



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

COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

DÉLIBÉRATIONS

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 , Dehbia 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'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 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 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 Noël PETRONE, Directeur Régional Auvergne – Rhône Alpes, dûment 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 délégataire Métropole de Lyon et
l'État, 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 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 :

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 Ramés à Vaulx-en-Velin (69120), comprenant 48 logements, fait partie du quartier Sauveteurs-Cervellères construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la ZUP de Vaulx-en-Velin.



La carte ci-contre localise le quartier Sauveteurs-Cervellères 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 Cervellères, Le Clair Logis, Le Covivault, Les Goélands, La Goélette, Les Mouettes, La Nouvelle Coopérative, Le Rhône, Le Soleil Levant, Les Trois Mâts) et 230 logements sociaux (Dynacté, 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'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 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 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'État a retenu en octobre 2018 l'ensemble du quartier de Sauveteurs-Cervellères 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 Renouveau Urbain (NPNRU) sur le secteur de la Grande Île, porteur de transformation et de revalorisation de l'ensemble du secteur. En effet, le quartier de Sauveteurs-Cervellères se trouve à la jonction de deux ZAC mises en place dans le cadre des actions de renouvellement urbain : la ZAC de la Ville et la ZAC du Mas du Taureau. En 2020, une étude urbaine a été engagée afin d'établir un diagnostic pour ensuite proposer une réorganisation des espaces extérieurs (domaines d'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 AN 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 publiques 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

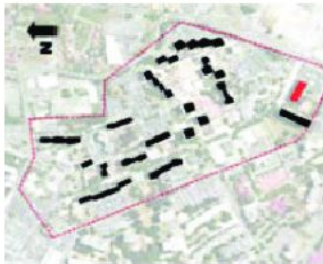
1.1. Dénomination de l'opération

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 BELLEDONNE 1 (numéro d'immatriculation au Registre national des copropriétés AB4-633-152), soit l'emprise foncière actuelle ainsi délimitée 1, 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 privatifs (G8 pour partie), partagé avec la copropriété "Le Belledonne 2" semi-enterré avec boxes privatifs et des places de stationnement en surface (non numérotées).

Identification	"Le Belledonne 1"				Immatriculation AB4-633-152
Adresse Quartier	1 à 3 Chemin des Rames 69120 Vaulx en Velin Cervellères Sauveteurs				
Foncier	Année de construction	Parcelle cadastrale	Surf. fondrière	Surf. habitable	
	1975	AX 212	4 974 m2		
Configuration	Bâtiment habitation	Allées	Bâtiment de garage	1	
Lots de copropriété	Lots principaux (hab.)	T2	T3		
	48	10	2		
	T4	T5			
Types de logements	27	9			
	Logements locaux				
Occupation	37	+ 13 garages PB seuls			Gardienn
	Date	Acte(s) modificatif(s)			
Cadre juridique	29/04/1975	Néant			
Structure juridique	Copropriété + Association Syndicale des Propriétaires de Cervellères-Sauveteurs (ASPCS)				
Procédure en cours	Copropriété + Association Syndicale des Propriétaires de Cervellères-Sauveteurs (ASPCS)				
Comptabilité	Ciblage	Compte bancaire séparé			
	30-sept.	oui			
ventilation/ Eau chaude/ chauffage	Eau froide	Ventilation			Eau chaude chauffage urbain
	Collective	VMC Simple flux			
Autres équipements	Ascenseurs	Autre(s)			
	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 phaser les opérations. Ainsi, un premier secteur opérationnel a été identifié concernant les copropriétés du Nord du quartier (Soleil Levant, Covivault, Nouvelle Coopérative et le Rhône). L'intégration des actions de requalification des espaces non bâtis et des emprises 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.

1.1.3. Nature, état et instances de la copropriété

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

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

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 paraterritorial 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.

Le Plan Initiative Copropriétés (PIC), lancé en 2018 par l'État propose un accompagnement renforcé ciblé sur des territoires préalablement identifiés nécessitant une intervention multi-partenaire avec des moyens adaptés. Dès 2018, la Ville de Vaulx-en-Velin et la Métropole de Lyon ont sollicité l'inscription du quartier Cervellères Sauveteurs, relevant aux opportunités de pouvoir requilibrer 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.

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

En 2019, un diagnostic complet des 13 copropriétés a montré les fragilités de gestion des copropriétés et leurs besoins en 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'élevaient 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.

Afin de permettre aux copropriétés de faire face à l'importante évolution des montants de travaux de réhabilitation, les copropriétés de 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.

2569-202512

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 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 syndicats.

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 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

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 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 également 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 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 50% 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 : 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 ancienneté 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.

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 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, reféction des halls d'entrée, reféction 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.

1¹) 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^e) 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^e) Création 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'appréhension 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 reviennent toujours.

3^e) 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^e) 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 générale a également désigné comme contrôleur technique et comme coordonnateur de sécurité et de prévention de la santé (CSPS) la société QUALICONSLT.

5^e) Coût des études et des diagnostics complémentaires

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

Mission	Société	En € HT	En € TTC
Equipe de maîtrise d'oeuvre	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
Diagnostics sécurité	ELANSYM	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

En ce qui concerne la phase amont des travaux, l'objectif est que la copropriété se dote de moyens (via une mission 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 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) 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 BELLEDO NNE 1 a réalisé un audit énergétique en 2018 qu'il a classé 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.

