO

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

- Procéder à l'imputation aux copropriétaires des aides attribuées selon les règles établies par les financeurs ;
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides à destination du Plan de Sauvegarde, ce qui implique notamment la poursuite d'une gestion saine et efficace des intérêts du syndicat des copropriétaires (maîtrise des charges par la mise en concurrence régulière des prestataires, résorption de l'impayé par la mise en place d'échéanciers signés par les débiteurs, paiement des fournisseurs dans un délai de 30 jours à réception des factures...) et l'observation des prescriptions réglementaires telles que la mise à jour des informations inscrites au registre national d'immatriculation ;
- Ouvrir un compte travaux séparé destiné à recevoir les concours financiers de tous ordres et les fonds versés par les copropriétaires au titre des travaux ;
- Assurer l'équipe de suivi-animation à la gestion et à l'avancement de son travail, notamment dans le cadre de la préparation des assemblées générales via la mise à disposition des documents nécessaires, sans que cela puisse donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques ;
- Tenir à jour un recensement précis des actions engagées spécifiquement au titre du plan de sauvegarde et qui nécessitent, de l'avis du syndic, la mobilisation de la gestion de l'Anah ;
- Porter une démarche d'insertion professionnelle (clauses sociales) notamment dans les marchés portant sur les travaux.

Carence du syndic

Est considérée comme carence du syndic, au sens du présent article, toute situation caractérisée par :

- l'absence de réaction ou de diligence suffisante face à des obligations légales ou contractuelles inscrites dans le contrat de syndic et/ou la convention de plan de sauvegarde ;
- l'absence d'exécution répétée des décisions d'assemblée générale ;
- l'absence de réponse aux sollicitations des partenaires du plan de sauvegarde ou toute autre défiance grave compromettant la poursuite des actions inscrites dans la présente convention.
- l'absence de convocation aux assemblées générales dans les délais impartis par la loi.

En cas de carence constatée, les partenaires signataires pourront, après mise en demeure restée infructueuse dans un délai de trente (30) jours :

1. Saisir le syndicat des copropriétaires afin qu'il l'inscrive à l'ordre du jour de la prochaine assemblée détenue la révocation du syndic et la désignation d'un nouveau professionnel, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;
2. Informer les autorités compétentes (tribunal judiciaire, préfecture ou collectivité) de la situation de carence afin d'envisager, le cas échéant, la nomination d'un administrateur provisoire conformément à l'article 29-1 A de la loi précitée ;
3. Suspender temporairement le bénéfice des aides publiques attachées au plan de sauvegarde, jusqu'à la régularisation effective de la situation de gestion, voire jusqu'au changement de syndic.

Le syndic est informé que toute carence ou manquement grave à ses obligations est susceptible d'être mentionné dans les rapports de suivi et d'évaluation du plan, et pourra être porté à la connaissance des instances partenaires.

6.3. Conseil Syndical

Le conseil syndical s'engage à :

- Participer à l'ensemble des commissions du Plan de sauvegarde ;
- Transmettre tous les éléments nécessaires à l'opérateur de suivi-animation ;
- Être force de proposition ;
- Accompagner la copropriété dans la bonne compréhension du Plan de sauvegarde ;
- Correspondre étroitement avec le coordinateur du Plan de sauvegarde.

6.4. SLCI

SLCI s'engage à :

La SACICAP SLCI (ex-Provis Rhône), pourra participer, par l'intermédiaire de ses Missions Sociales, à « Nouvelle Coopérative ». Les interventions de SLCI sont exclusivement financées par les résultats de ses filiales immobilières : SLCI Promotion, SLCI Demeures, Maisons Axial, SEFI, Régie Simonneau, Régie Les quyer et Associés. Les financements des SACICAP sont définis dans le cadre de la convention signée par l'Etat et le réseau Provis le 23 janvier 2023. Les SACICAP se sont engagées par leur activité « Missions Sociales » à favoriser le financement des logements des ménages modestes, très modestes et très sociaux des propriétaires occupants, dans le cadre de conventions fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

Dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la copropriété Nouvelle Coopérative, SLCI pourra mobiliser les aides financières suivantes :

- le préfinancement des subventions publiques pour les travaux sur parties privatives des propriétaires occupants ;
- le préfinancement des subventions publiques, sous forme de prêts collectifs, aux copropriétés pour les travaux sur parties communes ;
- des Prêts Missions Sociales « travaux » à 0% proposés aux propriétaires occupants pour financer leur reste à charge, une fois le montant des subventions déduit.

