

Convention de Plan de sauvegarde Copropriété Archimède

Période et n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

Arrêté préfectoral portant création de la commission
de Plan de sauvegarde du 11/05/2021

La présente convention est établie,

Entre l'État, représenté par M. Jean-Jacques BROT, préfet du département des Yvelines ;

L'EPFIF, maître d'ouvrage de l'opération, représenté par M. Gilles BOUVELOT, son directeur ;

La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O), représentée par Mme Fabienne DEVEZE, Vice-présidente déléguée à l'Habitat et aux relations avec le monde agricole, habilitée aux présentes par arrêté du Président n°ARR2022_118 du 13 juillet 2022 portant délégation de fonctions ;

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par M. Jean-Jacques BROT, préfet du département des Yvelines : délégué local de l'Anah dans le département, 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 » ;

Et le syndicat de copropriétaires représenté par son syndic.

Adresse de la copropriété : 1 à 9 rue Archimède, 78200, Mantes-la-Jolie

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AB9792946.

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 le décret n° 2020-8 du 6 janvier 2020 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier du «Val Fourré» à Mantes-la-Jolie

Vu la convention des partenaires de l'ORCOD-IN,

Vu la délibération en conseil municipal de la Ville, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération en conseil communautaire de GPSEO, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Le cas échéant :

Vu le compte rendu de la commission du plan de sauvegarde du 25 novembre 2021¹

Vu le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété du 24 juin 2022²

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du XXXX

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du XXXX

Il a été exposé ce qui suit :

¹ Compte rendu de la commission de plan de sauvegarde en annexes

² Procès-verbal de l'assemblée générale du 24 juin 2022, approuvant le Plan de sauvegarde

Table des matières

1	Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application	7
1.1.	Dénomination de l'opération.....	7
1.2.	Périmètre et champs d'intervention.....	7
1.3.	Nature, état et instances de la copropriété	8
2.	Article 2. Enjeux	32
2.1.	Axe 1 : Clarifications juridiques et actions foncières	32
2.2.	Axe 2 : Renforcement de la gouvernance et redressement financier	32
2.3.	Axe 3- Accompagnement social des copropriétaires et des résidents occupants de la copropriété	32
2.4.	Axe 4 – Accompagnement à la réalisation du programme de travaux	33
2.5.	Axe 5 – Plan d'action de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité	33
3.	Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	34
3.1.	Volet juridique et intervention foncière	34
3.1.1.	Volet juridique.....	34
3.1.2.	Volet portage de redressement	34
3.2.	Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	35
3.2.1.	Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété	35
3.3.	Redressement financier de la copropriété	39
3.3.1.	Résorption des impayés de charges des copropriétaires.....	39
3.4.	L'apurement des dettes et la maîtrise des charges	42
3.5.	Volet social	44
3.5.1.	Accompagnement social des occupants.	44
3.5.2.	Accompagnement des bailleurs	47
3.6.	Volet technique	47
3.6.1.	Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes.....	49
3.6.2.	Programme de travaux en parties communes des immeubles	52
3.7.	Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	59
3.8.	Volet urbain et immobilier.....	59
3.8.1.	Gestion urbaine et sociale de proximité (GUP)	59
4.	Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation	64
5	Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires	65
5.1	Financement de l'Anah	65
5.2	Financement de l'EPFIF, maître d'ouvrage.....	67
5.3	Financement du Conseil départemental des Yvelines.....	67
5.4	Récapitulatif des engagements financiers des partenaires selon le statut des copropriétaires	68

6	Article 6. Engagements des partenaires du Plan de sauvegarde	69
7	Article 7. Pilotage et évaluation	71
7.1	Conduite de l'opération et pilotage de l'opération	71
7.1.1	Pilotage du Préfet	71
7.1.2	Mission du maître d'ouvrage : EPFIF.....	72
7.1.3	Instances de pilotage	72
7.2	Suivi-animation de l'opération	73
7.2.1	Équipe de suivi-animation.....	73
7.2.2	Contenu des missions de suivi-animation	74
7.2.3	Modalités de coordination opérationnelle	75
7.3	Évaluation et suivi des actions engagées	75
7.3.1	Indicateurs de suivi des objectifs.....	75
7.3.2	Bilans et évaluation finale	76
8	Article 8. Communication	77
9	Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	78
9.1	Durée de la convention	78
9.2	Révision et/ou résiliation de la convention	78
10	Article 10. Transmission de la convention.....	79
11	Annexes	80

Préambule

La ville de Mantes-la-Jolie se situe au nord-ouest de l'agglomération parisienne, au cœur de la Vallée de la Seine et sur sa rive gauche. Elle fait partie du département des Yvelines et de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise. Proche de la Normandie à l'Ouest et de la métropole parisienne à l'est, Mantes-la-Jolie se situe au carrefour de pôles de développement. Elle est proche des bassins d'emplois de Cergy-Pontoise, Saint-Germain-en-Laye, Saint-Quentin-en-Yvelines et Paris.

Au dernier recensement de la population, la ville de Mantes-la-Jolie comptait 44 227 habitants et 21 352 habitants au cœur du quartier du Val Fourré. Ce dernier est divisé en 9 sous-quartiers d'habitation : les inventeurs, les musiciens, les aviateurs, les peintres, les médecins, les explorateurs, les garennes, les écrivains et les physiciens.

Mantes-la-Jolie est une ville en mutation, avec l'engagement d'une vaste opération de rénovation urbaine sur le site du Val Fourré piloté par GPS&O en lien avec la Ville, et l'EPAMSA. Pour traiter et prévenir les maux dans le secteur de l'habitat privé collectif de ce territoire, le gouvernement a créé le dispositif d'ORCOD-IN, Opération de Requalification des copropriétés dégradées d'Intérêt National sur le périmètre du quartier du Val Fourré. Par décret n°2020-8 du 6 janvier 2020, l'opération est déclarée d'intérêt national.

En effet, le quartier du Val Fourré figure dans le quartier prioritaire de la ville (QPV). Le taux de pauvreté au Val Fourré est de 45,6% en 2020. Ce quartier bénéficie de plusieurs interventions publiques : le NPNRU, financé par l'ANRU et piloté par GPS&O et la Ville, l'ORCOD-IN piloté par l'Établissement Public Foncier d'Ile de France. Le quartier a deux caractéristiques majeures que sont :

- Un parc de logement social important et un parc privé marqué par des copropriétés en difficultés, en particulier 13 copropriétés, construites dans les années 1960-1970. Ce sont 1245 logements (dont environ 800 logements privés) qui font l'objet d'une attention particulière.
- Le quartier du Val Fourré est également caractérisé par une particularité concernant la production d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. La Ville, puis la Communauté urbaine compétente depuis 2016, sont volontaristes quant au système de chauffage urbain. Une délégation de service publique (DSP) est en cours jusqu'à fin 2024, avec une perspective de nouvelle DSP dès 2025. Des modernisations ont été réalisées sur le système de production de la chaleur avec l'installation d'une chaufferie biomasse. Cette réalisation fait suite à une étude prospective réalisée par Saunier et Associés, bureau d'étude technique d'ingénierie et de conseil, et financée par l'ANRU.