	Classe énergétique		
	CEP		
	kWh/m²/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 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 intéressement 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, le cas échéant, la réalisation de travaux permettant la labélisation 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'intéressement 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) 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.

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

Mission	Société	€ HT	€ TTC
Equipe de maîtrise d'oeuvre	ATYC / CLER INGENIERIE / SYMETRIC	51 300	61 560
RAAT	QUALUCONSULT	62 100	72 520
Contrôle technique	SOCOTEC	2 850	3 420
Coordonnateur SPS	QUALUCONSULT	660	792
Diagnostic ventilation	MAILLET	2 016	2 217
Diagnostics sécurité	ELANSYM	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

b) Travaux en parties communes

Il est rappelé que le montant estimé, en phase pré-opérationnelle, des travaux était de 1 664 417 € 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	2 372 215
Honoraires associés	123 440	135 784

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

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 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-Cervellères 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'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)

A l'échelle du quartier Sauveteurs-Cervellères, 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 :

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 Sauveteurs-Cervellères. 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 roues motorisées sont fréquentes dans le quartier, en dehors des chemins prévus à cet effet. Cela engendré 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.

Propreté

- 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 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 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 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 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 2023.

Le plan de financement des études et des diagnostics complémentaires est présenté dans le tableau ci-après.

Total des études et diagnostics complémentaires	HT	125 799
	TTC	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 socle : 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 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 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 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 :

- 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 Ecoreno'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 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.

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 socle	1 140 000	50%
-------------------	-----------	-----

Anah - Bonification copropriété en difficulté	456 000	20%
Métropole de Lyon - Ecoreno'v	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 : 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 : 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 compléteront 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 syndicats, 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, 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 2.130.480 € 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.).

Anah	Années 1 et 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
		2024	2025	2026	2027	

		2022 à 2023						
Aides au syndicat des copropriétaires	Travaux							
	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
		à définir dans un avenant spécifique						
Aide à la résidentialisation		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.						
Aide à la gestion								
Aide à la collectivité locale ou opérateur de portage	Expertises complémentaires / MOE		62 900					62 900
	Suivi-animation		49 388	27 500	25 769	19 231	9 615	131 503
	Ingénierie 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 900 €/logement/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’État 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 ;
- Établir 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 FSU.

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 avenant 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 399 244 €, selon l'échéancier suivant :

Métropole de Lyon	Années 1 et 2 2022 à 2023	Année 3 2024	Année 4 2025	Année 5 2026	Année 6 2027	Total
Aides MOE	25 160					25 160
Aides aux travaux en parties communes (ECORENOV)					168 000	168 000
Aides aux travaux en parties communes (aide complémentaire)					104 880	104 880
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					

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.

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).

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 2022 à 2023	Année 3 2024	Année 4 2025	Année 5 2026	Année 6 2027	Total
Aides MOE	25 160					25 160
Aides aux travaux en parties communes					104 880	104 880
Suivi-animation	9 529	5 300	4 935	3 685	1 852	25 301
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 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 politique 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 2022 à 2023	Année 3 2024	Année 4 2025	Année 5 2026	Année 6 2027	Total

Suivi-animation Montant maximum	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 Vaux-en-Velin	Autres financeurs institutionnels (CDC)
	Aide à la collectivité locale			
Aide au SDC				
1 998 979	131 503	399 244	155 341	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 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'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.

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 réserver 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 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 transcrites 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'acquiescement 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 attache 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 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, de 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 assurera 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.

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 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 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 Entreprse 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, GAGNEUX 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 dossiers 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'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.

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-Proctivis 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 Promoteur, SLCI 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

S²LOW

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 Prodivis 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 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 Prodivis 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 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'avant à la convention de Plan de Sauvegarde de Sauveteurs – Cervellères, 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'État 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 solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®, dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBIL-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'accès à la propriété des salariés.

La collectivité, maître d'ouvrage, s'assure que les missions de l'opérateur induisent 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 complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver 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 »

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



- 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.

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 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.

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 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 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.

Chaque 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 organisé 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.

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 j/j/mm/aa

Pour l'État,	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 la Métropole de Lyon,	Pour la Ville de Vaulx-en-Velin,
Bruno BERNARD, Président	Hélène GEOFFROY, Maire,
Pour la Caisse des Dépôts, Banque des Territoires,	Pour SLCI,
Olivier MOREL, Directeur territorial	Pierre BONNET, Président,
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



A annexer :

- Annexe 1 : Périmètre de l'opération.
- Annexe 2 : Fiche du Registre National des Copropriété
- 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.



Convention de Plan de sauvegarde

Quartier Sauveteurs-Cervelières à Vaulx-en-Velin
Copropriété Covivaulx

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 XXX

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 présent avenant à la convention est établi,

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 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,

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 Noël PETRONE, Directeur Régional Auvergne – Rhône Alpes, dûment habilité aux fins des présentes,

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

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

Numéro 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'État, 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 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 :

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 « COVIVAULX » située au 1,2,3,4,5,6,7,8,9 Chemin des barques à Vaulx-en-Velin (69120), comprenant 100 logements, fait partie du quartier Sauveteurs-Cervellères construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la ZUP de Vaulx-en-Velin.



