



ENQUÊTE

# COPROPRIÉTÉS À RISQUE, LA COURSE CONTRE LA MONTRE

APRÈS LE DRAME DE VAULX-EN-VELIN, LE GRAND  
LYON ENTEND METTRE L'ACCENT SUR LA  
DÉTECTION ET LE SUIVI DES COPROPRIÉTÉS  
FRAGILES ET DÉGRADÉES.



12, chemin des Barques à Vaulx-en-Velin, où 10 personnes ont péri dans un incendie la nuit du 15 au 16 décembre

Devant le 12, chemin des Barques, les fleurs ont séché. Dans les immeubles attenants à celui qui a pris feu dans la nuit du 15 au 16 décembre, provoquant la mort de dix personnes, la vie se poursuit. Vitres de l'entrée fissurées, moisissure sur les murs, boîtes aux lettres ouvertes ou défoncées. Au 13, l'ascenseur au plafond tagué et au sol rouillé se met en branle paresseusement puis se bloque brutalement. *"Ils sont en panne un jour sur deux"*, soupire un propriétaire. À ce stade, nul ne sait ce qu'il adviendra du 12, chemin des Barques. *"C'est trop tôt, pour la maire de Vaulx, Hélène Geoffroy, on se concentre sur le relogement."*

La copropriété du Rhône (qui comprend les 11, 12 et 13) fait partie des treize copropriétés dégradées du quartier Cervelières-Sauveteurs, à Vaulx-en-Velin, depuis 2019 sous plan de sauvegarde – un dispositif dédié aux copropriétés en difficulté. Un accompagnement visant la mise en œuvre de travaux de rénovation que les propriétaires ne peuvent supporter, avec un financement public de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), complété par la Métropole et la Ville afin de réduire au minimum le reste à charge. Cette intervention étatique sur les copropriétés privées – qui prend d'autres formes – s'est imposée à mesure que leur fragilisation a pris de l'ampleur en France, au sein des immeubles construits dans les années 1970 dans des quartiers populaires pour y favoriser l'accès à la propriété. Mais le phénomène peut *"aussi toucher de l'habitat ancien, c'est le cas à Lyon dans le 3<sup>e</sup>"*, précise Sophia Popoff, chargée de l'habitat à la mairie.

## **DANS LA MÉTROPOLE, 14 % DES 18 169 COPROPRIÉTÉS - CONTRE 7 % À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT - SONT JUGÉES "FRAGILES"**

### **14 % de copropriétés fragiles**

Sur le territoire lyonnais, ces difficultés touchent surtout Lyon, Villeurbanne, Oullins, Vénissieux, Saint-Priest, Tassin, Bron, Caluire. *"Pour diverses raisons, ces propriétaires modestes ont eu du mal à faire face aux rénovations des années 90"*, explique Renaud Payre, vice-président au logement à la Métropole. Les politiques de renouvellement urbain *"ont pris conscience tard du fait que les propriétaires aussi pouvaient s'appauvrir"*, complète Hélène Geoffroy.

Dans la métropole, 14 % des 18 169 copropriétés – contre 7 % à l'échelle du département – sont jugées "fragiles" : avec un taux d'impayés de plus de 8 %. Quand s'y agrègent des problèmes de gestion, on bascule dans la copropriété dégradée – vingt-trois sont identifiées comme telles, dont quinze font déjà l'objet d'un plan de sauvegarde, la Métropole vise un objectif

# ENQUÊTE

Copropriétés à risque, la course contre la montre

© AFP



12, chemin des Barques à Vaulx-en-Velin

de quatre-vingts d'ici 2026. Au total en 2022, "178 copropriétés étaient dans un dispositif programmé, environ 4 900 logements", précise Florence Tardieu, du Grand Lyon.

Si "la Métropole de Lyon est très dynamique sur le sujet", estime Myriam Germain, chargée de mission chez Soliha, elle a longtemps agi "au cas par cas, quand la situation était intenable". Un outil est en cours de finalisation pour documenter le phénomène et le détecter en amont. Car "on craint un peu l'inflation de ces situations". Prévu pour mai, il permettra de savoir "si la situation est stable ou se dégrade", ajoute Florence Tardieu.

## Spirale des impayés

Si chaque cas est unique, on identifie des mécanismes. Dans un contexte de paupérisation des copropriétaires, la hausse des impayés et le recul de la prise de décisions les plongent dans un cercle vicieux où le bâti s'abîme et les charges grimpent. "(Co)propriétaire ne veut pas dire tiré d'affaire, aime à dire Myriam Germain. Beaucoup n'ont pas conscience et ne sont pas informés à l'achat de ce qu'implique l'entretien des parties communes." L'explosion actuelle du coût de l'énergie n'arrange rien, dans des copropriétés souvent mal isolées : à Bron, l'ad-

## BEAUCOUP N'ONT PAS CONSCIENCE ET NE SONT PAS INFORMÉS À L'ACHAT DE CE QU'IMPLIQUE L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES"

jointe Evelyne Brunet dit être "confrontée à des alertes de copropriétés incapables de faire face". À Cervelières-Sauveteurs, l'une des copropriétés a vu son budget de charges annuel bondir de 50 000 euros – dans un secteur où les charges par foyer atteignent déjà 200 à 400 euros par mois. Au manque de ressources s'ajoute l'ignorance des aides existantes, notamment en matière de rénovation énergétique.

