



COPROPRIÉTÉS DES PLANTÉES À MEYZIEU : LA NÉCESSAIRE RÉFLEXION SUR LA SCISSIION ET SUR L'ADAPTATION DES MODALITÉS DE GESTION DE PROXIMITÉ

Présentation de la copropriété

La copropriété est constituée de 326 pavillons, 7 immeubles (de 8 et de 4 étages), un centre commercial et 175 garages.

Afin de simplifier la gestion de la copropriété de masse qui regroupe l'ensemble de la copropriété, 11 syndicats secondaires ont été créés soit un pour chacun des 7 immeubles, les pavillons, le chauffage central des 7 immeubles, le centre commercial, les garages.

Les syndicats sont indépendants pour tout ce qui concerne la gestion, l'entretien, et l'amélioration interne des bâtiments qui leur sont confiés et qu'ils assurent.

Les conseils syndicaux de chaque syndicat secondaire ont confié la gestion de la copropriété à 4 syndicats différents.

La fin d'une opération de développement social et urbain

Depuis 1989, le quartier des Plantées fait l'objet d'une opération de développement social et urbain, dans le cadre des copropriétés privées dégradées. (1992/94 OPAH expérimentale).

Un programme de travaux important a été réalisé dans ce cadre, sur les immeubles (4,3 M€ de travaux), sur les espaces extérieurs (3,9 M€) et le centre commercial (1,75 M€).

L'ensemble de ces travaux a été financé par les copropriétaires (40% des travaux sur les immeubles et 30% sur le centre commercial), la commune de Meyzieu, la Communauté Urbaine de Lyon, la Région Rhône Alpes, l'État, l'Europe (sur le centre commercial).

La commune a engagé un portage immobilier par l'acquisition de plus de 50 logements, afin de stopper la dépréciation du patrimoine et à terme favoriser la revente des appartements à des propriétaires occupants.

En 2003, les trois immeubles ont voté la réfection de leurs ascenseurs, derniers travaux importants sur les bâtiments de 8 étages, les derniers aménagements des pieds d'immeuble se réalisent...

D'ores et déjà, des mesures d'accompagnements ont été engagées, portage immobilier, qualification des résidents, mise en place d'un fonds de réserve pour gros travaux,

accompagnement à l'accession sociale, visant à pérenniser les efforts investis. Elles se poursuivront durant la préparation de la scission par une convention de gestion de proximité afin de donner toutes les conditions d'autonomie à court terme.

La mise en place de la scission

Les copropriétaires ont pris la décision de se scinder en autant de copropriétés que de syndicats secondaires. Cette recomposition permettrait une gestion fine en proximité plutôt qu'une gestion par la copropriété de masse des 826 lots représentant à la fois les pavillons, les immeubles, le centre commercial, les garages.

Les collectivités locales et l'État se sont engagés financièrement dans le processus de scission (50% du coût des frais de géomètres et de notaire des nouvelles copropriétés créées) sous réserve que la copropriété signe une convention de gestion urbaine et sociale de proximité permettant ainsi de prendre certains engagements (l'entretien, les fonds de réserve...), et donc la pérennité dans le temps des investissements réalisés.

Un outil de travail a été mis en place (tableau navette) qui permet de faire le lien de travail entre les différentes instances de la copropriété et les collectivités locales. Ce tableau a été rempli tout d'abord par la copropriété sous forme d'une liste exhaustive de la destination de chacun des espaces répertoriés (trois possibilités : les espaces restent parties collectives de la copropriété, de la ville, ou de la communauté urbaine en acceptent la rétrocession).

Puis, la commune de Meyzieu a réfléchi sur sa position de principe à partir de la liste travaillée par la copropriété. Les rétrocessions acceptées par la ville concerneraient les grands espaces extérieurs qui peuvent avoir un caractère d'espaces verts publics et les espaces de jeux de proximité (terrain de jeux petite enfance et aire multisport). Dans le même temps, la communauté urbaine doit également se positionner quant aux demandes de la copropriété concernant essentiellement, les parkings, certaines voiries.

Reproduction autorisée sous réserve de mention du producteur et de citation exhaustive

La gestion urbaine et sociale de proximité

La convention de gestion urbaine et sociale de proximité apporte une notion de contrepartie (et de garantie) aux financements des collectivités et de l'Etat pour la scission et a été l'occasion de mettre à plat le fonctionnement de chaque immeuble. Plusieurs phases ont eu lieu, de la mise en place de la convention jusqu'à sa signature puis sa mise en œuvre.

L'état des lieux a été réalisé avec les membres du conseil syndical secondaire de chaque immeuble et le syndic sous l'impulsion de l'équipe EMOUS de la politique de la ville, sous une forme de diagnostic « en marchant ». Chacun des immeubles a fait l'objet d'un tableau synthétique résumant la situation actuelle d'entretien du bâtiment et de ses abords.

Ensuite, un travail a été réalisé avec les syndicats afin de répertorier l'ensemble des contrats d'entretien en cours sur chacun des immeubles.

La où l'entretien laissait à désirer le travail est aller jusqu'à pointer les missions, la fréquence des passages avec la personne ou l'entreprise directement responsable du ménage.

À partir de ce diagnostic partagé, une convention cadre de gestion urbaine et sociale de proximité a été établie et signée par les collectivités et le syndic de la copropriété, sachant qu'un protocole de GUSP est en cours pour chaque immeuble.

Les actions de GUSP comprennent :

1/ des mesures d'accompagnement :

- La formation des nouveaux accédants (mission ARIM)
- L'accompagnement technique de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (missions ARIM)
- La sensibilisation des habitants à la gestion de proximité à travers des actions

2/ Des petits travaux :

- la remise en état de mobiliers
- la sécurisation des halls

3/ De l'entretien sur des espaces à vocation publique par le biais de l'insertion.

Ces actions sont également à mettre en lien avec l'action du centre social, ou de services publics présents dans le quartier. L'objectif étant d'ici la fin du contrat de ville 2000/2006 de préparer la copropriété à sortir des dispositifs dont elle a bénéficié depuis plus de 10 ans.

MOTS-CLÉS : Copropriété dégradée, Amélioration de la l'habitat, Partenariat, OPAH, Gestion de proximité, Réhabilitation, Meyzieu

CONTACT : Claude ROUSSEAU, Chef de projet politique de la Ville à Meyzieu, Hôtel de ville, Bureau DSU, Place de l'Europe, 69330 MEYZIEU - Tél. : 33 (0)4 72 45 18 19 - mail : meyzieu@grandlyon-dsu.org

AUTEUR : Claude ROUSSEAU, 2004/06

PRODUCTEUR : ORHL (Observatoire régional de l'habitat et du logement), Cité administrative d'État, 165, rue Garibaldi – BP 3203 – 69401 Lyon cédex 03 – <http://www.orhl-rhonealpes.org>

Reproduction autorisée sous réserve de mention du producteur et de citation exhaustive

CENTRE DE RESSOURCES ET D'ÉCHANGES POUR LE DÉVELOPPEMENT SOCIAL & URBAIN

4, rue de Narvik - BP 8054 - 69351 Lyon Cédex 08 - Tél. 04 78 77 01 43 Fax. 04 78 77 51 79 - crdsu@crdsu.org - crdsu.secretariat@free.fr

SIRET 415 021 377 000 15 - APE 913[£]