République Française

Délibération n° 2022/15
LOGEMENT. Convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Copropriété la Pyramide 2022 - 2024. Avenant N°1.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 49
Nombre de présents : 33

Date de la convocation : 29/11/22
Compte rendu affiché : 09/12/22

Transmis en préfecture : 09/12/22
Numéro de télétransmission unique :
069-216902593-20221205-40783-DE-1-1

Présidente : Mme Michèle PICARD

Secrétaire : M. Nicolas PORRET

Elu(e)s :

Présent(e)s : Mme Michèle PICARD, Mme Yolande PEYTAVIN, M. Pierre-Alain MILLET, Mme Saliha PRUDHOMME-LATOUR, Mme Véronique FORESTIER, M. Lanouar SGHAIER, Mme Samira MESBAHI, Mme Véronique CALLUT, M. Bayrem BRAIKI, M. Nicolas PORRET, Mme Patricia OUVRARD, M. Hamdiatou NDIAYE, Mme Monia BENAISSA, M. Nacer KHAMLA, Mme Valérie TALBI, M. Jean-Maurice GAUTIN, M. Aurélien SCANDOLARA, M. Pierre MATEO, M. Jeff ARIAGNO, Mme Nathalie DEHAN, Mme Amel KHAMMASSI, Mme Christelle CHARREL, M. Karim SEGHIER, M. Murat YAZAR, M. Benoît COULIOU, M. Maurice IACOVELLA, Alexandre DALLERY, Mme Marie-Danielle BRUYERE, M. Christophe GIRARD, M. Damien MONCHAU, M. Albert NIGRA, Mme Fatma HAMIDOUCHE, M. Lionel PILLET.

Absent(e)s : Mme Sandrine PICOT, M. Lotfi BEN KHELIFA, Mme Fazia OUATAH, Mme Estelle JELLAD, Mme Camille CHAMPAVERE.

Excusé(e)s : M. Farid BEN MOUSSA.

Dépôt de pouvoir : M. Djilannie BEN MABROUK à M. Karim SEGHIER, Mme Souad OUASMI à Mme Monia BENAISSA, Mme Joëlle CONSTANTIN à M. Pierre MATEO, M. Said ALLAOUI à M. Pierre-Alain MILLET, M. Idir BOUMERTIT à M. Hamdiatou NDIAYE, Mme Sophia BRIKH à Mme Saliha PRUDHOMME-LATOUR, M. Yannick BUSTOS à Mme Patricia OUVRARD, Mme Aude LONG à Mme Nathalie DEHAN, M. Yalcin AYVALI à Mme Fatma HAMIDOUCHE, Monsieur Frédéric PASSOT à M. Lionel PILLET.

République Française

Rapport n° 15
LOGEMENT. Convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Copropriété la Pyramide 2022 - 2024. Avenant N°1.

Direction Solidarité Action Sociale

Mesdames, Messieurs,

En lien avec l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et la Métropole de Lyon, la Ville de Vénissieux s'est engagée dans un processus d'amélioration de l'habitat en expérimentant un Programme d'Intérêt Général (PIG n°1) de Performance Énergétique en 2013. Forte du bilan positif des actions entreprises en faveur de la rénovation énergétique, elle a entrepris de poursuivre la démarche dans le cadre des conventions PIG Énergie n°2 (2019-2024) en l'étendant à l'ensemble du–territoire communal et de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Copropriété « la Pyramide » (2020-2023), objet de cet avenant.

La copropriété Pyramide, construite en 1968, est située au 61 avenue Martyrs de la Résistance à Vénissieux (69200). Elle est composée d'un bâti similaire aux 7 tours appartenant au bailleur social Lyon Métropole Habitat. La copropriété est mitoyenne avec le centre commercial Pyramide. Elle compte 84 logements et une loge de gardien répartis en 1 tour (R+14). Elle affiche une étiquette énergétique de mauvaise qualité (D à 155kWh/m²/an).

Une convention de programme, visant à déterminer le cadre et fixer les objectifs des nouvelles interventions de cette OPAH en faveur de la copropriété la Pyramide, a été délibérée lors du Conseil Municipal n° 2019/5 du 14 octobre 2019 et signée le 2 janvier 2020.

Le présent avenant à la convention d'OPAH a pour objectifs de :

- proroger la durée d'intervention de l'aide publique de deux années supplémentaires afin de s'adapter au nouveau calendrier de votes des travaux de la copropriété Pyramide,
- réévaluer le coût des diagnostics complémentaires en phase conception,
- compléter le programme de travaux portant sur le volet énergétique avec les postes travaux en termes de sécurité incendie, mise aux normes des ascenseurs et amélioration du cadre de vie,
- faire évoluer les règles de financement des partenaires publics, afin d'augmenter les enveloppes d'engagement des différents financeurs.

I – OBJECTIFS DE L'AVENANT A LA CONVENTION OPAH PYRAMIDE :

1 - Nouveau calendrier du projet de rénovation énergétique

Les objectifs de l'opération concernent principalement le fonctionnement des instances de gestion, la gestion courante elle-même et l'entretien du bâti. L'enjeu d'amélioration énergétique du bâtiment s'inscrit dans un programme de travaux global. Les effets de la crise sanitaire conjugués aux difficultés de fonctionnement et de mobilisation de la copropriété ont engendré un décalage dans le temps du projet (changement de syndic, nouvelle consultation de Maîtrise d'œuvre). La convention OPAH copropriété Pyramide s'achève au 31 décembre 2022, or le vote des travaux n'est pas envisagé avant décembre 2023.

Face à ces contraintes calendaires, il est proposé en accord avec les partenaires co-financeurs (ANAH, Métropole) d'allonger la période de cette convention par un avenant unique de deux ans permettant ainsi la réalisation du programme de travaux.

2 - Recalibrage des coûts et élargissement du programme de travaux sur la copropriété Pyramide

Ce programme global est fortement soumis au contexte actuel d'augmentation du prix des matières premières et de la révision à la hausse des chiffrages des devis.

Lors des études préalables du Maître d'œuvre (MOE), ont été identifiés des besoins complémentaires pour la phase conception en matière d'ingénierie (diagnostic amiante, étude ascenseur…) et pour la phase travaux (sécurité incendie, travaux de désamiantage, changement des ascenseurs, travaux sur les locaux poubelles).

Compte tenu du contexte actuel d'inflation et des nouveaux besoins précités pour les phases conception et travaux, le recalibrage des enveloppes financières de la convention est nécessaire afin d'assurer des conditions favorables pour le vote des travaux en assemblée générale, garantir la réalisation des travaux et sa qualité, ainsi que la solvabilité des copropriétaires.

II – ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES INSTITUTIONNELS :

Les engagements financiers respectifs au titre de l'avenant n°1 de l'OPAH Copropriété Pyramide sont les suivants :

Financeurs	**Rappel des participations inscrites dans la convention en € HT**	**Participations complémentaires avenant en € HT**	**Total projet d'avenant en € HT**
ANAH	1 322 980 dont 53 250 d'aide redressement	+ 515 120 (primes individuelles)	1 838 100
Métropole au titre de la délégation ANAH	143 900	+ 68 725	212 625
Dispositif Ecoréno'v Métropole hors convention		185 000	185 000
Total Métropole	143 900	253 725	397 625
Ville de Vénissieux	**143 900**	**+ 68 725**	**212 625**
Total des engagements	**1 610 780**	**+ 837 570**	**2 448 350**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29 ;

Vu le code de la construction et de l'habitat et notamment l'article L303-1 ;

Vu la délibération n°5 du Conseil Municipal du 14 octobre 2019 portant autorisation d'engagement de deux conventions Programme d'Intérêt Général Énergie 2 et Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété la Pyramide ;

Considérant la nécessité d'actualiser et proroger le dispositif OPAH Copropriété la Pyramide ;

Le Conseil municipal,
Le rapport de Madame Le Maire, entendu,
après en avoir délibéré,

A la majorité
décide de :

- Approuver la prolongation et le nouveau calibrage des coûts de la convention initiale de l'OPAH Copropriété la Pyramide dans le cadre du PIG Énergie 2 de la Ville de Vénissieux pour une durée de 2 ans supplémentaires.

- Approuver l'avenant à l'OPAH Copropriété la Pyramide à passer entre l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), la Métropole de Lyon, la Ville de Vénissieux, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), le groupe Action Logement et PROCIVIS pour les années 2023 et 2024.

- Dire que les crédits nécessaires au financement de l'opération seront inscrits aux budgets considérés à la nature 20422 : « subventions d'équipement aux personnes de droit privé – Bâtiments et installations » et à la fonction 70 : « Logement – Services communs ».

- Autoriser Madame le Maire, ou à défaut l'adjoint délégué, à signer ledit avenant et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

Pour expédition certifiée conforme

Pour le Maire
La Première Adjointe
Yolande PEYTAVIN

AVENANT n°1

OPAH COPROPRIETE

« La Pyramide »

à Vénissieux

2022

Le présent avenant à la convention est établi entre :

La Métropole de Lyon, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Renaud PAYRE, Vice-Président par décision du conseil métropolitain du 02 juillet 2020,

La Ville de Vénissieux, représentée par son maire, Madame Michèle PICARD,

L'État, représenté par le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfet du département du Rhône, Monsieur Pascal MAILHOS,

L'Agence Nationale de l'Habitat, dénommée ci-après « Anah » établissement public à caractère administratif, représentée en application de la convention de délégation de compétence par le Vice-président de la Métropole de Lyon en tant que délégataire, Monsieur Renaud PAYRE,

L'Action Logement Services, délégation régionale Auvergne-Rhône-Alpes, représenté par M. Noël PETRONE, Directeur régional ;

La SACICAP PROCIVIS RHONE, représentée par son directeur général Monsieur Pierre-Marie LE GLOANEC,

Et **la Caisse Des Dépôts**, représentée par son directeur territorial, Monsieur Olivier MOREL.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants,

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

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu le Programme Local d'urbanisme et de l'Habitat (PLU-H), approuvé par le conseil communautaire du 13 mai 2019,

Vu le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le conseil de la Métropole de Lyon le 19 septembre 2016,

Vu la délibération de la commission permanente n°CP-2021-0613 du 31 mai 2021 portant sur la délégation des aides à la pierre de l'État pour le parc public et de l'Anah pour le parc privé à la Métropole de Lyon pour la période 2021-2026, et de la convention cadre s'appliquant depuis le 26 juillet 2021,

Vu le plan national « Initiative copropriétés » et son instruction du 26 mars 2019,

Vu la convention d'OPAH copropriété la Pyramide (2019-2022) en date du 02 janvier 2020,

Vu la délibération du conseil de la Métropole de Lyon n°2019-3796, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 30 septembre 2019 autorisant la signature de la convention pour la période 2019 à 2022,

Vu la délibération du conseil municipal de Vénissieux en date du 14/10/2016, autorisant la signature de la convention, pour la période 2019 à 2022,

Vu la délibération de la commission permanente de la Métropole de Lyon, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 21 novembre 2022 autorisant la signature du présent avenant n°1,

Vu la délibération du conseil municipal de Vénissieux en date du 5 décembre 2022, autorisant la signature du présent avenant n°1,

Vu l'avis favorable du délégué de l'Anah dans la Région en date du ……..

Vu l'avis de la Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) en date du ……..

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE

CHAPITRE I – OBJET DE L'AVENANT A LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION 6

ARTICLE 1 – DENOMINATION, PERIMETRE ET CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAUX..... 6

1.1. Dénomination de l'opération 6

1.2. Périmètre et champs d'intervention 6

1.3. Nature, état et instance de la copropriété 6

CHAPITRE II – ENJEUX ET OBJECTIFS 6

ARTICLE 2 – ENJEUX ET OBJECTIFS 6

CHAPITRE III – DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS DE L'OPERATION..... 6

ARTICLE 3 – VOLETS D'ACTION 6

3.1. Volet juridique et fonctionnement 6

3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires 7

3.3. Volet social 7

3.4. Volet portage ciblé 7

3.5. Volet technique 7

3.5.1 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique 7

3.5.1.1 Descriptif du dispositif 8

3.5.1.2 Le régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires (article R.321-12, I,7° et 8° du CCH) relatif à l'Anah : 9

3.5.2 Le régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires relatif à la Métropole de Lyon 10

3.5.3 Le régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires relatif à la Ville de Vénissieux 11

3.6. Volet détection de l'habitat indigne et l'habitat très dégradé 11

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 11

3.8. Volet urbain et immobilier 11

ARTICLE 4 – OBJECTIFS QUANTITATIFS GLOBAUX DE L'AVENANT A LA CONVENTION 12

CHAPITRE IV – FINANCEMENTS DE L'OPERATION ET ENGAGEMENTS COMPLEMENTAIRES 13

ARTICLE 5 – FINANCEMENTS DES PARTENAIRES DE L'OPERATION 13

5.1. Financements de l'Anah 13

5.2. Financements de la Métropole de Lyon 14

5.3. Financements de la Ville de Vénissieux 15

5.4 Financements de PROCIVIS RHONE 15

5.5 Partenariat avec Action Logement Services 15

5.6 Partenariats avec Banque des territoires 15

CHAPITRE V – PILOTAGE, ANIMATION ET EVALUATION 16

ARTICLE 6 – CONDUITE DE L'OPERATION 16

6.1. Pilotage de l'opération 16

6.2. Suivi-animation de l'opération 16

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées 17

CHAPITRE V – COMMUNICATION 17

ARTICLE 7 – COMMUNICATION 17

CHAPITRE VII – PRISE D'EFFET DE L'AVENANT A LA CONVENTION, DUREE, REVISION, RESILIATION ET PROROGATION 17

ARTICLE 8 - DUREE DE LA CONVENTION APRES MODIFICATION PAR AVENANT 17

ARTICLE 9 – REVISION ET/OU RESILIATION DE LA CONVENTION APRES MODIFICATION PAR AVENANT 17
ARTICLE 10 – TRANSMISSION DE LA CONVENTION APRES MODIFICATION PAR AVENANT 17
ANNEXES 19
ANNEXE 1 : FICHE SYNTHESE SUR LA PYRAMIDE 20
ANNEXE 2 : ENGAGEMENTS FINANCIERS GLOBAUX 24
ANNEXE 3 : SYNTHESE DES REGLES DE FINANCEMENT DE L'OPAH COPROPRIETE PYRAMIDE 26

Introduction qui complète celle de la convention d'OPAH-copropriété signée le 02 janvier 2020.