Depuis les années 2000, des moyens préventifs et curatifs ont été mobilisés, avec le soutien de l'Anah, la Région, le Conseil départemental, la communauté urbaine, la Caisse des Dépôts, l'ADEME, l'Adil... Sept copropriétés sont inscrites actuellement dans un dispositif d'accompagnement au redressement et la copropriété Jupiter est inscrite dans un dispositif de recyclage, en vue de sa démolition. Les 5 autres copropriétés historiques du périmètre de l'ORCOD-IN sont inscrites en POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) sous maîtrise d'ouvrage de GPS&O.

L'évaluation du niveau de dégradation des copropriétés en plan de sauvegarde repose sur les indicateurs suivants :

- La présence d'une majorité de propriétaires occupants aux ressources modestes ou très modestes,
- Une situation financière fragile et un parc social de fait,
- Le vieillissement de la population et son faible renouvellement,
- Des niveaux de charges assez élevés, notamment pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire,
- Des besoins d'accompagnement pour la réalisation de travaux de performances énergétiques et la rénovation du patrimoine.

Des études pré-opérationnelles et des dispositifs d'accompagnement ont été installés depuis une dizaine d'années :

- Des Plans de sauvegarde pour 3 copropriétés (2003-2008)
- Une étude pré-opérationnelle d'OPAH Copropriétés dégradées pour 10 copropriétés (2006)
- Un programme d'intérêt général pour 10 copropriétés (2008-2010)
- Une action expérimentale portant sur les aspects thermiques (2009-2010), avec la réalisation de diagnostics énergétiques,
- Une OPAH-CD pour 9 copropriétés (de 2012 à 2017)
- Un dispositif de suivi des mutations immobilières, de sensibilisation des acquéreurs et de portage immobilier piloté par la Communauté urbaine et l'EPAMSA (Dispositif Coordonné d'Intervention Foncière depuis 1996).

Dans le cadre de l'ORDOD-IN du Val-Fourré, deux types d'accompagnement des copropriétés sont en cours :

- Un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) pour les copropriétés dont les enjeux techniques sont limités (GPS&O conserve le pilotage et la maîtrise d'ouvrage de ce dispositif),
- Des plans de sauvegarde (PDS) pour les 7 copropriétés dont l'enjeu est l'engagement d'une rénovation lourde et pour la copropriété Jupiter, dans l'attente de sa maîtrise foncière totale par l'EPPFIF

C'est dans ce contexte que les pouvoirs publics et les partenaires institutionnels ont décidé d'accompagner la copropriété Archimède et de l'inscrire dans un dispositif pré-opérationnel d'élaboration d'un Plan de Sauvegarde. Ainsi, par arrêté préfectoral n°78-2021-05-11-00029 du 11 mai 2021, le préfet des Yvelines, l'Anah, l'ANRU, le conseil régional d'IDF, le conseil départemental, la communauté urbaine GPS&O, la Ville de Mantes-la-Jolie, l'EPPFIF, le conseil syndical d'Archimède, son syndic et l'entreprise Dalkia/SOMEC, ont entériné la décision du comité de pilotage.

La mission d'étude et d'élaboration de ce PDS a été confiée au groupement Ozone. La première phase de diagnostic de la copropriété avait pour principal objectif de réaliser un état des lieux actualisé au regard des diagnostics déjà réalisés et de l'analyse des situations actuelles (sur les volets de la gestion et des impayés, de la gouvernance, des situations socio-économiques, sociales, mais également technique, et sur le volet de la gestion urbaine et sociale de proximité). La seconde phase de l'étude consistait en la définition et la priorisation de préconisations issues du diagnostic initial qui alimenteront l'élaboration du Plan de sauvegarde et la présente convention.

Ainsi, les grandes orientations du futur dispositif ont été présentées et validées par les parties lors de la commission de Plan de Sauvegarde du 25 novembre 2021.

1 Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application

1.1. Dénomination de l'opération

L'État, la Ville de Mantes-la-Jolie, la Communauté urbaine GPSEO, l'EPFIF, l'Anah, et l'ensemble des partenaires rassemblés au sein de la commission de plan de sauvegarde, décident de mettre en œuvre un Plan de sauvegarde pour la copropriété Archimède, dont le numéro d'immatriculation au registre national des copropriétés est le AB9792946.

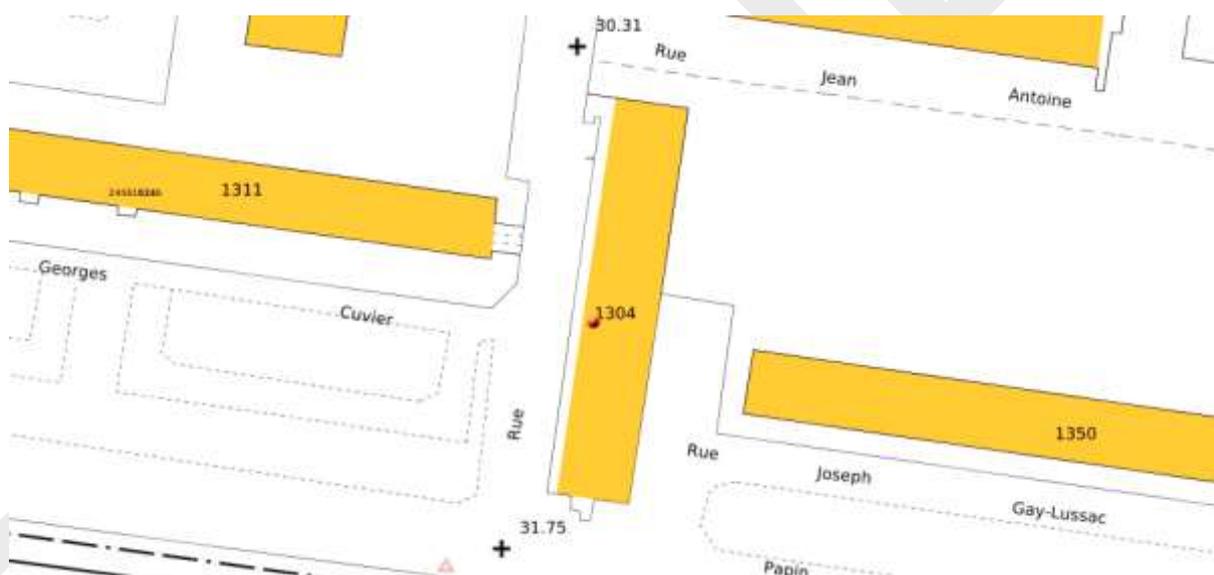
« Plan de sauvegarde de la copropriété Archimède »