La carte ci-contre localise le quartier Sauveteurs-Cervellères 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 Cervellères, Le Clair Logis, Le Covivaux, Les Goullands, La Goulette, Les Mouettes, La Nouvelle Coopérative, Le Rhône, Le Soleil Levant, Les Trois Mâts) et 230 logements sociaux (Dynamité, 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 enrayerés, 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 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 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-Cervellères 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 revalorisation de l'ensemble du secteur. En effet, le quartier de Sauveteurs-Cervellères 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 (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 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 publiques 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

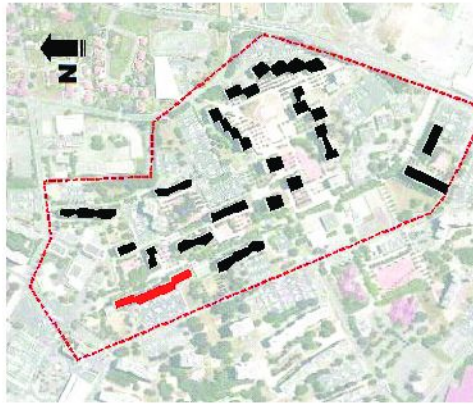
1.1. Dénomination de l'opération

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 Covivaux (numéro d'immatriculation au Registre national des copropriétés AB7-893-548), soit l'emprise foncière actuelle ainsi délimitée 1,2,3,4,5,6,7,8,9 Chemin des barques à Vaulx-en-Velin (parcelle cadastrale 242 - Feuille 000 AV 01).





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

également un bâtiment à usage de garages privatifs (G10), avec en dalle supérieure, des places de parkings extérieurs réservés à l'usage des occupants de la copropriété.

Identification <i>Adresse</i>	Nom	Les Convulxux	Immatriadon	407 893 348
			1 à 9 Chemin des Portes 68120 VALENTIGNEY	
Localisation	Région	Auvergne Pyrénées	Département	Canvèlès Sauveteurs
Fondier	Parcelle cadastrale	AU 104/52/10	Surf. Foncière	12 660 m ²
Configuration	Année de construction	1972	Bâtiment	9
Lois de copropriétés	Lois de copropriétés	178	Lois de copropriétés (part.)	107
Types de logements	Flats	8	F3	5
	F5	81		81
Occupation	Propriétaires occupants		Propriétaires bailleurs	
	114		79	
Cadre juridique	13/09/1972			
Structures juridiques	Copropriété + Association Syndicale Libre des Propriétaires de Canvèlès Sauveteurs (ASPCS)			
Comptabilités	Culture	30-sect	Compte bancaire séparé	
Eau froide/ ventilation	Eau froide	Collective	Ventilation	VVC
Eau chaude/ chauffage	Eau chaude	Collective	Chauffage	Collectif
Autres équipements	Ascenseurs	9	Autres	Vent

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

1.1.3. Nature, état et instances de la copropriété

[illegible]

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

Article 2. Enjeux

Un projet urbain pour le quartier Sauveteurs-Cervelières 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 : enclavement et domanialité entièrement privés, forte dégradation des bâtiments, absence d'espaces publics, manque de services, problèmes de circulation, présence de sous-sols de garage pour des véhicules, etc.

Pour répondre à ces dysfonctionnements et améliorer la gestion urbaine, le quartier a été identifié pour intégrer une 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, ...) ; 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 communautaire 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.

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, Covivault, Nouvelle Coopérative et le Rhône.

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'État propose un accompagnement renforcé ciblé sur des territoires préalablement identifiés nécessitant une intervention multi-partenaire avec des moyens adaptés. Dès 2018, la Ville de Vaulx-en-Velin et la Métropole de Lyon ont sollicité l'inscription du quartier Sauveteurs-Cervellères, relevant ainsi l'opportunité de pouvoir requalifier 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 coûts des travaux s'élevaient 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 partie prenante du 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 gagneront 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, 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-Cervellères 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 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 avec le syndic, permettant collectivement 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 Covivaux 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 dossiers 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 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. Evolution des débiteurs (existence de nouveaux débiteurs et si oui ancienneté 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. L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

Article non modifié.

3.3. Volet social

Article non modifié.

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, réflexion des halls d'entrée, réflexion 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°) Création 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 diffuser 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'appréhension 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

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 syndic en prenant 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.

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).

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'oeuvre	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 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 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

A la suite des diagnostics complémentaires, des visites réalisées par l'équipe de MDE 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 :
 - Pour le volet énergétique :
 - Sur l'enveloppe : Isolation des façades et fond de loggias, rénovation du complexe étanchéité/isolation en toiture terrasse, isolation des planchers bas (vide-sanitaires), remplacement des menuiseries extérieur(d'origine bois simple vitrage et des menuiseries remplacées avant 2000);
 - Sur les équipements techniques : rénovation de la ventilation, rénovation du système de chauffage Réfection calorifuge sur antennes chauffage en vide sanitaire, remplacement des vannes pieds de colonne, équilibrage) ;
 - Pour le volet patrimonial : Remplacement des bavettes, appuis et protections métalliques; Restauration de l'étanchéité des loggias (traitement des fissures, résine d'étanchéité, reprises ponctuelles de béton; Réfection totale de l'étanchéité des toitures et adaptation des acrotères et évacuations d'eau pluviale; Remplacement des ensembles d'entrées; Remplacement des châssis fixe des halls d'entrée et châssis des locaux vélos en bois; Réfection des réseaux d'eau et d'évacuation (EU, EV, ECS)
- Pour le volet sécurité et accessibilité : Remise aux normes du désenfumage (châssis de toiture, commandes, alimentation électrique); Mise en conformité des gaines techniques gaz et électricité, avec remplacement des portes défectueuses et amélioration de la ventilation basse; Renforcement du contrôle d'accès (platinas, interphones, combinés visio); Remplacement des portes palières