La signature de cet avenant intervient 28 mois après le lancement de l'opération.

Lors du comité technique du 23 mars 2022, il a été présenté plusieurs facteurs exogènes et endogènes bloquant l'avancement opérationnel. En effet, la crise sanitaire de 2020 a fortement réduit les actions de communication/sensibilisation. Elles ont repris en 2021 mais n'ont pas obtenu la participation escomptée.

Néanmoins, l'assemblée générale exceptionnelle du 31 mai 2021 a voté en faveur d'un budget pour lancer la phase conception. La fin de l'année 2021 n'a pas permis de lancer les études car la copropriété a choisi de concentrer ses efforts sur le changement de syndic. Le nouveau syndic, arrivé début 2022, est moteur.

La hausse du coût des matériaux et les nouveaux besoins de travaux dans l'immeuble (ascenseur et cadre de vie, etc.) laissent craindre un besoin d'aides financières complémentaires et leur préfinancement pour obtenir des votes favorables en assemblée générale. Parallèlement, le climat s'est tendu (poubelle vandalisée, conflit de voisinage avec le centre commercial de la Pyramide, etc.).

C'est pourquoi, il convient de relancer la dynamique globale par l'intermédiaire d'un avenant pour :

- Allonger la durée de l'intervention publique (2 ans supplémentaires) pour s'adapter au nouveau calendrier de vote des travaux
- Recalibrer le coût des diagnostics complémentaires en phase conception
- Inclure des travaux « ascenseur » et de cadre de vie (locaux poubelles, etc.), en complément d'un programme de travaux portant sur l'énergétique et la sécurité incendie,
- Faire évoluer les règles de financement des partenaires publics, avec l'objectif d'une augmentation de la participation financière

À l'issu de ce constat, il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de l’avenant à la convention et périmètre d'application

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

Inchangé

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Inchangé

Les champs d’intervention sont les suivants :

Inchangé

1.3. Nature, état et instance de la copropriété

Inchangé (cf annexe 1)

Chapitre II – Enjeux et Objectifs

Article 2 – Enjeux et objectifs

Inchangé

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

Article 3 – Volets d’action

Les objectifs précités se déclinent en 4 volets d’actions principaux.

3.1. Volet juridique et fonctionnement

La situation juridique est à préciser concernant la domanialité. En effet, la copropriété envisage un projet de résidentialisation qui concerne les parcelles CD 31 (sur laquelle est construite l’immeuble) mais aussi CD 32, dont elle jouit et réalise l’entretien des espaces verts depuis plusieurs années – mais qui appartiendrait à la Métropole de Lyon.

Les autres dispositions restent inchangées.

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

Inchangé

3.2.3 Le régime d'aide applicable au redressement de la gestion relative à l'Anah

Inchangé

3.3. Volet social

Inchangé

3.4. Volet portage ciblé

Inchangé

3.5. Volet technique

Le volet technique s'attache à répondre principalement aux besoins de travaux suivants : énergie, précarité énergétique, incendie, mais aussi cadre de vie (locaux poubelles, etc.) et ascenseur.

Les besoins de travaux relatifs à l'habitat indigne et très dégradé ou à l'autonomie de la personne dans l'habitat sont moins prégnants. En effet l'immeuble bénéficie d'une accessibilité complète depuis la rue jusqu'au logement (absence de marche). De plus, l'immeuble datant des années 70, il ne relève pas de la grande dégradation.

3.5.1 Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

La Métropole de Lyon pilote un dispositif d'aide à la rénovation énergétique depuis 2015, Ecoréno'v. Le dispositif s'adresse à la fois aux copropriétés, maisons individuelles et bailleurs sociaux. Il offre des services de conseils, d'accompagnements et de financements. Le panel d'aides se décline comme suit : aide à l'audit énergétique, aide à la MOE, aide socle aux travaux et des aides bonus (biosourcé, ENR, confort d'été, etc.). Il s'adresse aux propriétaires souhaitant se lancer dans un projet de rénovation énergétique performant et global. Ces aides s'ajoutent en plus de l'enveloppe de financement du présent avenant OPAH Copropriété Pyramide. La subvention socle travaux Ecoréno'v visée est le niveau volontaire (gain de 35% d'économies d'énergie minimum), soit de 2 000€/logement. Elle est retraduite, par l'Anah, en 6,5% du montant HT subventionnable dans la limite de 170 000€ de subvention. Pour le calcul du PIC, ce pourcentage sera arrondi à la baisse (6%).

Dans le cadre de France Reno'v, le gouvernement a souhaité la création de MaPrimeRéno'v Copropriété, extension du programme Habiter mieux copropriété pré existant. Il s'agit d'une aide collective unique à destination de toutes les copropriétés engageant des travaux de rénovation énergétique permettant un gain énergétique d'au moins 35%.

Par ailleurs, une aide spécifique est accordée aux copropriétés fragiles ou en difficulté en échange de la valorisation des CEE par l'Anah. La mission d'AMO est intégrée au marché de suivi-animation.

3.5.1.1 Descriptif du dispositif

Le volet technique permet d'accompagner la copropriété Pyramide dans l'élaboration et la réalisation d'un programme de travaux portant sur l'énergétique, le volet « ascenseur », la sécurité incendie et le cadre de vie.

L'audit énergétique réalisé en 2016 montre que le bâtiment est en étiquette D (152 kWh/m².an).

Compte tenu du profil technique contraignant de l'immeuble et du contexte actuel (augmentation du coût des matériaux et de l'énergie, fragilisation socio-économique des copropriétaires, etc.), le programme de travaux, dans son volet « rénovation énergétique », aura pour objectif premier d'atteindre un gain énergétique supérieur à 35%. La possibilité d'atteindre le niveau BBC rénovation pourra être étudiée.

Il s'agira notamment :

- d'inciter aux travaux sur les parties communes tout en veillant à la situation des propriétaires occupants les plus modestes,

- d'améliorer le confort et la sécurité des logements,

- d'améliorer la gestion des déchets.

L'investissement « travaux » est estimé à ≈ 2 550 000€ HT soit ≈ **30 000€/logement en moyenne**.

Ce préprogramme couvre : les travaux énergétiques, les travaux de sécurité incendie, les ascenseurs et le cadre de vie.