1.2. Périmètre et champs d'intervention

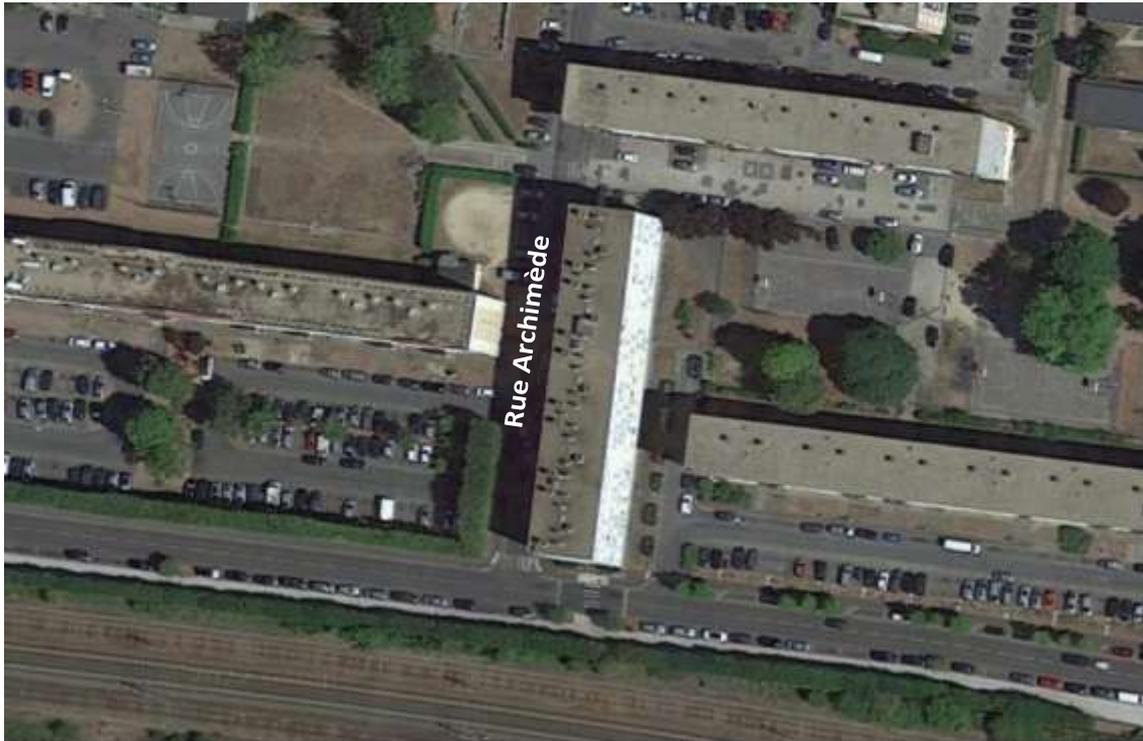
Le périmètre d'intervention du présent Plan de sauvegarde concerne la copropriété Archimède, située au 1, 3, 5 et 9 rue Archimède, 78200, Mantes-la-Jolie, selon les références cadastrales suivantes :

Références cadastrales : 000 AR 1304

Contenance cadastrale de la parcelle : 917 m².



Le périmètre d'intervention comprend un seul bâtiment, situé sur la parcelle AR 1304.



1.3. Nature, état et instances de la copropriété

Description de la copropriété

La copropriété Archimède, construite en 1967, est composée d'un unique bâtiment de 5 étages, et de 5 cages d'escaliers. La mise en copropriété date de juin 1970 comme le stipule le règlement de copropriété publié aux services fonciers le 23 juin 1970. L'immeuble a été construit par la Société Coopérative HLM de Mantes-la-Jolie (CLARM) dans le cadre de la ZUP du Val Fourré. C'est la CLARM qui a procédé à sa mise en copropriété.

On recense 50 lots principaux à usage d'habitation, dont 25 appartements de type T3 et 25 de type T4. On dénombre également 100 lots secondaires, dont 50 caves situées en rez-de-chaussée et 50 balcons. La surface habitable est de 3250 m². Aucun bailleur social ne détient de lot dans la copropriété et aucun lot commercial n'y est présent.

La copropriété ne dispose d'aucun lot privatif de stationnement, ni de parties communes dédiées au stationnement.

La copropriété se situe dans le périmètre du NPNRU, l'espace public entourant la copropriété va donc évoluer dans le cadre du projet urbain. En particulier, le bâtiment voisin appartenant à Batigère, 4 rue Georges Cuvier, va faire l'objet d'une réhabilitation et d'une résidentialisation. La copropriété se trouve à proximité d'un espace vert intégré dans la parcelle AR 520 de 24 026 m², celle-ci entoure plusieurs autres parcelles et bâtiments. Cet espace a été réaménagé en 2022 et est désormais constitué d'un mail piéton et de plusieurs aires de jeux pour enfants notamment.

Le syndicat d'Archimède est raccordé au chauffage urbain. Selon le règlement de copropriété, le local et la sous station n°23 situé dans la résidence est partagé avec l'immeuble du 4 rue Georges Cuvier parcelle AR 1311 (immeuble HLM à gauche de la copropriété Archimède sur l'image du cadastre ci-dessus). A l'exclusion de quelques équipements partagés (exemple :

armoires électriques), deux sous-stations cohabitent pour une puissance totale de 1060 thermies (1233 KW) avec une répartition de 410 thermies (477 KW) pour la copropriété Archimède, mais la gestion du local et des équipements communs ne sont pas clarifiés.

Synthèse de la gouvernance et organisation

Organes de gestion

Le syndic de copropriété est l'Agence du Casino ; son entrée en fonction date d'il y a 20 ans ; son mandat a été renouvelé pour un an lors de l'AG de 2022. Le gestionnaire de la copropriété est Monsieur Robert, c'est le même gestionnaire depuis 20 ans. L'Agence du Casino est dotée d'un service contentieux actif.

Le cabinet du syndic est situé à Dieppe, il est de ce fait très éloigné et cette distance ne lui permet pas de contrôler l'exécution des tâches. Le syndic effectuerait seulement deux visites annuelles. Le conseil syndical a déploré à plusieurs reprises les difficultés de gestion liées à cet éloignement physique.

Les échanges entre le syndic et le conseil syndical sont irréguliers et le conseil syndical déplore le manque de réactivité du syndic de copropriété.

La présidente du conseil syndical est Mme Nait Boujemaa, elle est copropriétaire depuis 10 ans et membre du conseil syndical depuis 2018. L'ancienne présidente du conseil syndical a exercé ce rôle longtemps mais a renoncé à cette fonction en 2018.

Si seulement deux des membres du conseil syndical élu sont actifs, chaque cage d'escalier à un « référent ». Les référents s'impliquent au quotidien dans l'entretien des parties communes notamment pour le remplacement des ampoules ou pour le ménage.