- Pour le volet embellissement : Rénovation des halls d'entrée; Réfection des locaux communs

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 ou représentés ;
- Restes à charge et mesure de l'adéquation avec les estimations (pourcentage) ;

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

- 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 COVIVAUDX 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 hygroscopique, 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 intéressement 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 réelles, aussi bien en termes de consommation que de facturation ;

- Nombre d'événements de sensibilisation organisés ;
- Nombre de contrats d'intéressement 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
Equipe de maîtrise d'oeuvre	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 embellissement	1 280 984	1 473 132
Sous-total travaux	9 175 786	10 093 365
Honoraires associés	826 648	909 313
Total	10 002 434	11 002 678

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 Covivaux 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 turnover sur la copropriété, les intentions de ventes étant maîtrisées.

3.6.1. Le projet de rénovation urbaine du 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-Cervellères 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'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)

A l'échelle du quartier Sauveteurs-Cervellères, 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-Cervellères. 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 roues 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.

Propreté

- 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 GUV 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 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 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 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 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.

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 en 2025.

Le plan de financement des études et des diagnostics complémentaires est présenté dans le tableau ci-après.

Total des études et diagnostics complémentaires	HT	279 880
	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

5.1.2. Financement des travaux de copropriété

La copropriété Covaux 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 socle : 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 Ecoreno'v de la Métropole de Lyon. Toutefois, si le taux de l'aide comporte une décimale, la bonification s'appliquera sur le nombre entier inférieur (exemple : si la part Ecoreno'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 participant 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 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 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 :

- 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 Ecoreno'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 gain de 35% et d'atteinte d'un niveau BBC.

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 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.

Total du coût des travaux et mission de MOE hors études	HT	10 002 434
	TTC	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	

Anah - Primes individuelles	317 730
-----------------------------	---------

Total des aides Anah	8 719 775
Total des aides Métropole de Lyon	946 144
Total des aides ville de Vaulx-en-Velin	590 144
Total des subventions	10 256 063

Rythme de versement prévisionnel des subventions * :

	Anah	Métropole de Lyon	Ville de Vaulx-en-Velin
Avance	Taux : 70% maximum (acompte compris) Plafond : 900 000€	Taux : 70% maximum (acompte compris) Plafond : 900 000€	Taux : 60%
Acompte	Taux : 25% minimum de prestations réalisées au total 70% maximum (avance comprise) Nb : 3	Taux : 25% minimum de prestations réalisées au total 70% maximum (avance comprise) Nb : 3	Aucun
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 compléteront 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 syndicats, 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, 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.

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 :

- Participer au pilotage du Plan de sauvegarde et aux décisions stratégiques ;
- Contribuer à ce que la copropriété engage sa a 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 fincera 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 avenant 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 de 2022 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
Suivi-animation	38 115	21 200	19 742	14 738	7 409	101 204
GSUP	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 adaptée au calendrier et aux nécessités de la copropriété, pour amplifier les actions d'accompagnement engagées sur le cadre de vie.

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 montage financier le plus opportun pour la copropriété (aides au syndicat, mixage des aides etc.).

AE prévisionnelles		Année 2 2022 à 2023	Année 3 2024	Année 4 2025	Année 5 2026	Année 6 2027	Total
		Montant €					
Aide au SDC	Travaux						
	Aide socle					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	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			139 940			139 940
	Suivi-animation		49 388	27 500	25 769	19 231	9 615
Aide à la collectivité locale ou opérateur de portage	Ingénierie de portage	à définir dans la convention de portage					
	Travaux portage	à définir dans la convention de portage					
	GSUP	actions non définies à ce jour. Rappel des règles financières : 50% des prestations subventionnables, plafonnées à 900€HT/logement/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'État et la Ville de Vaulx-en-Velin.

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 MOE			55 976			55 976
Aides aux travaux en parties communes					590 144	590 144
Suivi-animation	9 529	5 300	4 935	3 685	1 852	25 301
GSUP	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.					

5.3.4. 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 OPV, 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 politique 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 5 2027	Total
Suivi-animation	21 500	12 000	11 400	8 500	4 200	57 600
Montants 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 au SDC	8 859 715	131 503	1 103 324	671 421
Aide à la collectivité locale ou opérateur de portage				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 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'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.

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 réserver 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 Plan : promouvoir le vote des procédures nécessaires à la lutte contre les impayés, participer aux formations 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 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.) ;

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 610h 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 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

Le syndic SCL - Régie Simonneau, 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 dossiers 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.

- 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 transcrites 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'acquiescement 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 attache 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 la calibration 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 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.

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

- 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'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 syndicat, 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 ;
- Etre 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-Procvivis Rhône), pourra préfinancer les subventions publiques et proposer des prêts, par l'intermédiaire de ses Missions Sociales, au bénéfice de la copropriété « COVIVAULX ». 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 Asso2ds.