		Estimation montant HT
Phase conception	Honoraires maitre d'œuvre (APS, APD, PRO, DCE)	≈ 110 000€
	Missions complémentaires : • Diagnostic Amiante • Etude préalable sur l'entretien des systèmes d'isolation par l'extérieur • Etude sur la sécurité incendie • Bureau de contrôle et SPS	≈32 500€
Phase travaux	Honoraires phase travaux dont SPS, BC	≈ 102 000€
	Programme de travaux	≈ 2 550 000€

Le reste à charge moyen en « phase travaux » est estimé entre 5 000 et 8 500€.

3.5.1.2 Le régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires (article R.321-12, I,7° et 8° du CCH) relatif à l'Anah :

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration de l'Anah, des instructions du directeur général de l'Anah, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Extrait du PAT 2022 :

Cas dans lesquels le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une aide	Plafond des travaux subventionnables (montants H.T.)	Taux maximal	+ Prime MPR « copropriété »	Majoration du taux de subvention
Travaux en copropriété dégradée située dans une OPAH-Copropriétés dégradées ou un volet « Copropriétés dégradées » d'une opération programmée	Pas de plafond	35 % (ou 50% dans certains cas)	Prime copropriété fragile : 3 000€/lgmt Prime « sortie de passoire » : 500€/lgmt Prime BBC : 500€/lgmt Primes individuelles : 1 500€/POTM ou 750€/POM (L'Anah valorise les CEE) A partir de 2021, label RGE obligatoire	Taux pouvant être majoré en cas de cofinancement des collectivités/EPCI d'au moins 5 % du montant HT des travaux

Un premier engagement concernant la phase conception pourra également être subventionné.
Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Pour le présent avenant, l'Anah calcule son aide de la façon suivante :

Phase conception :

Cas dans lesquels le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une aide	Plafond des montants HT subventionnables	Taux maximal
Expertise complémentaire	150 000€ + 500€/lot	50 %

Phase travaux :

Cas dans lesquels le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une aide	Plafond des travaux subventionnables (montants H.T.)	Taux maximal	+ Prime MPR « copropriété »	Majoration du taux de subvention Plan Initiative Copropriété (PIC)
Travaux en copropriété dégradée située dans une OPAH-Copropriétés dégradées ou un volet « Copropriétés dégradées » d'une opération programmée	Pas de plafond	35%	Prime copropriété fragile : 3 000€/lgmt Primes individuelles : 1 500€/POTM ou 750€/POM (L'Anah valorise les CEE) A partir de 2021, label RGE obligatoire	Taux de 20% (7%+7%+6%) *

** Majoration « PIC » reprenant le taux de participation des collectivités territoriales, arrondi à la baisse : 7% pour la Métropole de Lyon, 7% pour la Ville de Vénissieux et 6% pour la Métropole de Lyon – dispositif Ecoreno'v.*

3.5.2 Le régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires relatif à la Métropole de Lyon

La Métropole définit son système d'aide annuellement via un PAT (programme d'actions territorial).

Extrait du PAT 2022

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés		Plafond de dépenses subventionnables et conditions d'octroi	Taux maximum des aides complémentaires Métropole de Lyon
Copropriétés en OPAH copropriété ou en Plan de sauvegarde		Déterminés dans chaque convention d'opération programmée	Déterminés dans chaque convention d'opération programmée
Honoraires d'études portées par les copropriétés dégradées en plan de sauvegarde ou OPAH CD, en amont du vote des travaux et du dépôt de la demande d'aides aux travaux	Honoraires d'études	Idem Anah	Maximum de 20% à parité avec la commune

Pour le présent avenant, la Métropole calcule son aide de la façon suivante :

Phase conception :

		Plafond de dépenses subventionnables et conditions d'octroi	Taux maximum des aides complémentaires Métropole de Lyon
Honoraires d'études portées par les copropriétés dégradées en plan de sauvegarde ou OPAH CD, en amont du vote des travaux et du dépôt de la demande d'aides aux travaux	Honoraires d'études	Idem Anah	Maximum de 15%, à parité avec la commune

Phase travaux :

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond de dépenses subventionnables et conditions d'octroi	Taux maximum des aides complémentaires Métropole de Lyon	Subvention maximum
Copropriétés en OPAH copropriété	30 000€ HT / lot	7,5%	191 250 €

En plus de ces subventions, les aides du dispositif Ecoréno'v' seront mobilisées en phase conception et en phase travaux.

3.5.3 Le régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires relatif à la Ville de Vénissieux

Phase conception :

	Plafond de dépenses subventionnables et conditions d'octroi	Taux maximum des aides complémentaires Ville de Vénissieux	Subvention maximum
Honoraires d'études portées par les copropriétés dégradées en plan de sauvegarde, en amont du vote des travaux et du dépôt de la demande d'aides aux travaux	Honoraires d'études (maitre d'œuvre, mission complémentaire)	Idem Anah	Maximum de 15% à parité avec la Métropole de Lyon

Phase travaux :

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond de dépenses subventionnables et conditions d'octroi	Taux maximum des aides complémentaires Ville de Vénissieux	Subvention maximum
Copropriétés en OPAH copropriété	30 000€ / lot	7,5 %	191 250 €

3.5.4 Objectifs

Inchangé

3.6. Volet détection de l'habitat indigne et l'habitat très dégradé

Sans objet

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

Sans objet

3.8. Volet urbain et immobilier

Sans objet

Article 4 – Objectifs quantitatifs globaux de l'avenant à la convention

En plus des travaux en parties communes, réhabilitation des parties privatives de 85 logements via les interventions liées notamment au programme de rénovation énergétique (ventilation, menuiseries isolantes, robinet thermostatiques), répartis comme suit :

- 48 logements occupés par leur propriétaire (57 en 2019)

- 37 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (28 en 2019)

4.1 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4 (avenant)	Année 5 (avenant)	**Total**
Nombre de logements traités dans le cadre d'aide au syndicat des copropriétaires	0	0	0	0	85	**85**

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et la Métropole de Lyon.
Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 838 100 € (+ primes individuelles), selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	**Montant en €**
Aides à l'ingénierie	-	-	71 250 €	**-**	**-**	**71 250 €**
Aides aux travaux dont aides aux syndicats	-	-	-	928 200 €	-	**1 713 600 €** **+** **primes individuelles MPR (à définir)**
dont prime copropriété fragiles	-	-	-	255 000 €	-	
dont majoration plan Initiative Copropriétés	-	-	-	530 400 €	-	
+primes indiv MPR	-	-	-	A définir	-	
Aide au redressement	-	-	17 750 €	17 750 €	17 750 €	**53 250 €**
Aide au portage ciblé (10 lgmts)	**-**	**-**	**A définir dans la convention spécifique**			
TOTAL			89 000 €	1 731 350 € + primes individuelles	17 750 €	**1 838 100 €** **+ primes individuelles**

5.2. Financements de la Métropole de Lyon

5.2.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent des dispositions inscrites dans le Programme d'Actions Territorialisé (PAT) délibéré annuellement par le Conseil de la Métropole de Lyon et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et la Métropole de Lyon.