Les membres du conseil syndical manquent de formation et de repères en matière de gestion ou de comptabilité de copropriété. L'EPAMSA, ancien propriétaire d'au moins un lot, a assuré le rôle de contrôle de la gestion du syndic (vérification des comptes). Aujourd'hui le contrôle de la gestion du syndic n'est plus formalisé et assuré.

L'assemblée générale

La copropriété fonctionne sur un exercice comptable du 1^{er} janvier au 31 décembre. Les comptes 2016, 2017 et 2018 ont été approuvés mais aucune assemblée générale ne s'est tenue en 2020, les comptes de 2019 n'ont par conséquent pas été approuvés.

Lors de l'AG 2021 du 28 juin, le syndic n'a pas été élu, le conseil syndical souhaitant un contrat d'un an et le syndic proposant un contrat de trois ans uniquement. Cette situation est problématique car l'AG a été tenue en dématérialisée et qu'aucune modification en séance n'a alors été possible.

Une nouvelle AG a été convoquée le 19/11/2021, a priori sans fondement juridique, le syndic n'ayant aucune légitimité à convoquer. La forte mobilisation a permis de désigner de nouveau l'agence du casino dans la fonction de syndic de la copropriété et d'élire 7 membres du CS.

Les trois procès-verbaux d'assemblée générale analysés n'ont pas mis en évidence de blocage sur les majorités de vote. Cependant, lors de l'AG 2019, les résolutions à l'article 25 ont été votées à la passerelle 25.1 de justesse, la participation était à peine supérieure au 1/3 des tantièmes requis.

Le conseil syndical précise qu'une grande partie des copropriétaires a des difficultés d'expression ou de compréhension en langue française, ce qui peut expliquer le manque de participations aux assemblées générales.

Pourtant, le conseil syndical organise des porte-à-porte de sensibilisation préalables aux assemblées générales.

Synthèse de la propriété et de l'occupation

La copropriété compte 50 copropriétaires : 33 lots (65%) appartiennent à des copropriétaires occupants et 17 lots (35%) appartiennent à des propriétaires bailleurs. Il n'y a pas de propriétaires multiples. Une majorité des copropriétaires bailleurs dispose de T3 et une majorité de copropriétaires occupants dispose de T4.

Pour rappel la copropriété comporte également 50 caves attribués aux 50 copropriétaires.

Composition du parc logement et statuts d'occupation à Archimède

Bâtiment	Nombre de Logement	Nombre de PO	Dont PO TMO	Dont PO MO	% PO	Nombre de PB	Dont PB conventionnés	% PB	Nombre de logements locatifs sociaux
Bât. A	50	33	25	4	65%	17	0	35%	0

Résultats des enquêtes socio-économiques :

Composition des ménages interrogés (PO)			
Une personne seule	3	20%	
Couple sans enfant	5	34%	
Couple avec enfant	7	46%	
Famille monoparentale	0	0%	
Ménage complexe ³	0	0%	

Le panel de copropriétaires rencontrés est composé de 17 ménages, dont 15 copropriétaires occupants et 2 copropriétaires bailleurs.

Taille et composition des ménages enquêtés

Les ménages enquêtés à Archimède sont en majorité des familles, notamment des couples mariés ou en situation de vie maritale. Les familles composées de couple avec enfants représentent environ 46%, les couples sans enfants environ 36% et les personnes seules environ 20%.

Les chefs de famille sont à majorité âgés de 45 à 74 ans.

³ Les ménages complexes, au sens statistique du terme, sont ceux qui comptent plus d'une famille ou plusieurs personnes isolées partageant habituellement le même domicile, ou toute autre combinaison de familles et personnes isolées.

Concernant les personnes seules, sur trois copropriétaires, le premier se déclare séparé ou divorcé, le second célibataire et le dernier veuf.

En moyenne, 2,93 occupants vivent dans le logement mais avec des variations allant de 1 à 5 personnes pour des logements de type T3 à T4. La typologie des logements semble être en adéquation avec la taille des ménages, excepté pour deux familles qui semblent en situation de surpeuplement au sens de l'INSEE, ce qui signifie qu'il manque une chambre compte-tenu du trop grand nombre d'adultes et jeunes adultes occupants le logement.

Le règlement sanitaire des Yvelines, d'après ses articles 40.3 et 40.4, stipule que : « l'une au moins des pièces principales du logement doit avoir une surface au moins égale à 9m² sous 2,20 mètres de hauteur sous plafond, les autres pièces principales d'habitation ne pouvant avoir une surface habitable inférieure à 7m². »

L'article 40.4 du RSD des Yvelines précise que la hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,30m. Toutefois, au regard des dispositions du RSD-type, la Délégation Départementale des Yvelines et l'ARS Ile-de-France applique une tolérance à 2,20m.

Nbr de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8 et +
Surface au moins égale à	9m ²	16m ²	25m ²	34m ²	43m ²	52m ²	61m ²	70m ²

Parcours résidentiel des occupants et valeur immobilière

La copropriété est composée d'une majorité d'occupants installés de longue date. Parmi ces occupants 47% se sont installés avant 2001, 40% entre 2001 et 2011 et 13% depuis 2011. Un seul copropriétaire historique est toujours résident de la copropriété.

Le taux de rotation est assez faible sur cette copropriété. Les enquêtes socio-économiques ont mis en évidence un attachement (majoritaire) des copropriétaires à leur bien immobilier même s'ils partagent le besoin de réhabilitation du patrimoine, ce qui permet d'écarter le risque de familles « captives ».

Le marché immobilier local à Archimède se situe dans la moyenne haute du parc de copropriété historique situé au Val Fourré (~1375€/m² en 2021 et ~1261,6€/m² en 2020).

À titre de comparaison, le prix moyen à Mantes-la-Jolie en 2021 est de 2 706 €/m² (avec des variations allant de 1 184 €/m² minimum et 4 000 €/m² maximum). Dans le département des Yvelines, la moyenne se situe à 4 683€/m² en 2021.

La dépréciation immobilière s'explique en partie par un retard d'investissement sur la préservation du patrimoine (dont amélioration de la performance énergétique) ce qui handicape l'attractivité de la copropriété Archimède. Le plan de sauvegarde devra permettre une veille sur les futures rotations afin d'éviter l'arrivée massive de ménages fragiles (faibles ressources) aux faibles capacités de maintien dans leur statut de copropriétaire, et de potentiels bailleurs indélébiles.