Les financements des SACICAP sont définis dans le cadre de la convention signée par l'Etat et le réseau Procvivis 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 COVIVAULX, 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 syndicat 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 COVIVAULX, le syndicat 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 COVIVAULX 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 Sauveteurs – Cervellères, 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), dispositifs d'aide à la solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS®, dispositif d'aide à la mobilité AIDE MOBILU-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'accession 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, complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver le logement au bénéfice de salariés d'entreprises cotisantes.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires 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.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

S²LOW

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

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 :

- Travailler les données à caractère personnel conformément aux caractéristiques des activités de traitement suivies. A 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 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.

Chaque 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 organisé 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 les mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des données en cours d'exécution du présent protocole ;
- prendre toutes les 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, 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 par 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,
Fabienne BUCCIO, préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, préfète du Rhône	Renaud Payre, Vice-président de la Métropole de Lyon
Pour la Métropole de Lyon,	Pour la Ville de Vaulx-en-Velin,
Bruno BERNARD, Président	Hélène GEOFFROY, Maire,
Pour la Caisse des Dépôts, Banque des Territoires,	Pour SLCI,
Olivier MOREL, Directeur territorial	Pierre BONNET, Président,
Pour Action Logement Services,	Pour le syndicat des copropriétaires (syndic et président du Conseil syndical),
Noël PETRONE, Directeur Régional Auvergne – Rhône Alpes	Le syndic, SLCI - Régie Simonneau, 1 rue Croix Barret, 69007 Lyon

A 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.

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.
DDOT(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



Convention de Plan de sauvegarde
Quartier Sauveteurs-Cervelières à Vaulx-en-Velin
Copropriété LES GOÉLANDS

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 XXXXXX

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	

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**, 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 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 Plantes, 69120 Vaulx-en-Velin

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AA0-939-892

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 délégataire Métropole de Lyon et l'État, 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 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 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 :

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 Plâtes à Vaulx-en-Velin (69120), comprenant 176 logements, fait partie du quartier Sauveteurs-Cervellères construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la ZUP de Vaulx-en-Velin.



La carte ci-contre localise le quartier Sauveteurs-Cervellères 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 Cervellères, 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 (Dynaacté, 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'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 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 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'État a retenu en octobre 2018 l'ensemble du quartier de Sauveteurs-Cervellères 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 revalorisation de l'ensemble du secteur. En effet, le quartier de Sauveteurs-Cervellères 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 Mâs 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 parti 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 publiques 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

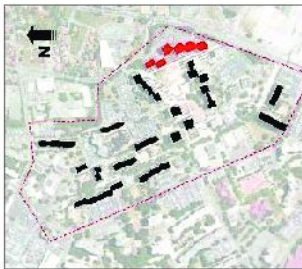
1.1. Dénomination de l'opération

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 Registre national des copropriétés AAO - 939 - 892), soit l'emprise foncière actuelle ainsi délimitée 1, 2, 3, 4, 5 et 6 chemin des Plâtes à Vaulx-en-Velin (parcelle cadastrale 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



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

Article 2. Enjeux

Un projet urbain pour le quartier Sauveteurs-Cervellères 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 : enclavement 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 valeur les qualités du quartier, le relier au reste de la ville, faciliter l'intervention pour les services urbains (propre collecte des ordures ménagères, médecins, police, ...), repenser les modes de stationnement et clarifier les modes gestion. L'enjeu de l'intervention sur les espaces extérieurs couplée à une réhabilitation globale (énergétique structurelle) des immeubles permettent de repositionner durablement ces copropriétés sur le marché immobilier de 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 les habitants. Un troisième temps de rencontre avec les habitants a été organisé au printemps 2023 via différents réunions.

La copropriété « Les Godlands » a été édictée en 1976. Elle est constituée de 3 bâtiments (immeubles et garage).

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

- L'immeuble dit "C31" (n°1) possède 31 logements répartis sur 7 étages.
- L'immeuble dit "C32" (n°2) 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.

Egaleme 1 bâtiment de stationnement (65) semi-enterré avec boxes privatifs et des places de stationnement en surface.

Caractéristiques	"Les Godlands"		Immatriculation	
	Adresse	1-6 chemin des Plantes	A40-039-892	
Quartier	Cervellères-Sauveteurs		Surf Habitade	
	Parcelle cadastrale		13 133 m2	
Fonction	1976		Surf foncière	
	Année de construction		1 787 m2	
Configuration	Allées		Bâtiment garage	
	6		1	
Lots de copropriété	Bâtiment habitation		T1	
	Lots peup (hab.)		2	
Types de logements	T2		Boxes de garage	
	86		119	
Occupation	Logements locatifs		Vacance	
	143		OUI	
Cadre juridique	Date		Actes immobiliers	
	23/11/1976		10/10/1977	
Structure juridique	Copropriété et Association Syndicale des Propriétaires de Cervellères-Sauveteurs (ASPCS)		Régime de stationnement	
	143		164	
Comptabilité	Clôture		Compte bancaire séparé	
	30-sept		OUI	
Eau froide/ventilation/ECS/chauffage	Eau froide		Eau chaude	
	Collective		Collective	
Autres équipements	Ascenseurs		Autres	
	6		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 phaser les opérations. Ainsi, un premier secteur opérationnel a été identifié concernant les copropriétés du Nord du quartier (Soleil Levant, Covivaux, Nouvelle Coopérative et le Rhône). L'intégration des actions de requalification des espaces non bâtis et des emprises 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.

