

VÉNISSIEUX :

BILAN DU DISPOSITIF EXPÉRIMENTAL D'INTERVENTION DANS LES COPROPRIÉTÉS

L'Opération Expérimentale d'Amélioration de l'Habitat (OEAH) a été inventée de toute pièce par les trois partenaires principaux (État, Ville de Vénissieux et Grand Lyon) uniquement sur des lignes budgétaires « politique de la ville », pour répondre aux besoins identifiés lors de l'étude préalable de 1995. Cette étude avait permis de révéler les atouts et faiblesses des 15 copropriétés (1800 logements) de Vénissieux situées dans les quartiers sensibles des Minguettes et de Max Barel.

Animée par l'Arim du Rhône de 1998 à 2002, l'OEAH était une opération unique, originale et expérimentale car elle appréhendait les copropriétés dans un projet global et préventif. Elle a été couplée avec un dispositif d'OPAH copropriété sur les quatre copropriétés les plus dégradées dans lesquelles les copropriétaires ont des revenus très modestes. Les copropriétés étant complètement imbriquées dans le parc social des quartiers, l'OEAH a été menée dans l'idée d'aider les copropriétaires à reprendre confiance en leur patrimoine et en leur quartier.

Il s'agissait avant tout d'un dispositif de prévention. L'idée n'était donc pas d'assister et de « faire à la place » des copropriétaires mais plutôt de les aider et de les appuyer dans la réalisation de leurs projets.

En 5 années de fonctionnement du dispositif, les copropriétés ont vraiment joué le jeu du donnant-donnant proposé dans les conventions spécifiques signées par chaque copropriété. Chacun des trois volets de l'opération a permis de sensibiliser les copropriétaires sur leur patrimoine, de les informer et de les aider à améliorer leur fonctionnement et leur communication.

- Consolider le fonctionnement privé des copropriétés

14 séances de formation abordant 8 thèmes différents ont été organisées entre 1999 et 2002. Elles ont permis aux conseillers syndicaux de se remotiver et un groupe de réflexion inter-copropriétés a émergé. Des livrets

d'information destinés aux copropriétaires et aux locataires ont été réalisés dans 8 copropriétés. La « sortie » du livret a permis de créer des moments de convivialité très appréciés des habitants.

- Maintenir le patrimoine dans la durée

Pour inciter la réalisation de travaux, une aide financière de 25 % du montant des travaux a été versée aux syndicats de copropriétaires. Il est important de noter que pour la première fois les partenaires concernés ont accepté de subventionner un syndicat de copropriété sans critères individuels de ressources pour les occupants. Ce dispositif a d'ailleurs été précurseur à la mise en place de l'aide régionale aux copropriétés en difficulté et à la toute récente aide de l'ANAH pour les copropriétés en OPAH copropriété ou en Plan de Sauvegarde.

En 5 ans, 14 plans patrimoine ont été mis en place et plus 3,5 millions d'euros de travaux ont été réalisés dans 14 copropriétés, soit un montant moyen de 2 400 € de travaux /logement.

- Prévenir les risques liés aux mutations.

La mission d'animation comprenait également l'observation permanente des mutations de propriétés (rythme et prix de vente) et le conseil aux acquéreurs et vendeurs (plus de 75 personnes conseillées).

Aujourd'hui, la plupart des copropriétés ont pu rattraper leurs retards et consolider leur fonctionnement, leur avenir restant étroitement lié à l'évolution globale des quartiers Minguettes et Max Barel. Plus précisément parmi les 15 copropriétés incluses dans l'OEAH : Deux bénéficient encore d'un accompagnement dans le cadre de la prolongation d'OPAH jusqu'à fin 2004. Les deux copropriétés les plus fragilisées entrent dans un plan de sauvegarde dont les enjeux sont très importants, les onze autres sont globalement autonomes, mais peuvent encore avoir ponctuellement besoin d'appuis ou de conseils.

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

MOTS-CLÉS : Copropriété dégradée, Amélioration de l'habitat, Formation, Vénissieux

CONTACT : Laure Anne DUVIVIER, Chargée d'études et d'opérations à l'Arim du Rhône, Pact-Arim du Rhône, 51, avenue Jean Jaurès, 69007 LYON - Mail : laduvivier@pact-arim.org - <http://rhone.pact-arim.org>

AUTEUR : Laure Anne DUVIVIER, 2004/06

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

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