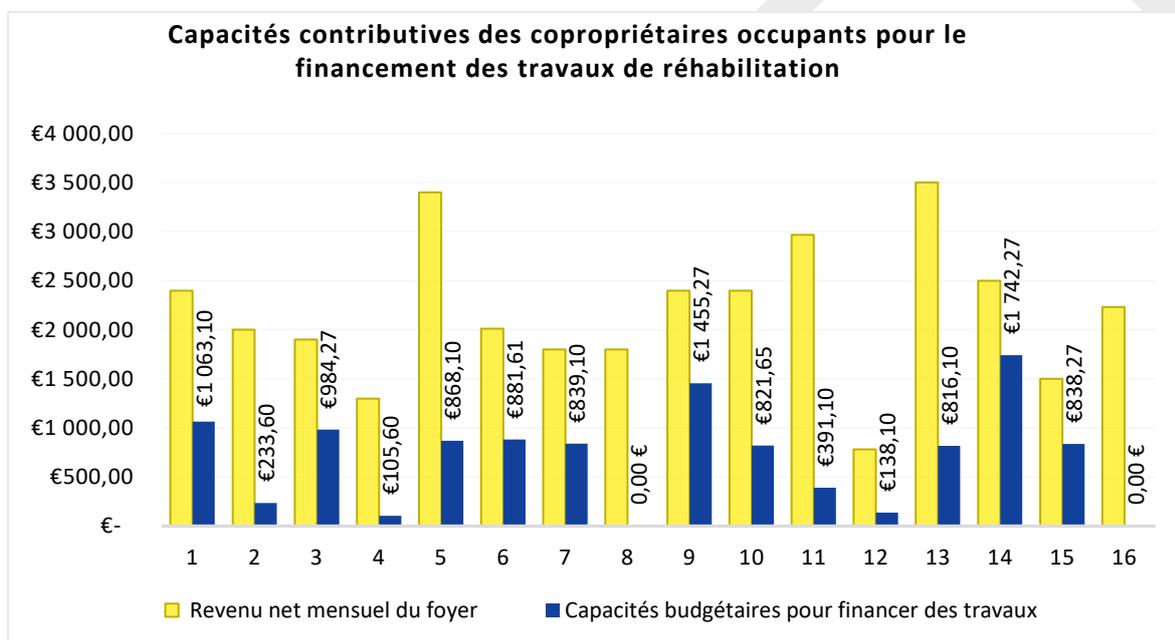
Des copropriétaires modestes, aux ressources stables, mais avec de fortes disparités de revenus et de capacités d'investissement pour entretenir leur patrimoine

Lors de l'enquête socio-économique réalisée en 2021, les ressources des ménages rencontrés ont été appréciées selon le barème 2021 de l'Agence Nationale de l'Habitat. L'étude révèle la surreprésentation de ménages aux ressources très modestes :

- 80% de propriétaires occupants « Très Modestes » (soit 12 ménages) ;
- 8% de propriétaires occupants « Modestes » (soit 1 ménage)
- 15% de propriétaires occupants « Hors Plafond » (2 ménages).

L'analyse des capacités contributives des ménages identifie a priori seulement deux ménages pour lesquels le financement des travaux de réhabilitation pourrait être compromis et qui nécessiteront un accompagnement social ou a minima la mise en place d'une vieillesse :

Données issues des enquêtes socio-économiques réalisées en 2021:



Les revenus nets mensuels des foyers sont communiqués lors de l'enquête socio-économique. Les capacités budgétaires pour financer les travaux sont calculées à partir du revenu net mensuel déclaré, du montant des charges mensuelles fixes et du reste pour vivre par unité de consommation, auquel est appliqué un seuil de tolérance à ne pas dépasser.

Les capacités contributives des ménages pour financer les diverses tranches du programme de travaux sont donc inégales. 87% peuvent contribuer avec des mensualités comprises entre 105,60€ et 1742,27€, et 13% ne sont, a priori, pas en capacité de financer actuellement des travaux.

Les enquêtes sociales approfondies réalisées par l'équipe sociale ont permis d'identifier certains ménages qui nécessiteront un accompagnement social adapté, notamment les foyers de personne isolée, ou les personnes âgées et parfois les deux à la fois.

En revanche, une part non négligeable de ménages non rencontrés nécessitera une nouvelle évaluation sociale lors de la première année de Plan de Sauvegarde, notamment pour 7 familles identifiées lors de l'élaboration du Plan de Sauvegarde (5 propriétaires occupants et 2 propriétaires bailleurs).

Une des familles enquêtées nécessitera un suivi renforcé, voire un accompagnement vers le portage immobilier ciblé. Cette famille est déjà suivie par une assistante sociale du territoire, elle est actuellement débitrice de 4500€ et seulement l'un des représentants de la famille a un emploi.

Synthèse du fonctionnement et de la gestion

1. Le niveau des charges de copropriétés

Répartition des dépenses sur l'exercice 2018, 2019 et 2020 :

	2018	2019	2020	Poids du poste 2020	Évolution entre 2019 et 2020
Chauffage	48 841 €	51 123 €	52 406 €	49%	3%
Nettoyage des locaux	14 743 €	9 318 €	14 987 €	14%	61%
Eau	34 889 €	15 787 €	12 802 €	12%	-19%
Primes d'assurances	10 141 €	10 474 €	10 893 €	10%	4%
Rémunération syndic	8 740 €	8 500 €	8 500 €	8%	0%
Entretien et petites réparations	883 €	5 171 €	6 385 €	6%	23%
Électricité	2 693 €	1 650 €	1 147 €	1%	-30%
Autres	1 115 €	1 411 €	-247 €	0%	
Total	122 046 €	103 432 €	106 872 €	100%	3,30%

Dans le cadre de ce diagnostic, l'analyse se limite aux 3 premiers postes de charges. Les principaux postes de charges sont le chauffage, le nettoyage des locaux et l'eau. Les postes eau et électricité ont diminué de moitié entre 2018 et 2019.

Analyse du résultat des exercices

	2018	2019	2020	% d'évolution
Résultat de l'exercice	122 045€	103 431€	106 871€	3,3%
Budget appelé	115 999€	119 528€	124 950€	4,5%
% d'écart dépenses / budget appelé	-6 046€	16 096€	18 078€	

Le total des dépenses a diminué de 12% entre 2018 et 2020. Cette baisse est principalement due à la diminution du poste eau et électricité.

Le budget prévisionnel ne paraît pas adapté aux dépenses réalisées. Un travail sera à engager pour l'harmonisation du budget avec la réalité des dépenses. .

Coût moyen des charges par lot

Résultat exercice 2019	Moyenne par lot en 2019	Résultat exercice 2020	Moyenne par lot en 2020	% d'évolution 2018/2019
103 431 €	2 068,62 €	106 872 €	2 137,44 €	3,33%

On constate un coût des charges 2020 correct sur la copropriété : 2 137,44 € par an et par lot en moyenne, soit 517,16 € par trimestre.

À titre de comparaison dans la base de données OSCAR de l'ARC, le montant des charges du syndicat des copropriétaires d'Archimède est en dessous de la moyenne pour une copropriété de cette taille qui serait de 2963€ par lot/an.