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

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-Cervellères 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

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 par les partenaires publics et l'opérateur :

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.

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'État propose un accompagnement renforcé ciblé sur des territoires préalablement identifiés nécessitant une intervention multi-partenaire avec des moyens adaptés. Dès 2018, la Ville de Vaulx-en-Velin et la Métropole de Lyon ont sollicité l'inscription du quartier Cervellères Sauveteurs, relevant ainsi l'opportunité de pouvoir requalifier 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 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 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 partie prenante du projet d'ensemble.

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

- 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 31 mars 2021 a décidé des diagnostics et désigné le conseil syndical pour retenir les entreprises qui ont réalisé 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°) Création 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 diffuser 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'appréhension 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°) Elaboration 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, 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 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 de rénovation, l'équipe de maîtrise suivante : ACCEO/LIPSTICK (mandataire du groupement), EREMES (ACCIO) (bureau d'étude énergétique) et LIPSTICK (architecte).

- animation d'une commission trimestrielle de prévention et de traitement des impayés en partenariat étroit avec le syndic, permettant collectivement 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 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 LES GOÉLANDS sont régulièrement suivis par le syndic et l'opérateur dans le cadre de commissions impayés trimestrielles

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

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 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 ancienneté 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.

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 optimisée 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'oeuvre	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'oeuvre	Lipstick Architecture / ACCEO / 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 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

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.
- Calfeutrement 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/paliers/escaliers.
- Sécurité et gardiennage.

• 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 (impacts 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.

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

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'intéressement 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) 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.

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 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 appuie 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	
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 intéressement sera mis en place et suivi pendant les années qui suivent l'achèvement des travaux.

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

Mission	Société	€ HT	€ TTC
Equipe de maîtrise d'oeuvre / Variance	Lipstick Architecture / ACCEO	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/EP/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'oeuvre / Variance	Lipstick Architecture / ACCEO	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-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'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)

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 Sauveteurs-Cervelières. Il est pourtant entretenu par la Ville, par une convention datant de 1990. En 2024, l'amélioration significative a été apportée dans le cadre des plans de sauvegarde (mobilisation du dispositif GUP).
- Les deux roues motorisées sont fréquentes dans le quartier, en dehors des chemins prévus à cet effet. Cela engendré 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 voiries ventouses sont par ailleurs présentes sur les dalles de stationnement.

Propreté

- 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 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 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 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 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 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.

Le plan de financement des études et des diagnostics complémentaires est présenté dans le tableau ci-après.

	HT	343 509
Total des études et diagnostics complémentaires	TTC	412 212
Anah		171 755
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 Godolands 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 socle : 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 titre de 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 Ecoceno'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 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 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 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 :
- 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 Ecoreno’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 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.

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.

	HT	
Total du coût des travaux et mission de MOE hors études	8 120 970	
	TTC	8 686 610

Anah - Aide socle	4 060 485	50%
Anah - Bonification copropriété en difficulté	1 624 194	20%

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%

* 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 compléteront 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 syndicats, 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.).

Anah	Années 1 et 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
	2022 à 2023	2024	2025	2026	2027	
Aides au syndicat						
Travaux						

des copropriétaires	Aide sociale				4 060 485	4 060 485
	Bonification copropriété en difficulté				1 624 194	1 624 194
	Primes individuelles				369 045	369 045
	Bonification aide complémentaire Métropole				812 097	812 097
	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.				
Aide à la collectivité locale ou opérateur de portage	Expertises complémentaires / MOE	171 755				171 755
	Suivi-animation	49 388	27 500	25 769	19 231	131 503
	Ingénierie 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 900 €/HT/logement/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'État 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 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 ;

- 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 avenant 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 2022 à 2023	Année 3 2024	Année 4 2025	Année 5 2026	Année 6 2027	Total
Métropole de Lyon						
Aides MOE	68 702					68 702
Aides aux travaux en parties communes (ECORENO'V)					619 500	619 500
Aides aux travaux en parties communes (aide complémentaire)					255 811	255 811
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					

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.

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).

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

	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)	57 600
	Financement du PDS	unification de l'aide des collectivités territoriales			
	7 037 576	131 503	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'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.

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 réserver 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 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 transcrites 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 :

- 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 syndicats. Cette simplification s'opère a 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'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 attache 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 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, de l'analyse de offres des candidats ;

- 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 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 dossiers 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 ;
- 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 ;
- 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 ;

- 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 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 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 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) ;

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 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 Procvivis 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 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 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 Sauveteurs – Cervellères, 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'État 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), dispositifs d'aide à la solvabilisation des locataires (AVANCE LOCA-PASS*, dispositifs d'aide à la mobilité AIDE MOBIL-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

- 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 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) ;
- la non-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 syndic des copropriétaires afin qu'il inscrive à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale 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. Suspendre 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-Procvivis 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'État et le réseau Procvivis 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.