SLCI s'engage à :

- participer aux réunions auxquelles Provis sera convié ;
 - évaluer en lien avec le syndic et l'opérateurs les financements Missions Sociales nécessaires à la réalisation des travaux ;
 - solliciter le cas échéant la participation d'autres SACICAP de la région Auvergne Rhône-Alpes ou de France pour financer les Missions Sociales sur cette opération ;
 - instruire les demandes de financements Missions Sociales collectives et individuelles.
- Les différentes interventions de SLCI devront faire l'objet de conventions signées avec l'opérateur de Plan de Sauvegarde de la copropriété Nouvelle Coopérative, le syndic de copropriété et tout autre partenaire concerné par l'opération. Ces conventions fixeront notamment l'enveloppe budgétaire réservée par SLCI ainsi que les critères d'éligibilité des aides pour ce dispositif. Les conditions d'intervention de SLCI dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la copropriété Nouvelle Coopérative pourront être modifiées en fonction de l'évolution des SACICAP. Chaque nouvel engagement au titre des Missions Sociales nécessite l'approbation du Conseil d'Administration de SLCI. Il est évalué en tenant compte de plusieurs critères, incluant l'opportunité d'intervention sur le territoire donné et les capacités financières de la SACICAP.

6.5. Action Logement Services

Partenariat avec Action Logement Services

Depuis 70 ans, la vocation du groupe Action Logement est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Dans le cadre de l'avenant à la convention de Plan de Sauvegarde de Sauvegarde de Sauvegarde – Cervelières, Action Logement Service met à disposition son offre de produits et services en faveur des salariés, qu'ils soient propriétaires, occupant propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Pour les propriétaires bailleurs, ce dispositif allie rénovation logement ou d'immeubles entiers et sécurisation de la gestion locative, tout en facilitant l'accès aux logements privés vocation sociale à des salariés à revenus modestes et très modestes.

Dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'Etat le 16 juin 2023, Action Logement mobilisera ses produits et services, dans le respect des textes qui régissent ses interventions et dans la limite des fonds disponibles :

- Pour les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants : prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique, et prêt travaux d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants,
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement : service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement ;

- A destination des propriétaires bailleurs : aide à la recherche de locataires salariés et à la sécurisation du propriétaire (Garantie des loyers VISALE gratuite), dispositifs d'aide à la solabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®, dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBILI-EUNES® pour les alternants locataires)

- A destination des propriétaires occupants, salariés d'une entreprise du secteur privé : prêt complémentaire pour l'acquisition et/ou l'amélioration d'un logement sous certaines conditions

- Pour les futurs acquéreurs : accompagnement afin de faciliter l'accèsion à la propriété des salariés.

La collectivité, maître d'ouvrage, s'assure que les missions de l'opérateur incluent l'information des propriétaires bailleurs et des occupants salariés du secteur privé sur l'offre de financements d'Action Logement Services. L'opérateur mettra le propriétaire bailleur ou occupant en relation avec le correspondant local d'Action Logement Services, qui complétera son information et pourra, le cas échéant, réservé le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires, qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention et dans le cadre des enveloppes budgétaires définies par la nouvelle convention quinquennale 2023-2027.

Action Logement est de ce fait associé au pilotage stratégique du Plan de Sauvegarde.

Article 7. Pilotage et évaluation

Article non modifié.

Article 8. Communication

Article non modifié.

Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

9.1. Durée de la convention

Article non modifié.

9.2. Révision et/ou résiliation de la convention

Article non modifié.

L'article 10 est remplacé par l'article ci-après, ainsi intitulé et rédigé :

Article 10. Partage d'information et protection des données personnelles

Le transfert, le partage ou l'échange de données à caractère personnel, est un « traitement de données à caractère personnel », il est donc soumis au respect du droit à la protection des données, et notamment au Règlement général sur la Protection des Données et à la loi « Informatique et Libertés »

Dans le cadre de leur intervention, et tout au long des activités de traitement et d'échanges d'informations, chaque partie s'engage à se conformer aux dispositions suivantes :

- a. Traiter les données à caractère personnel conformément aux caractéristiques des activités de traitement susvisées. À cet égard, les partenaires ne sauront utiliser les données personnelles définies dans le présent protocole à d'autres fins que celles pour lesquelles elles ont été transmises conformément au présent protocole. Les partenaires veillent à ne pas échanger des données personnelles collectées à des fins autres que celles spécifiées dans le présent protocole et dans la réglementation applicable.