Des aides complémentaires au PAT seront mobilisées pour l'OPAH copropriété de Pyramide.

5.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **397 625 € (dont 185 00 € au titre du dispositif Ecoreno'v)**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	**Montant en €**
dont aide au financement de la phase conception	-	-	21 375 €	**-**	**-**	**21 375 €**
Ecoreno'v – phase conception	-	-	15 000 €	**-**	**-**	**15 000 €**
dont aides aux travaux	-	-	-	191 250 €	**-**	**191 250 €**
Ecoreno'v – phase travaux	-	-	-	170 000 €	**-**	**170 000 €**
TOTAL	-	-	36 375 €	361 250 €	-	**397 625 €**

5.3. Financements de la Ville de Vénissieux

5.3.1. Règles d'application

La Ville de Vénissieux participe au financement des opérations en lien avec les règles appliquées par l'ANAH et la Métropole de Lyon.

5.3.2. Montants prévisionnels de la ville de Vénissieux

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Ville de Vénissieux à l'opération est **212 625 €**.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	**Montant en €**
dont aide au financement de la phase conception	-	-	21 375 €	-	-	**21 375 €**
dont aides au travaux	-	-	-	191 250 €	-	**191 250 €**
TOTAL	-	-	21 375 €	191 250 €	-	**212 625 €**

5.4 Financements de PROCIVIS RHONE

Les différentes interventions de Procivis Rhône devront faire l'objet de conventions signées avec l'opérateur de l'OPAH copropriété et le cas échéant avec les syndics de copropriété, et tout autre partenaire concerné par l'opération.

Ces conventions fixeront en particulier les enveloppes financières réservées par le Conseil d'Administration de Procivis Rhône, ainsi que les critères d'éligibilité des financements Missions sociales.

Les conditions d'intervention de Procivis Rhône dans le cadre de l'OPAH copropriété pour la Pyramide pourront être modifiées en fonction des orientations définies par son Conseil d'Administration, de l'évolution de la réglementation des SACICAP, et des capacités financières de Procivis Rhône.

Les autres dispositions restent inchangées.

5.5 Partenariat avec Action Logement Services

Inchangé

5.6 Partenariats avec Banque des territoires

La participation de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) ne pourra pas représenter plus de 25% des dépenses HT de l'assiette subventionnable. Egalement, elle devra être inférieure ou égale à 50% de la subvention ANAH, et ne pourra pas dépasser le montant de la participation HT de la Métropole.

Les autres dispositions restent inchangées.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Inchangé

6.1.2. Instances de pilotage

Inchangé

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Conformément au Code des Marchés Publics, la Métropole de Lyon a engagé une procédure d'appels d'offres ouvert pour désigner l'opérateur en charge de l'animation du PIG Energie 2. Le marché est conclu à partir du 24 mars 2022 pour une période de 1 an, renouvelable 3 fois. La même équipe anime l'OPAH copropriété.

6.2.2. Modalités de financement de l'équipe d'animation

La participation financière de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) au suivi-animation (ingénierie d'accompagnement) de l'OPAH copropriété Pyramide, qui vient en complément de celle apportée par l'Anah, la Ville de Vénissieux et la Métropole de Lyon (*règles inchangées*) est calculée comme suit :

- La participation de la CDC ne pourra pas représenter plus de 25% des dépenses HT de l'assiette subventionnable. Egalement, elle devra être inférieure ou égale à 50% de la subvention ANAH, et ne pourra pas dépasser le montant de la participation HT de la Métropole. Les financements de la CDC s'étendent sur 5 ans en raison du présent avenant qui prolonge de 2 ans la durée de l'OPAH. Les modalités de versement et de suivi de ces financements feront l'objet d'une convention de financement particulière notamment entre la Métropole de Lyon et la Caisse des Dépôts.

Au regard du marché de suivi-animation lancé en 2022, l'estimation du coût annuel global de l'ingénierie (PIG énergie 2 et OPAH copropriété) se situe entre 30 000 € et 250 000€ HT (et non plus de maximum 200 000€ HT) ; soit entre 36 000 € et 300 000 € TTC.

La participation des financeurs à l'ingénierie sera proratisée annuellement en fonction du montant du suivi animation dédié à la copropriété Pyramide, et inscrite dans le bon de commande annuel.

Les autres dispositions restent inchangées.

6.2.3. Contenu des missions de suivi-animation

Inchangé

6.2.4. Modalités de coordination opérationnelle

Inchangé

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

Inchangé

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Inchangé

Chapitre V – Communication

Article 7 – Communication

Inchangé

Chapitre VII – Prise d'effet de l’avenant à la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 8 - Durée de la convention après modification par avenant

Le présent avenant à la convention d’OPAH copropriété conclue pour la période 2020-2023, prolonge de 2 ans le dispositif. Il portera ses effets pour toutes les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de signature du présent avenant à la convention.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention après modification par avenant

Inchangé

Article 10 – Transmission de la convention après modification par avenant

Inchangé

Fait en 6 exemplaires à Vénissieux, le …….

Pour la METROPOLE DE LYON et l'ANAH,

Pour l'ÉTAT,

Pour la VILLE DE VENISSIEUX,

Pour PROCIVIS RHONE,

Pour ACTION LOGEMENT,

Pour la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS,

Annexes

Annexe 1 : Fiche synthèse sur la Pyramide
Annexe 2 : Engagements financiers globaux
Annexe 3 : Synthèse des règles de financement en OPAH copropriété

SOLIHA

Résidence La Pyramide

61 rue Martyrs de la Résistance - 69200 VENISSIEUX

CONTACTS

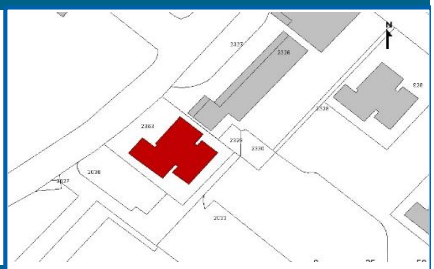
SYNDIC

Citya Barioz
74-76 rue Louis Blanc 69006 LYON

Mail : Tel : 04 72 75 71 21

CONSEIL SYNDICAL

(pas de président)



CONTEXTE URBAIN

La copropriété est située au sud du plateau des Minguettes à Vénissieux. L'immeubles de 84 logements appartient à un parc d'immeubles composé de 6 tours identiques. La tour se situe au pied du centre commercial du quartier portant le même nom. Cette proximité, ainsi que sa situation en bordure de boulevard permet un accès aisé aux commodités (commerces, services, stationnements publics, transpots en commun...), tout en précisant que les commerces ont perdu de leur attractivité.