- Pour les futurs acquéreurs : accompagner afin de faciliter l'accès 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 complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver 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 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 :

a. Traiter les données à caractère personnel conformément aux caractéristiques des activités de traitement susvisées. A 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 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 organisé 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 les 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, 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 par 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,
Fabienne BUCCIO, préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, préfète du Rhône	Renaud Payre, Vice-président de la Métropole de Lyon
Pour la Métropole de Lyon,	Pour la Ville de Vaulx-en-Velin,
Bruno BERNARD, Président	Hélène GEOFFROY, Maire,
Pour la Caisse des Dépôts, Banque des Territoires,	Pour SLCI,
Olivier MOREL, Directeur territorial	Pierre BONNET, Président,
Pour Action Logement Services,	Pour le syndicat des copropriétaires (syndic et président du Conseil syndical),
Noël PETRONE, Directeur Régional Auvergne – Rhône Alpes	Le syndicat de copropriétaires représenté par son président, Régie des Lumières, sis 8 place Jean Macé, 69007 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

A annexer :

- Annexe 1 : Périmètre de l'opération.
- Annexe 2 : Fiche du Registre National des Copropriété
- 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

Convention de Plan de sauvegarde

Quartier Sauveteurs-Cervelières à Vaulx-en-Velin
Copropriété Nouvelle Coopérative

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 XXXX

Le présent avenant à la convention est établi,

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 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 **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 Noël PETRONE, Directeur Régional Auvergne – Rhône Alpes, dûment 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 délégataire Métropole de Lyon et
l'État, 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 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 :

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 Cervellères-Sauveteurs construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la ZUP de Vaulx-en-Velin.



La carte ci-contre localise le quartier Sauveteurs-Cervellères 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 Cervellères, Le Clair Logis, Le Coivaulx, Les Goélands, La Goëlette, 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'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 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 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'État a retenu en octobre 2018 l'ensemble du quartier de Sauveteurs-Cervellères 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 revalorisation de l'ensemble du secteur. En effet, le quartier de Sauveteurs-Cervellères 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 Taurau. En 2020, une étude urbaine a été engagée afin d'établir un diagnostic pour ensuite proposer une réorganisation 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 AN 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 publiques 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 NOUVELLE COOPÉRATIVE (numéro d'immatriculation au Registre national des copropriétés AA8-357-444), soit l'emprise 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 :
 - Alées 5 : 16 logements répartis sur 7 étages
 - Alées 6 : 10 logements répartis sur 4 étages
 - 1 bâtiment à usage d'habitation qui comprend 43 logements répartis sur 2 allées mitoyennes :
 - Alées 7 : 21 logements répartis sur 10 étages
 - Alées 8 : 22 logements répartis sur 10 étages
 - 1 bâtiment de stationnement (G2) partagé avec Dynacité semi-enterré avec boxes privatifs et des places de stationnement en surface (non numérotées)

Identification Adresse Quartier	"NOUVELLE COOPÉRATIVE" 5-6-7 et 8 Chemin du Bac - 69120 Vaulx-en-Velin		Immatriculation AA8-357-444	
	Cuvelliers-Sauvabours		Surf habitable 4.576 m²	
Foncier	Année de construction 1976	Parcelle cadastrale AV 249	Surf foncière 6624m²	
Configuration	Bâtiment habitation 2	Alées 4	Bât. Garages 1	
Lots de copropriété	Lots principaux (Tab.) 69		Boxes de garage 50	
	71 Bis			Pl. Stationnement env. 50
	3			
Types de logements	13			
	20			
Occupation	Propriétaires occupants 35	Logement locatif 34	Vacance NC	Gardienn Non
Cadre juridique	Date EOD 14/03/1975 RC (modif EOD) 02/07/1982	Access/modification 19/06/2017		
Structure juridique combinée	Association Syndicale des Propriétaires de Cuvelliers-Sauvabours (ASPCS)			
Composantes	Culture 31. déc	Compos barzaine séparé cui		
Eau froide/ ventilation/ Eau chaude/ chauffage	Eau froide Collective Ascenseurs	Ventilation VMC Simple flux Aurès/ si	Eau chaude Collective (PCU)	Chauffage Collectif (PCU)
Autres équipements	4	Interphone		

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, Cuvavault, Nouvelle Coopérative et le Rhône). L'intégration des actions de requalification des espaces non bâtis et des emprises 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.

1.1.3. Nature, état et instances de la copropriété

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

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

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.

7

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

En effet, le PIC propose une coordination et un accompagnement à la hauteur des enjeux de redressement de la région lyonnaise. Les enjeux de développement durable sont ainsi pris en compte. Les enjeux socialement 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.

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

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'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 devront à terme accompagner sur des thématiques qui seront priorisées en fonction de chaque situation.

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 ancienneté 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.

L'article 3.4 est remplacé par l'article d'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

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 syndicats.

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-Cervellères 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

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 d'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 collectivement 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 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.

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) Création 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'appréhension 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.

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

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

Mission	Société	€ HT	€ TTC
Equipe de maîtrise d'œuvre, CT, SPS		75 000	82 500

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 plans (par rapport au planning prévisionnel) ;
- réunions avec le prestataire chargé de l'animation des travaux 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 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

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
	CEP	GES	Étiquette	
Existant (5 et 6 Chemin du Bac)	152	12	D	/
Existant (7 et 8 Chemin du Bac)	169	13	D	/
Travaux	diagnostic à venir			

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 intérêt 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 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

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 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'intérêt 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) Études et diagnostics complémentaires

Il est rappelé que le montant estimé, en phase pré-opérationnelle, des études et des diagnostics complémentaires était de 96 600 € HT, soit 106 260 € 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, CT, SPS		75 000	82 500
Diagnostics (RAAT, toiture...)		75 000	82 500
Total		150 000	165 000

L'intervention sur ce premier secteur opérationnel fait l'objet 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.