Le phénomène tend à s'accroître quand la part de propriétaires bailleurs croît. "La posture vis-à-vis de la vie collective et l'entretien du patrimoine est différente", souligne Myriam Germain. Et encore plus si l'investisseur poursuit une logique de rentabilité à court terme : "Il va systématiquement s'opposer aux travaux."

Agent immobilier à Vaulx-en-Velin, Souhil Zaidi renchérit : "Tant qu'ils peuvent louer, ils ne bougent pas. Et la pression locative est telle..." Risque alors, dans ces contextes, de survenir "des marchands de sommeil ou de la suroccupation", souligne Renaud Payre : un phénomène "surveillé" dans la métropole, mais "jusqu'ici contenu", qui a poussé le Grand Lyon à "instaurer le permis de louer à Saint-Priest Bellevue".

## Désengagement

Au-delà des moyens manque parfois une "culture" de la copropriété et des instances de gestion. "Dans certaines AG ici, on voit des montants étonnants et personne ne demande de comptes au syndic", a pu constater monsieur Zaidi. Alors que "si chacun joue son rôle, que les propriétaires contrôlent, tout se passe bien", ajoute Riad Chérif, président de la copropriété des Alpes, à Saint-Priest, qui a connu un plan de sauvegarde. Mais, reconnaît-il, "les propriétaires sont curieux et attentifs lorsqu'il y a de l'argent, un éventuel appel de fonds, en jeu".

L'enjeu est donc de créer de la confiance entre les instances de gestion et les copropriétaires effrayés par la perspective de lourdes rénovations. Or "tous les syndics ne sont pas adaptés, estime Myriam Germain. Il faut une appétence pour le



La maire de Vaulx-en-Velin, Hélène Geoffroy (au centre), lors de la marche blanche après l'incendie du 12, chemin des Barques

social, et même avec la meilleure volonté, s'il n'y a pas de ressources..." Des initiatives émergent pour certifier des syndicats spécialisés, d'autres comme Renaud Payre militent pour "la création d'un syndicat public".

Pour impliquer les copropriétaires, des formations leur sont proposées dans le cadre des dispositifs. "Sinon le risque est que ça recommence après les travaux", ajoute Myriam Germain. "Sans implication des habitants, ça ne peut pas fonctionner", confirme Riad Chérif.

### Lutte contre le temps

Dans ce contexte d'inertie, le défi, une fois le danger détecté, est de "lutter contre le temps", selon Renaud Payre. Et de "diversifier la palette d'outils" afin d'accélérer. Avec des solutions à la carte et des garanties pour les propriétaires les plus fragiles – à Saint-Priest, le plan de sauvegarde a permis "une prise en charge en allant jusqu'à 99 % des travaux". Dans des cas critiques, le bailleur – à Lyon, la CDC habitat – rachète certains logements. La Métropole cherche d'autres options, comme "racheter le foncier en laissant le propriétaire occupant détenir son logement".

Mais quoi qu'il arrive, "redresser une copro prend du temps, insiste Myriam Germain, d'autant que les copropriétaires

**"ÇA TRAÎNE MOINS DEPUIS. LES POUVOIRS PUBLICS SE BOUGENT ENFIN, DEPUIS LE TEMPS QU'ON ALERTAIT."**

UN HABITANT DE VAULX-EN-VELIN

restent décisionnaires dans les programmes publics, et c'est essentiel". Sauf quand la copro, trop endettée, tombe sous la coupe d'un administrateur judiciaire. Là, tout dépend de sa volonté. C'était le cas à Vaulx jusqu'en octobre 2022 : à cet égard, un copropriétaire ne mâche pas ses mots : "Il nous a enterrés." Sans se prononcer, Hélène Geoffroy déplore que le plan de sauvegarde ait été bloqué sur cette période de cinq ans. "Je ne peux pas être alertée en 2017, obtenir de l'État un accompagnement en 2018 et qu'on ait à peine commencé fin 2022. Les pouvoirs publics, qui financent, devraient pouvoir prendre la main." À Elisabeth Borne, rencontrée en décembre, elle a demandé une loi en ce sens – prochaine étape à l'été.

### Climat du quartier

Comme dans l'immeuble incendié, dont le hall était squatté, se greffent aussi parfois au vieillissement du bâti des problèmes de sécurité et de deal. À quelques mètres du 10, chemin des Barques gisent encore des cadavres de canettes et des tas de mégots. "Ça traîne moins depuis, constate un habitant. Les pouvoirs publics se bougent enfin, depuis le temps qu'on alertait." L'élue vaudaise de son côté se défend de tout laxisme sur le sujet. "Moi je demande que la police change de doctrine pour empêcher, au-delà des arrestations, la réinstallation. Et que les consommateurs soient verbalisés." Elle entend aussi repenser l'urbanisme des années 70 "fait d'impasses et de petites rues qui mettent à l'abri les dealers". Pour monsieur Zaidi, le délabrement préexistant "incite à la dégradation volontaire" et "pousse les dealers à investir les lieux", contribuant aussi à la démobilisation des habitants. "Certains ne restent que parce qu'ils n'ont pas le choix – difficile de vendre, pas les moyens de louer ailleurs, et un logement social, c'est cinq ans." Dommage, déplore cet amoureux de sa ville, car "la richesse, ici, ce sont les habitants", mais "quelques personnes pourrissent la vie du quartier".

/// NOLWENN JAUMOULLÉ