Cependant comme il va être étudié plus bas, les charges du syndicat Archimède ne comprennent pas l'eau chaude sanitaire contrairement aux charges Oscar.

Principaux postes de charges

a/ Chauffage urbain et ECS

Chauffage urbain	2020
R1 CONSOMMATIONS SOMEC (chauffage)	17 146 €
R2 ABONNEMENT DE BASE SOMEC	25 399 €
P2 SOMEC	3 590 €
P3 SOMEC	3 378 €
P9 PRESTATIONS SOMEC	2 894 €
TOTAL	52 406 €

Nous ne disposons pas des factures de 2019, et les écritures du règlement général des dépenses (RGD) de 2019 ne permettent pas d'avoir le détail.

Sur l'exercice 2020, il manque également une facture de la SOMEC a priori, d'un montant de 12 772,57€ en date du 07/02/2020, comme indiqué dans le RGD.

Par ailleurs, la facture de la SOMEC « 0171 R A21066 » d'un montant de 2 537,78 € correspond à la consommation de décembre 2019. Pour autant le syndic a bien comptabilisé 12 factures mensuelles sur 2020.

De plus, la facture d'un montant de 9 861,33 € de la SOMEC sur l'exercice 2020 pour l'entretien de la sous station fait apparaître une ligne de facturation «P9-Prestation » d'un montant de 2 411,63 €. Il n'y a pas de détail dans le RGD, alors que cette facture correspond à du P2, du P3 et au traitement de l'eau.

Il n'est pas possible d'établir un bilan des consommations de la copropriété en l'absence de ces éléments. Pour autant la SOMEC, nous a communiqué un récapitulatif des consommations de chauffage et d'ECS de la copropriété pour les exercices 2019 et 2020, l'analyse ci-dessous s'appuie sur ces éléments. Nous ne disposons pas du détail entre les factures R1, R2, P2, P3 et P9 sur le RGD 2019, nous avons donc calculé un coût du MWh uniquement sur l'exercice 2020.

Évolution de la consommation d'énergie pour le chauffage et l'ECS :

Poste	2019	2020	Évolution de la consommation en MWh
Chauffage et ECS	787 MWh	774 MWh	-1,59 %
Chauffage	396 MWh	370 MWh	-6,56%
ECS*	391 MWh	404 MWh	+3,45%

*Facteur de conversion basé sur l'article 12 du règlement de service du chauffage urbain : 0,107

MWh/1m3 d'ECS

D'après les relevés SOMEK le cout du MWh chauffage en 2020 pour la part R1 (consommation) est de 46,34 €, sachant que ce sont les consommations de décembre 2019 qui ont été prises en compte pour le calcul et non décembre 2020, en correspondance avec la présentation des comptes 2020 du syndic. De plus, il apparait que l'ensemble du R2 facturé par la SOMEK est réparti sur le poste chauffage, il n'y a aucune « quote-part » pour l'ECS. Cette situation a pour conséquence d'aboutir à un prix du MWh chauffage de 115 € ce qui très cher pour du chauffage urbain.

	Consommation 2020 (Relevé SOMEK)	Coût du poste en 2020 (RGD syndic)	Coût du MWh
R1	370 MWh	17 146 €	46,34 €
R2	/	25 399 €	68,64 €
Total	370 MWh	42 545 €	115 €

Ce calcul pourrait être affiné si une partie du R2 est retiré pour l'imputer sur l'ECS :

Prorata du R2

Chauffage 2020	ECS 2020	Total R2
12 132,75 €	13 266,25 €	25 399 €

En appliquant ce prorata, le coût du MWh de chauffage passe à 79,13 € ce qui est correct pour du chauffage urbain (46,34 € de R1 + 32,79 € de R2).

Cependant, compte tenu de l'individualisation des factures d'ECS directement aux copropriétaires, le R2 est réparti dans sa totalité en charge chauffage, ce qui pose un problème d'équité entre les copropriétaires.

Évolution de la consommation d'énergie pour l'ECS (d'après les relevés de la SOMEK) :

Poste	2019		2020		Évolution de la consommation en m3	Évolution de la consommation en MWh
ECS	3655 m3	391,09 MWh	3781 m3	404,57 MWh	3,45%	3,45%

*Facteur de conversion basé sur l'article 12 du règlement de service du chauffage urbain : 0,107 MWh/1m3 d'ECS

La copropriété dispose d'un chauffage collectif fonctionnant avec des planchers chauffants pour chaque logement. Le chauffage et l'ECS sont produits à partir de la chaleur du réseau de chauffage urbain de Mantes-la-Jolie dont le concessionnaire est la SOMEK. La police d'abonnement en cours daterait des années 1990 et serait tripartite entre la SOMEK, le syndic et le bailleur social.

On constate que le syndic est en facturation directe avec la SOMEK pour la fourniture d'énergie mais aussi pour le contrat d'entretien P2, le bailleur social n'a pas le même prestataire sur le secondaire. La sous station S23 est organisée de manière double en sortie de l'échangeur primaire avec des comptages indépendants pour la copropriété.

En aval de l'échangeur primaire, la copropriété dispose :

- d'un circuit secondaire de distribution du chauffage en propre. Ce circuit dispose d'un compteur calorie, d'une régulation (située néanmoins dans la même armoire que celle du bailleur social) et de ces propres panoplies de pompes de charge.
- d'une production d'eau chaude sanitaire semi-instantanée en propre sur laquelle est située un compteur volumétrique (m3) pour l'eau froide à réchauffer. Le coût de l'eau chaude est donc déterminé sur la base des m3 consommés auxquels sont appliqués des coefficients thermiques définis contractuellement dans la police d'abonnement.

Notons que le chauffage urbain propose un mix énergétique Bois / Gaz dont la proportion réelle est de 54% pour le bois. Pour la facturation le mix énergétique est figé avec un ratio de 70% pour le bois et 30% pour le gaz.

Concernant l'ECS, un avenant au contrat de maintenance P2 a été signé en septembre 2002 pour que SOMEK/DALKIA assure la location, l'entretien et la relève des compteurs divisionnaires d'eau chaude, mais aussi facture directement (quittancement) l'eau chaude sanitaire aux copropriétaires ou résidents. Cet avenant a pris effet au 1^{er} janvier 2003. Le SDC doit entretenir les robinets d'arrêt et les clapets anti-retour. La durée du contrat n'est pas indiquée sur l'avenant, ni le principe de tacite reconduction ou de notion de préavis.