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.

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-Cervellères 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.

3.6.2. Gestion sociale et urbaine de proximité (GSUP)

A l'échelle du quartier Sauveteurs-Cervellères, 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-Cervellères. 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 roues 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.

Propreté

- 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 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 propreté (dépôts sauvages), et des espaces extérieurs (notamment le stationnement à proximité des entrées des immeubles) ;
- 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 copropriété 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 d'ici la fin de l'opération afin d'assurer la présence du gestionnaire aux cellules de veille, lien avec le chargé municipal de la tranquillité publique).

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

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-Yvelin à hauteur de 20% du montant HT ;
- par la Métropole de Lyon à hauteur de 20% du montant HT.

Le plan de financement des études et des diagnostics complémentaires est présenté dans le tableau ci-après.

Total des études et diagnostics complémentaires	HT	150 000
	TTC	165 000
Anah		75 000
Métropole de Lyon		30 000
Ville de Vaulx-en-Yvelin		30 000
Total des subventions		135 000
Reste à charge syndicat des copropriétaires		30 000

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 décomposent 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 du 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), conditionnée 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 restes 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 Ecoreno'v
- La Ville de Vaulx-en-Yvelin 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 Ecoreno'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 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.

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.

	HT	
Total du coût des travaux et mission de MOE hors études	3 471 859	
	TTC	3 750 490

Anah - Aide socle	1 735 930	50%
Anah - Bonification copropriété en difficulté	642 294	18,5%
Métropole de Lyon - Ecoreno'v	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
-----------------------------	---------

Total des aides Anah	2 867 768
Total des aides Métropole de Lyon	413 357
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%.

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%

* 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 compléteront 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 syndicats, 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 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 montage financier le plus opportun pour la copropriété (aides au syndicat, mixage des aides etc.).

Anah		Années 1 et 2 2022 à 2023	Année 3 2024	Année 4 2025	Année 5 2026	Année 6 2027	Total
Travaux	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
Aides au syndicat des copropriétaires							
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 / MDE					75 000		75 000
Aide à la collectivité locale ou opérateur de portage							
Suivi-animation		49 388	27 500	25 769	19 231	9 615	131 503
Ingénierie 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 900 €HT/logement/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'État 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 ;
- Établir 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 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 avenant 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				30 000		30 000
Aides aux travaux en parties communes (ECORENO'V)					241 500	241 500
Aides aux travaux en parties communes (aide complémentaire)					171 857	171 857

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					

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.
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).

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					171 857	171 857
Aides MOE				30 000		30 000
Aides aux travaux en parties communes					171 857	171 857
Suivi-animation	9 529	5 300	4 935	3 685	1 852	25 301
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 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 de quartier prioritaire de la ville telles que détaillées :

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 ambiteux 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 réserver 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 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 transcrites 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 :

- 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 syndicats. Cette simplification s'opère a 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 attache avec la avec la Maison Métropolitaine d'Insertion pour l'emploi (MMIE).

6.1.2. Clauses d'insertion

- 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 politique 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 Vaux-en-Velin	Autres financeurs institutionnels (CDQ)
	Aide à la collectivité locale			
Aide au SDC	131 503	544 561	227 158	57 600
	2 942 768			

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'engage à :

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 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.

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 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 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 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 dossiers 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 ;

6.4. SLCI

SLCI s'engage à :

La SACICAP SLCI (ex-Prociwis 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 Lescuyer et Associés.

Les financements des SACICAP sont définis dans le cadre de la convention signée par l'État et le réseau Prociwis 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 Prociwis 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 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 Sauveteurs – Cervelières, 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 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.

- 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 ;
- 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.

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) ;
- la non-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 inscrive à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale 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. Suspendre 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.

Dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027 signée avec l'État 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 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'accès 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 complètera son information et pourra, le cas échéant, réserver 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 partenaire s'engage à se conformer aux dispositions suivantes :

a. Traiter les données à caractère personnel conformément aux caractéristiques des activités de traitement susvisées. A 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 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 organisé 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).

- 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 par 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,
Fabienne BUCCIO, préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, préfète du Rhône	Renaud Payre, Vice-président de la Métropole de Lyon
Pour la Métropole de Lyon,	Pour la Ville de Vaulx-en-Velin,
Bruno BERNARD, Président	Hélène GEOFFROY, Maire,
Pour la Caisse des Dépôts, Banque des Territoires,	Pour SLCI,
Olivier MOREL, Directeur territorial	Pierre BONNET, Président,
Pour Action Logement Services,	Pour le syndicat des copropriétaires (syndic et président du Conseil syndical),
Noël PETRONE, Directeur Régional Auvergne – Rhône Alpes	Le syndicat de copropriétaires représenté par son syndic, REGIE DES LUMIERES, 8 Pl. Jean Macé, 69007 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

A annexer :

- Annexe 1 : Périmètre de l'opération.
- Annexe 2 : Fiche du Registre National des Copropriété
- 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.
CPILD :	Commission pour le Logement Décent.
DIA :	Déclaration d'intention d'aliéner.
DDTM(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