DESCRIPTIF DE LA COPROPRIETE

BATIMENT

Identifiant cadastral : CD31
Année construction : 1968
Nbre bâtiments : 1
Nbre étages : 14
Immatriculation registre : AA3-559-093

LOTS DE COPROPRIETE (selon règlement de copropriété)

	Nb	Surface (m²)	Tantièmes
T2	14	49	10796
T3	28	63	31224
T4	28	77	36320
T5	14	93	20820
Sous Total	*84*	*5908*	*99160*
Garages			
Caves	84		840
TOTAL	168	5908	100000

ESPACES COMMUNS

Loge gardien : OUI au rez-de-chaussée (loge et appartement)
Local vélo : OUI au rez-de-chaussée
Local conseil : OUI (une salle de réunion)
Espaces extérieurs : NON

Autres : Local poubelles
1 local de 10m2 par étage (stockage poussettes, vélos, etc.)

ORGANISATION JURIDIQUE

Gestion par un syndic professionnel
Pas d'ASL ni d'AFUL

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Il a été rédigé en 1973 (l'immeuble a été achevé en 1968). Il est donc conforme à la loi de 65. Le règlement précise qu'il s'agit d'une location/accession. La société HLM Clair Logis a construit l'immeuble. La Tour compte 15 niveaux sur rez de chaussée et sous sol, le dernier niveau étant réservé aux celliers. Le bâtiment compte 85 logements (inclus le T3 du gardien). Il y a une servitude avec EDF (transformateur). Il est précisé que les radiateurs sont des parties communes. Les fenêtres et persiennes sont parties privatives. Le chauffage est répartie selon la surface du logement selon des tantièmes précis, l'ascenseur fait également l'objet d'un clé de répartition. Il existe des compteurs pour l'eau chaude et l'eau froide.

L'immeuble est intégré dans le plan de masse d'un quartier de 6 tours identiques. Sa situation, en bordure du boulevard et à côté du centre commercial de quartier qui porte le même nom, permet un repérage et un accès aisé. Son emprise foncière privée très restreinte exclut toute possibilité d'aménagement (pas de parking pour 84 logements, etc.). Le stationnement est sur l'espace public (parking de proximité partagé). La parcelle privative de 2.293 m² en pied de bâtiment est fermée par une clôture.

Le règlement aurait besoin d'un toilettage compte tenu des nombreuses lois modificatives depuis la loi de 1965.

POSITIONNEMENT DE LA COPROPRIETE SUR LE MARCHE

VENTES

	2016*	2017*	2018	
Nbre de ventes	2	3	3	2018 à dire d'acteurs
Prix vente (en €)	53 000 €	63 000 €		
Moyenne prix vente(en €/m²)	1 040 €	1 222 €		
Moyenne prix vente(en €/m²) du quartier	1 208 €	1 380 €	1 208 €	2018 annonces sur le bon coin
Ecart copro / quartier	-14%	-11%		
Moyenne prix vente(en €/m²) sur Vénissieux	1 774 €	1 886 €	1790 €**	
Ecart copro / commune	-41%	-35%		
Moyenne prix vente(en €/m²) sur l'agglomération	2 948 €	3 069 €	2950 €**	
Ecart copro / agglo	-65%	-60%		

*source : PERVAL

** source : observatoire immobilier Rhône 2018 (appartements anciens)

ROTATION

Taux rotation copropriétaires : 8% en 3 ans (2015-2018)

Vacance plus de 3 mois (nb logts) : 3 (selon gardien)

Des logements difficiles à vendre

Les données PERVAL sur 10 ans (2007/2017) indiquent que 19 ventes ont eu lieu en 10 ans, ce qui est peu. Cependant, les données PERVAL ne sont pas exhaustives. Il y aurait eu seulement 2 ventes en 2016 et 3 en 2017. Néanmoins, grâce aux feuilles de présence, on constate que 7 logements ont changé de nom entre 2015 et 2018, soit un taux de rotation de 8% en 3 ans ce qui est supérieur aux données PERVAL.

La moyenne du prix de vente sur Pyramide est de 1432€/m² sur les 10 dernières années (PERVAL). De 2009 à 2012, les prix de l'immobilier augmentent sur le Plateau des Minguettes. Depuis, le prix moyen de vente dans le secteur baisse d'année en année. Pyramide, a plutôt suivi cette tendance, puis en 2013 bascule en deçà de la moyenne.

PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DES OCCUPANTS

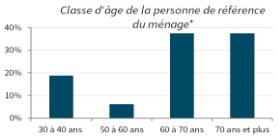
STATUT D'OCCUPATION

	2012	2018
PO (%)	88%	67%
PB(%)	12%	33%

PROFIL DES MENAGES ET ATTENTES

17 questionnaires sur 56 propriétaires occupants ont été retournés, soit 30% des ménages occupants.

On dénombre en moyenne 2 personnes par logement enquêté, pour une surface moyenne de 73,2 m²/logt . Les ménages se composent surtout de personnes seules ou de couples sans enfants à charge (environ 88% des enquêtés), contre 2 ménages qui ont en moyenne 2 enfants mineurs.



*Sur 16 questionnaires exploitables

Les plus de 70 ans (38%) et les 60-70 ans (38%) sont particulièrement représentés. Ils vivent principalement sans enfants ou avec un enfant majeur. On décompte un maximum de 3 personnes par ménage. La copropriété est composée **d'une** population vieillissante et de familles récemment arrivées. L'échantillon d'enquête est principalement composé de personnes relativement âgées, toutefois ce profil n'est pas nécessairement représentatif de l'ensemble de la copropriété. A noter que quelque soit l'âge des ménages, on remarque un désinvestissement général dans le rôle du copropriétaire.

La majorité des enquêtés sont des retraités qui représentent 68% des réponses. 4 personnes de référence sur l'échantillon sont actives. Le taux de doubles actifs est faible, il représente un seul des ménages enquêtés.

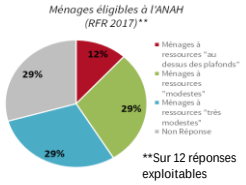
Le revenu médian des copropriétaires est d'environ 18 000€ soit 1500€/mois (11 réponses exploitables) et le revenu moyen est de 18 **113€**. 2 des ménages interrogés ont déclaré avoir un prêt immobilier en cours et/ou un prêt à taux zéro. Il s'agit de jeune ménages, entre 30 et 40 ans, avec des enfants en bas âge et ayant acquis leur appartement il y a moins de 10 ans. Tous deux ont la volonté de partir car leur appartement ne correspond plus à leurs attentes.

**Sur 15 questionnaires exploitables

4 des ménages enquêtés ont acheté leur logement avant 1980, 2 ont déclaré avoir acheté leur logement dès la construction de la copropriété (1968). Les périodes **d'acquisition** restent variables, on peut supposer **qu'il** y a une rotation des occupants relativement importante.

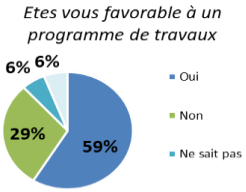
Au regard des plafonds de ressource au 1er janvier 2018, 58% des ménages sont éligibles aux aides de **l'Anah** (soit 10/12 données exploitables).