Cet avenant s'adosse sur un contrat d'entretien P2 des installations de chauffage et d'ECS, mentionné en page 2, qui était censé prendre fin au 30 juin 2012. Nous ne disposons pas de ce contrat P2, et n'avons donc pas pu l'analyser, le syndic nous ayant transmis un contrat P2 signé en 1990 entre la SOMEK, la SA HLM et le SDC pour une durée de 10 ans soit jusqu'au 31 janvier 2000. Ce contrat ne stipulait pas d'ailleurs non plus de tacite reconduction, ni de clause de préavis. Il apparaît un manque de visibilité sur les contrats en cours et les engagements du SDC, mais aussi sur les latitudes pour mettre en concurrence ces contrats. D'autant plus que d'après le RGD, la copropriété paye aussi une prestation P3 qui serait pertinente d'analyser, tant au niveau des clauses contractuelles, que du bilan des changements de matériels réalisés par la SOMEK depuis le début du contrat.

De manière détaillée, les coûts sont stipulés dans l'avenant mais l'analyse ci-dessous a été effectuée à partir des factures d'ECS 2020 d'une copropriétaire (ses factures individuelles) :

	Prix unitaire	
Eau Froide	2,26 €	/m3
R1-Eau chaude	3,59 €	/m3
LER	4,30 €	/3mois
Quittancement	16,46 €	/3mois
Traitement de l'eau	0,91 €	/m3

- Le m3 d'eau chaude sanitaire est facturé à 2,26 € HT, ce qui ne correspond pas au coût réel de l'eau froide.
- Le réchauffage de l'EF est facturé 3,59 € HT du m3, ce qui est très peu cher. À ce niveau, deux remarques sont à faire, d'une part, seul le R1 est facturé, il n'y a pas de notion d'abonnement (R2) qui est facturé individuellement aux copropriétaires. Il apparaît sur la facture que la TVA est facturée à 20%, or comme vu plus haut, le combustible est en mix énergétique donnant droit à une TVA à 5,5% comme d'ailleurs en bénéficie le SDC.
- Le traitement de l'eau (P9) est facturé à 0,91 € HT du m3, sachant que ce service est également facturé au SDC avec le R2.

- La prestation LER est facturée 4,30 € HT par trimestre, soit 20,64 € TTC à l'année. À cela il doit être ajouté des frais de répartition et de quittance de 16,46 € HT par trimestre, soit 79 € TTC par an. Ce qui fait un total de 99,64 € TTC par an par logement, sachant qu'il n'y a qu'un compteur d'eau chaude par logement. Le prix de la prestation LER correspond au coût moyen observé sur Oscar. C'est le service de quittance qui paraît particulièrement cher, d'autant plus que l'avenant stipule qu'en cas d'impayés des copropriétaires, la SOMEC facture directement au SDC après 1 relance, charge ensuite au SDC d'en faire son affaire (et de recouvrer individuellement ? ce point serait à éclaircir). De même, s'il y a un delta entre le total des m3 facturés et le compteur EFR situé en sous station, la SOMEC facture directement au syndicat. Le SDC pourrait finalement se retrouver à devoir recouvrer des charges d'ECS auprès des copropriétaires, ce qui compliquera les dossiers contentieux pour le couvrent des charges.

D'après les factures transmises par les copropriétaires, le prix du m3 d'eau est de 11 €, ce qui est standard. En conclusion, le prix du réchauffement de l'eau chaude est peu cher, c'est surtout la prestation de quittance qui augmente significativement son montant. L'un compense l'autre.

Il devra être vérifié si le syndic reçoit bien les index, puisque selon l'avenant « LER et quittance », la SOMEC est tenu de remettre au syndic le listing des informations relatives aux consommations affectées à chaque appartement (codification appartement, nom de l'occupant, ancien et nouvel index, consommation).

Ce contrat de location, entretien, relève et quittance n'apparaît pas clairement comme avantageux pour le syndicat, ni pour les copropriétaires qui ne payent pas l'ECS à son coût réel - qui est transféré en partie sur la facture de chauffage répartie elle aux tantièmes.

La SOMEC rencontré le 12 juillet 2021 dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, exprime le souhait de mettre fin à ce type d'avenant pour retourner à une facturation directe de l'ECS au syndicat des copropriétaires.

Par ailleurs, se pose la question de l'alimentation en eau froide de la sous-station pour produire l'eau chaude du bâtiment de Batigère, rue Cuvier, avec qui la sous-station est partagée. Des doutes sont émis sur le titulaire du contrat et sur celui qui paye les consommations.

La même question se pose pour la fourniture de l'électricité permettant de faire fonctionner la sous-station, sachant qu'il n'y a qu'une armoire électrique pour les deux sous-stations.

Plus généralement, la gestion de la sous-station n°23 est à approfondir, d'autant plus que le règlement de copropriété stipule qu'elle est située rue Cuvier dans le bâtiment de Batigère et non dans le bâtiment du syndicat Archimède.

b/ Eau

Aucune facture n'a été transmise par le syndic, l'analyse ci-dessous a été réalisée à partir des RGD 2019 et 2020. Il s'agit du deuxième poste de dépense de la copropriété.

Évolution du poste d'eau	Consommation en m3	Coût du poste en €
2019	4 590	15 786,90 €
2020	4 896	12 801,66 €
Évolution en %	6,7 %	-18,9 %

À première vue, la consommation d'eau froide en m3 est en augmentation de 6,7 % en 2020, alors que le coût du poste baisse de 18,9 %.

En réalité, en 2019, le RGD n'indique pas le détail des m3 consommés pour la facture d'un montant de 1.112,24 € en date du 24/07/2019. La consommation en m3 d'eau 2019 est donc probablement incomplète. Seule l'analyse des factures sur pièces permettra de connaître la consommation réelle.

Il ressort néanmoins que les résidents ont probablement moins consommés d'eau froide en 2020.

Plus en détail, il apparaît :

Eau (compteurs généraux) en €*	2018-2019	2019-2020	% Evolution
1ère facture	7 261,65 €	3 613,97 €	-50,23%
2ème facture	3 614,27 €	2 864,70 €	-20,74%
3ème facture	4 473,82 €	4 124,90 €	-7,80%
4ème facture	3 544,76 €	4 030,48 €	13,70%
Total	18 894,50 €	14 634,05 €	-22,55%
Total par lot (pour 50 lots)	377,89 €	292,68 €	

Eau (compteurs généraux) en m3*	2018-2019	2019-2020	% Evolution
1ère facture	1030	1131	9,81%
2ème facture	939	917	-2,34%
3ème facture	1150	1294	12,52%
4ème facture	1061	1290	21,58%
Total	4180,00	4632,00	10,81%
Moyenne de m3 par lot	83,60	92,64	10,81%
Prix moyen / m3	4,52 €	3,16 €	-30,11%

*ce tableau a été effectué à partir du RGD en l'absence de la transmission des factures.

Les facturations d'eau froide ont baissé de 18,91 % soit - 2 985,24 € entre 2019 et 2020

La raison de la régularisation « Dalkia » n'est pas connue. Cela pourrait être en lien avec les consommations d'Eau Chaude Sanitaire comme expliqué plus haut, puisque Dalkia-Somec facture aux copropriétaires directement les consommations d'ECS.