- b. Adopter toutes les mesures techniques et organisationnelles permettant de répondre aux exigences de sécurité du traitement prévues à l'article 32 du RGPD. Et ce compte tenu de l'état des connaissances, des couts de mise en œuvre et de la nature, de la portée, du contexte et des finalités du traitement ainsi que des risques, dont le degré de probabilité et de gravité varie, pour les droits et libertés des personnes physiques.

- c. Limiter l'accès aux Données à Caractère Personnel aux personnes habilitées en charge des Activités de traitement, et seulement dans la mesure nécessaire à l'accomplissement des tâches qui leurs sont confiées.

- d. Veiller à ce que ces personnes habilitées respectent la confidentialité des données auxquelles ils ont accès. A cet égard, chaque partie est tenue à l'obligation de discrétion et secret professionnel pour toute ce qui concerne les faits, informations, études et décisions émanant de l'autre partie, dont il aura connaissance avant ou au cours de l'exécution du présent protocole.

Chacune des parties s'engage à une totale confidentialité quant aux informations créées par l'une ou l'autre partie dont elle serait amenée à avoir connaissance dans le cadre du partage des informations organisée par la présente convention. En dehors des finalités définies dans la présente convention, chaque partie s'interdit toute communication écrite ou verbale à destination d'un tiers sur les données sans l'accord préalable de l'autre partie ni sans le consentement exprès de la personne concernée par les données à caractère personnel.

Les données visées dans le cadre du présent protocole, qu'elles soient ou non à caractère personnel, sont des données confidentielles couvertes par le secret professionnel, tel que défini aux articles 226-13 et suivants du code pénal.

Chaque partie s'engage à respecter de façon absolue cette obligation et la faire respecter par son personnel.

Chaque partie s'engage notamment à respecter les engagements suivants :

- ne pas communiquer ces données à d'autres personnes que celles qui ont qualité pour en connaître, dans le respect des règles du partage d'information dans le domaine social et du secret professionnel ;
- prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données en cours d'exécution du présent protocole ;
- prendre toutes mesures, notamment de sécurité matérielle et logicielle, pour assurer la conservation et la sécurité des données transmises tout au long du protocole.

Ces dispositions ont une portée d'ordre général et demeurent applicables au-delà de la durée d'exécution du présent protocole.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025



Publié le ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

e. Communiquer à la Partie débitrice d'une obligation, toute information susceptible de l'aider à s'acquitter de cette obligation. Et ce, notamment lorsque cette dernière est débitrice de l'obligation de Notifier une Violation de Données à caractère personnel.

f. S'assurer, en l'absence de décision en vertu de l'article 45, paragraphe 3 du RGPD, que le transfert de Données à caractère personnel vers un pays tiers ou à une organisation internationale est subordonné à l'acquisition préalable de garanties appropriées au sens de l'article 46 du RGPD, et à la condition que les Personnes Concernées disposent de droits opposables et de voies de droit effectives.

g. Prendre en compte, s'agissant des outils, produits, applications ou services objets de la prestation, les principes de protection des données liés à la conception et de protection des données par défaut conformément à l'article 25 du RGPD.

h. Désigner un Délégué à la Protection des Données si la Réglementation applicable l'exige, et communiquer ses coordonnées à l'une des Parties sur demande.

i. Documenter et tenir à jour, conformément à l'article 30 du RGPD, un registre des activités de traitement effectuées sous leur responsabilité.

j. Cooperer avec l'Autorité de contrôle compétente dans l'exercice de ses missions.

k. Informer l'ensemble des Parties sans délai de toute opération de contrôle diligentée par l'Autorité de contrôle au sein de ses propres locaux ou de ceux de l'un de ses sous-traitants, dès lors que ce contrôle porte sur les Activités de traitement.

l. Concernant le transfert des données à caractère personnel

• Responsabilités du fournisseur de données

Le fournisseur est responsable des données qu'il transfère. Il doit s'assurer de :

- l'habilitation des destinataires ;
- la minimisation des données [strictement nécessaires à la finalité de l'échange] ;
- la protection des données dans le transfert (chiffrement des données).