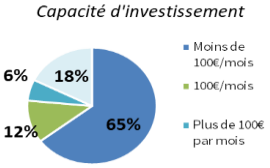
La totalité des ménages composés de plus de trois individus ont des ressources « modestes » ou « très modestes » (plafonds de ressource Anah). En somme, les familles en accession sont éligibles aux aides, ainsi que les personnes retraitées aux faibles ressources. Nous notons une fragilité économique accrue pour les ménages avec enfants et une part des retraités, ainsi qu'une précarisation des nouveaux accédants.



**Sur 12 réponses exploitables

59% des interrogés se disent être favorables à des travaux de rénovation énergétique (10), mais 65% déclarent pouvoir investir seulement moins de 100€ par mois, contre 18% qui se déclarent être prêt à investir 100€ ou plus par mois pour réaliser ces travaux. La vente fait partie du discours des propriétaires bailleurs et des occupants : 5 PO et 1 PB envisagent de louer ou vendre leur logement (5/17 Occupants, 1/2 bailleurs).





PROFIL DES PROPRIETAIRES BAILLEURS ET ATTENTES

33 % des logements sont occupés par des locataires (soit 28 logements).

Tous les bailleurs sont propriétaires d'un seul logement sur la copropriété.

La plupart des bailleurs gèrent leur bien en direct : 89 % des logements locatifs sont gérés directement par leur propriétaire.

FONCTIONNEMENT DES INSTANCES

	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Taux de présents ou représentés à l'AG (en %)	40%	40%	32%
Nbre conseillers syndicaux	4	4	3
Commissions thématiques			

Période de l'AG ordinaire : décembre

Ancienneté syndic : > 5 ans

Le taux de participation en assemblée générale est de plus en plus bas. Les assemblées ne se tiennent plus dans la salle commune au pied de la résidence suite à des intimidations. Elles ont donc lieu dans la salle des fêtes et des familles depuis 2 ans. Elles se déroulent dans un climat tendu où règne l'incompréhension et la peur de l'augmentation des charges. Le mot d'ordre est zéro dépense, pourtant, les ventes judicaires (impayés > 4000€) ne sont pas toutes votées par les copropriétaires.
Pyramide ne vote pas de travaux importants depuis 2002 (isolation partielle des façades nord) dans le cadre de l'OPAH Copropriété ou alors il faut un impératif comme l'imperméabilisation des façades en 2014. La phase conception a été refusée en 2016. Seuls des petits travaux inférieurs à 1000€ sont votés.

Le conseil syndical est passé par des phases compliquées. Composé d'une seule personne il y a quelques années, il réunit désormais 4 personnes plutôt actives. La faible implication des copropriétaires dans le conseil syndical **s'explique** par la peur des représailles (voiture dégradée, boite aux lettres abimée…). Il n'y a pas de président. Le conseil actuel a de gros chantiers en perspective sur l'entretein ou la sécurité.
Un projet de rénovation énergétique parait prématuré au yeux du conseil.

GESTION FINANCIERE

CHARGES

	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Budget prévisionnel (en €)	228 260 €	228 260 €	228 260 €
Charges/mois/lgt (en €)	226 €	226 €	226 €
Fonds de réserve travaux (en €)	NON	NON	NON

Compte séparé : NR

Principaux postes de charges	2014-2015	2015-2016	2016-2017	*En €/m²*
Chauffage	88 321 €	83 513 €	88 539 €	*14,99*
Eau	15 234 €	15 674 €	15 169 €	*2,57*
Entretien	34 419 €	34 892 €	34 369 €	*5,82*
Assurances	14 190 €	16 274 €	16 424 €	*2,78*
Ascenseurs	4 346 €	3 122 €	3 481 €	*0,59*
Electricité	3 799 €	4 538 €	5 299 €	*0,90*
Travaux généraux	5 760 €	7 515 €	10 225 €	*1,73*
Espaces extérieurs	2 369 €	2 370 €	2 370 €	*0,40*
Frais administratifs	0 €	426 €	717 €	*0,12*
Honoraires syndic	15 398 €	17 669 €	21 349 €	*3,61*
Total	183 836 €	185 994 €	197 941 €	*33,50*

Charges par rapport à OSCAR :
- élevées
- dans la norme
- peu élevées
- non comparées

Le budget prévisionnel est en moyenne entre 10 et 15% supérieur à la dépense réelle.
Les charges réelles sont de 200€/mois en moyenne, soit environ 600€ par trimestre et comprennent le chauffage, l'eau chaude et froide. A titre de comparaison, Chaumine est à 247€/mois et Grande Terre à 215€/mois. Le chauffage et l'eau chaude représente 44% des dépenses en moyenne. **Le fonds de réserve a été voté en 2018 pour un montant de 11 413€** (5% du budget prévisionnel).
La copropriété a un gardien, ce qui en général est plus onéreux que le recours à une entreprise de nettoyage. Le poste entretien représente 17% du budget.
L'exercice comptable 2016/2017 se termine avec une dette fournisseur en moyenne de 29 000€ et un compte d'attente débiteur de 35 000€ pour une disponibilité en banque de 37000€. Les montants des dettes ne sont pas explicités. La situation financière de la copropriété **n'est** pas saine.

IMPAYES DE CHARGES

	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Nbre impayés de charges	25	21	25
Montant moyen impayés de charges (en €)	2 004 €	2 336 €	1 596 €
Total Impayés	50 113 €	49 062 €	39 893 €
Taux impayés de charge/budget prévisionnel (en %)	22%	21%	17%

DEBITEURS

dettes > 800 €	2014-2015	2015-2016	2016-2017
Nbre PO	8	5	7
Nbre PB	2	3	3
TOTAL	10	8	10

Les impayés sont à un niveau alarmant, mais en diminution passant de 22% en 2014/2015 à 17% en 2016/2017.
7 ventes judiciaires ont été soumises au vote à l'assemblée de 2015, puis 4 en 2016, puis 2 en 2017. Elles ne sont pas systématiquement votées, ce qui prive le syndic d'un moyen d'action même si cette procédure est longue et couteuse. Aucune vente judicaire n'est arrivée à son terme, mais plusieurs logements ont fait l'objet d'une vente amiable.

BÂTI / GESTION TECHNIQUE

ENTRETIEN

Gardien / Employé : OUI
Visites techniques : OUI
Autres :

ETAT ACTUEL DES PARTIES COMMUNES

	BON	MOYEN	MAUVAIS
Système chauffage / réseaux :			
Système ECS :			
Ventilation :			
Façades :			
Balcons / Terrasses :			
Menuiseries extérieures :			
Ascenseur :			
Hall d'entrée :			
Derniers étages (caves) :			

Le syndic estime que les désordres liés aux joints de façade sont récurrents, un premier traitement en 2011 n'a été que partiel. Le syndic signale également des difficultés liés à la ventilation depuis la fermeture des balcons de la plupart des logements. Il y a régulièrement des curages des canalisations (1 fois par an) et malgré cela des refoulements persistent. Les mises aux normes réglementaires des ascenseurs sont faites. Le hall est ponctuellement squatté ou dégradé.

BILAN ENERGETIQUE

Il a été réalisé en 2016 par le bureau d'étude ACR et présenté en assemblée générale en 2016.

TRAVAUX DÉJÀ REALISES / EN COURS

Travaux déjà réalisés :
- 2000 : réfection de l'étanchéité et remplacement des fenêtres (38%)
- 2002 : isolation partielle de la façade et des pignons, fermeture des loggias (13%)
- 2011 : remplacement des robinets de radiateurs
- 2012 : rénovation du hall d'entrée (non thermique - peinture et carrelage)

Travaux en cours : néant.

TRAVAUX ENVISAGES

Travaux envisagés :
Un projet de rénovation énergétique parait prématuré aux yeux du conseil syndical.

TRAVAUX A ENVISAGER
Préconisations ACR

	Existant	Actions immédiates (maintenance) : économiseurs d'eau + calorifuageage bouclage ECS étage 7	Solution 1 premières économies : actions immédiates + DV pour chambres et SdB + robinets thermostatiques	Solution 2 solution intermédiaire : Solution 1 + + améliorer ventilation naturelle + améliorer étanchéité à l'air + fermeture des balcons encore ouverts	Solution 3 Très performant : Solution 2 + + isolation extérieure (ITE)
% économies d'énergie sur le chauffage	0%	0%	4,5%	17%	45%
% économies d'énergie sur l'eau chaude sanitaire	0%	20 %	20%	20%	20%
Calcul RT existant (Cep, 5 usages réglementaires)	152		147 (reduction de 3%)	120 (reduction de 21%)	87 (reduction de 42%)
BBC Rénovation (96 kWh ep / m² SHON)		non	non	non	oui
Etiquette énergétique globale	C (limite D)	C	C	C	B
TOTAL OPERATION (travaux + frais annexes), Euros TTC	**0**	**9 240**	**152 000**	**258 000**	**1 280 000**

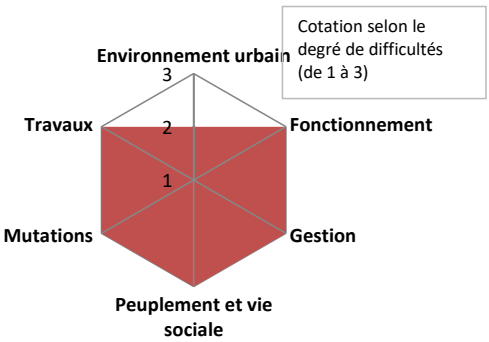
HIERARCHISATION DES RISQUES ET ORIENTATIONS STRATEGIQUES

COTATION SYNTHESE

Points forts : proximité commerces et transports en commun, espace extérieur clos, 2 propriétaires particulirement mobilisé pour le collectif

Points faibles : des logements difficiles à vendre, conflits de voisinage, peu de capacité financière des copropriétaires, situation financière non saine, un niveau élevé des impayés de charge.

Capacité de mobilisation ; désinvestissement des copropriétaires dans le fonctionnement de la copropriété, en atteste un taux de participation en AG de plus en plus bas. Conseil syndical fragile.



ORIENTATIONS

Traitements des impayés, accompagnement social lié au logement, voire une stratégie plus ambitieuse comme un portage temporaire;

Remobilisation des copropriétaires autour du fonctionnement de la copropriété (formation, mise en place de projet pour réaménager la collecte des ordures ménagères + condamnation VO sur palier);

Mobilisation des copropréitaires autour d'un projet de travaux énergétiques + sécurité incendie .

Annexe 2 : Engagements financiers globaux

		Année 1	Année 2	Année 3	**Année 4**	**Année 5**	**Total**
	AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	**Montant en €**
ANAH	Aide phase « conception » / aide phase « travaux »	-	-	71 250 €	928 200 €	-	**999 450 €**
	Prime individuelles MPR	-	-	-	(A définir)	-	**(A définir)**
	Prime copropriété fragile	-	-	-	255 000 €	-	**255 000 €**
	Complément plan Initiative copropriétés	-	-	-	530 400 €	-	**530 400 €**
	Redressement à la gestion	-	-	17 750 €	17 750 €	17 750 €	**53 250 €**
	Portage temporaire	A définir dans la convention spécifique					
	TOTAL	**-**	**-**	**89 000€**	**1 731 350 €**	**17 750€**	**1 838 100 €**
Métropole de Lyon	Aide phase conception	-	-	21 375 €	-	-	**21 375 €**
	Ecoreno'v – phase conception	-	-	15 000 €	-	-	**15 000 €**
	Aide aux travaux	-	-	-	191 250 €	-	**191 250 €**
	Ecoreno'v – phase travaux	-	-	-	170 000€	-	**170 000 €**
	TOTAL	**-**	**-**	**36 375 €**	**361 250 €**	**-**	**397 625 €**
Ville de Vénissieux	Aide phase conception	-	-	21 375 €	-	-	**21 375 €**
	Aide aux travaux	-	-	-	191 250 €	-	**191 250 €**
	TOTAL	**-**	**-**	**21 375 €**	**191 250 €**	**-**	**212 625 €**
	TOTAL GENERAL	**-**	**-**	**146 750 €**	**2 283 850 €**	**17 750 €**	**2 448 350 €**

Exemple de participation des financeurs à l'ingénierie – Montant actualisé selon BDC annuel

Exemple de financement annuel de l'OPAH-CD Pyramide	
TTC	49 200 €
HT	41 000 €
Anah (50% du HT)	20 500 €
CDC (25% du HT)	10 250 €
Ville (20% du TTC, après déduction Anah et CDC)	3 690 €
MDL (solde)	14 760 €

Annexe 3 : Synthèse des règles de financement de l'OPAH copropriété Pyramide

	Anah	Prime MPR	Plan Initiative Copropriétés	Métropole de Lyon	Ville de Venissieux
Aide pour la phase conception	50% plafonné à 100 000€ HT + 500€ HT / lot			15% du HT	15% du HT
Phase conception - Dispositif Ecoreno'v				75% du TTC, plafonné à 15 000€ de subvention au totale	
Aide aux travaux	35%	Prime copropriété fragile : 3 000€/lot Prime individuelles : 750€ ou 1 500€	7% +7% + 6% = 20% du HT	7,5%, plafonné à 30 000€ HT, dans la limite de 191 250€ de subvention	7,5%, plafonné à 30 000€ HT, dans la limite de 191 250€ de subvention
Aide aux Travaux - Dispositif Ecoreno'v				6,5% du HT, dans la limite de 170 000€ de subvention	
Aide au redressement de la gestion	maximum de 5000€/bâtiment + 150€/lot d'habitation/an				
Aide au portage Ingénierie	30% plafonné à 70 000€ de la dépense subventionnable/ logement porté				