• Responsabilité du destinataire des données

Le destinataire est responsable de la protection des données dans son système d'information. Il doit s'assurer de :

- protéger les données réceptionnées ;
- respecter la finalité pour laquelle les données lui ont été transférées ;
- respecter la durée de conservation des données dans son propre SI.

Concernant la gestion des droits des personnes, les Parties sont tenues respectivement de :

- informer les Personnes Concernées sur les caractéristiques des Activités de traitement conformément aux articles 12, 13 et 14 du RGPD ;
- assurer la gestion et l'effectivité des droits des Personnes Concernées conformément à l'article 12 du RGPD, et pour les droits énumérés aux articles 15 à 22 du RGPD ;
- répondre à toute demande de renseignement relative à la protection des Données à caractère personnel, lorsque celle-ci n'implique pas l'exercice d'un droit au titre des articles 15 à 22 du RGPD.

L'article 11 est ajouté ainsi intitulé et rédigé :

Article 11. Transmission de l'avenant à la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF via Contrat Anah. Le syndicat de copropriétaires a l'obligation de présenter la convention à l'ensemble des copropriétaires dans les six mois à compter la date de la signature du préfet.

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour l'Etat,

Pour l'Anah,

Fabienne BUCCIO, préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, préfète du Rhône

Renaud PAYRE, Vice-président de la Métropole de Lyon

Pour l'Etat,

Pour l'Anah,

Hélène GEOFFROY, Maire,

Bruno BERNARD, Président

Pour la Métropole de Lyon,

Pour la Ville de Vaulx-en-Velin,

Pierre BONNET, Président

Pour la Caisse des Dépôts, Banque des Territoires,

Olivier MOREL, Directeur territorial

Pour Action Logement Services,

Pour le syndicat des copropriétaires (syndic et président du Conseil syndical),

Noël PETRONE, Directeur Régional Auvergne – Rhône Alpes
REGIE DES LUMIERES, 8 Pl. Jean Macé, 69007 Lyon

Le Syndicat de copropriétaires représenté par son syndic,

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE



A annexer :

- Annexe 1 : Périmètre de l'opération.
Annexe 2 : Fiche du Registre National des Copropriétés.
Annexe 3 : Calepin drier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération.
Annexe 4 : Fiche immeuble avec les indicateurs du Plan de sauvegarde.

Lexique

ADEME :	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.
ADIL :	Agence départementale d'information sur le logement.
AFUL :	Association foncière urbaine libre.
AG :	Assemblée générale.
AMO :	Assistance à maîtrise d'ouvrage.
ANAH :	Agence nationale de l'habitat.
ANRU :	Agence nationale pour la rénovation urbaine.
ANR :	Agence régionale de santé.
ASL :	Association syndicale libre.
AFUL :	Association Foncière Urbaine Libre
BET :	Bureau d'études techniques.
CAF :	Caisse d'allocations familiales.
CCAS :	Centre communal d'action sociale.
CDC :	Caisse des dépôts.
CCH :	Code de la construction et de l'habitat.
CPLD :	Commission pour le Logement Décent.
DIA :	Déclaration d'intention d'aliéner.
DDT(M) :	Direction départementale des territoires et de la mer.
DREAL :	Direction Régionale de l'environnement et de l'aménagement et du logement.
ECS :	Eau chaude sanitaire
EDS :	Espace départemental des Solidarités.
EPCI :	Établissement public de coopération intercommunale.
EP :	Eaux Pluviales.
EU :	Eaux Usées.
EV :	Eaux Vannes.
FEDER :	Fonds européen de développement économique régional.
FSI :	Fonds de solidarité logement.
GSLP :	Gestion Sociale et Urbaine de Proximité.
HT :	Hors Taxes.
LHI :	Lutte contre l'habitat indigne.
MDD :	Maison du département.
NPNRU :	Nouveau programme national de renouvellement urbain.
PB :	Propriétaires bailleurs.
PDS :	Plan de sauvegarde.
PHP :	Prêt habitat privé.
PO :	Propriétaires occupants.
PRU :	Prêt renouvellement urbain.
QPV :	Quartier prioritaire de la ville.
SCI :	Société civile immobilière.
TA :	Tribunal administratif.
TVA :	Taxe valeur ajoutée.
UTS :	Unité territoriales sociales

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20251204-V_DEL_25124_17-DE