La SOMEK est en charge de la production d'ECS, mais n'est pas titulaire du contrat de fourniture d'eau froide à réchauffer, et doit par conséquent rembourser au syndicat des copropriétaires le coût de l'eau froide utilisée. Il n'a pas été fourni les index des relevés des compteurs divisionnaires d'ECS et il semble que les appartements ne sont pas équipés de compteurs divisionnaires pour l'eau froide.

Au vu des montants remboursés par Dalkia-Somec au syndicat, il semblerait que le SDC ne récupère pas la totalité des m3 utilisés pour l'ECS. D'autant plus que d'après les relevés des consommations d'ECS envoyé par la SOMEK les copropriétaires ont consommé 3 655 m3 en 2019 (soit 73,1 m3 par lot), et 3 781 m3 en 2020 (soit 75,62 m3 par lot). Ce ratio ne paraît pas cohérent avec le tableau ci-dessus, car il est d'usage de considérer que la consommation totale d'eau froide est répartie pour 1/3 pour l'eau chaude. Les index transmis par la SOMEK pourraient correspondre à la consommation du syndicat et du bailleur social rue Cuvier. La gestion du poste EF en lien avec l'ECS est à éclaircir.

D'après le RGD, il y aurait 6 compteurs généraux d'eau avec Véolia. Le 2eme compteur. La connaissance sur la fonction de chacun de ces compteurs est encore incomplète. Le cubage moyen de consommation d'eau est plutôt bas avec 98 m³ par lot et par an pour une copropriété composée d'appartements de 3 et 4 pièces.

c/ Nettoyage des locaux

Aucune facture n'a été transmise par le syndic.

Nettoyage des locaux	2019	2020	Évolution
Nombre de facture	6	10	66,67%
Montant des factures	9135,5 €	14986,5 €	64,05%
Coût moyen des factures	1522,6 €	1498,65 €	-1,57%

Il serait intéressant de vérifier si le contrat de nettoyage est bien exécuté car en 2019, le RGD fait mention de 7 factures (dont une facture de la société ARIS d'un montant de 180€, non prise en compte dans le tableau ci-dessus) et en 2020 de 10 factures. Les factures semblent mensuelles. En tout état de causes il devrait y avoir 12 factures par exercice.

Le poste de nettoyage connaît une évolution de 60.84% ce qui semble surdimensionné, et qui ne correspond certainement pas à la réalité. Cependant, si l'on compare les exercices à partir des coûts moyens des factures, il apparaît que les factures 2020 ont baissées de 1,57%.

La raison pour laquelle le syndic a fait appel à la société ARIS n'est pas connue.

Le syndic doit transmettre le contrat de nettoyage et les factures afin de permettre une analyse pertinente de ce poste de charge.

d/ Conclusion sur la maîtrise des charges

L'analyse des principaux postes de charges est partielle en raison d'une transmission incomplète des factures par le syndic.

Concernant le chauffage, le syndic doit transmettre la justification de la facturation de la prestation P9 ainsi que la facture de 12 772,57€.

Le niveau de consommation d'eau froide du SDC et l'analyse des index d'ECS sont des points de vigilance à garder à l'esprit pour les CS. Un suivi doit être mis en place pour permettre l'analyse de ce poste.

Pour le nettoyage des locaux, le syndic doit permettre au CS de comprendre le mode de facturation et vérifier que celui-ci correspond au contrat car ce poste a connu une très grosse augmentation.

Les intitulés du règlement général des dépenses ne facilitent pas la lecture par le conseil syndical, et devraient permettre, notamment, le détail des facturations de chauffage en décomposant le R1, R2, mais aussi les différents contrats d'entretien P2, P3, etc...

5/ État financier et présentation des comptes

a/ Situation générale

Annexe 1 : au 31/12/2020

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
Trésorerie	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Provisions et avances	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
50 Fonds placés	0.00 €	0.00 €	102 Provisions pour travaux	0.00 €	1 980.25 €
51 Banque ou fonds disponibles en banque (1)	41 610.87 €	67 312.72 €	103 Avances	0.00 €	0.00 €
53 Caisse	0.00 €	0.00 €	1031 Avances de trésorerie	11 281.23 €	11 281.23 €
			1032 Avances travaux	0.00 €	0.00 €
			1033 Autres avances	0.00 €	0.00 €
			1036 appel procédures	0.00 €	0.00 €
			1038 appel divers	0.00 €	0.00 €
			105 Fonds de travaux	18 975.06 €	25 222.97 €
			106 Provisions pour travaux CS	0.00 €	0.00 €
			12010 travaux décidés par l'assemblée générale	0.00 €	0.00 €
			12020 travaux délégués au conseil syndical 21-1	0.00 €	0.00 €
			131 Subventions en instance d'affectation	0.00 €	0.00 €
			12 Solde en attente sur travaux ou op. excep.	0.00 €	0.00 €
Trésorerie disponible Total I	41 610.87 €	67 312.72 €	Total I	30 256.29 €	38 484.45 €
II - CREANCES			DETTES		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
45 Copropriétaires - sommes exigibles restant	14 267.61 €	10 882.98 €	45 Copropriétaires - excédents versés	1 068.84 €	12 899.01 €
459 Copropriétaires - créances douteuses	0.00 €	0.00 €	Compte de tiers		
Compte de tiers			40 Fournisseurs	10 952.95 €	13 272.34 €
42 à 44 Autres créances	0.00 €	0.00 €	42 à 44 Autres dettes	0.00 €	0.00 €
46 DEBITEURS ET CREDITEURS DIVERS	610.68 €	613.19 €	46 DEBITEURS ET CREDITEURS DIVERS	0.02 €	0.00 €
47 COMPTE D'ATTENTE	0.00 €	0.30 €	47 COMPTE D'ATTENTE	130.86 €	130.86 €
48 Comptes de régularisation	2 016.63 €	2 074.53 €	48 Comptes de régularisation	0.47 €	0.70 €
			49 Dépréciation des comptes de tiers	0.00 €	0.00 €
Total II	16 894.92 €	13 571.00 €	Total II	12 153.14 €	26 302.91 €
Total général (I) + (II)	58 505.79 €	80 883.72 €	Total général (I) + (II)	42 409.43 €	64 787.36 €

L'annexe 1 n'est pas équilibré, les comptes n'ayant pas été approuvés en 2019, la régularisation d'un montant de 16 096 € à répartir aux copropriétaires bouleverse les comptes de bilan.

Indicateur de situation financière au 31/12/2020 :

Montant trésorerie	67 312€
Montant avance (Fonds de roulement)	-11 281€
Fonds travaux (ALUR)	-25 223€
Dette fournisseur	-13 272€
Total	17 536€

Le montant de la trésorerie entre 2019 et 2020 a augmenté de 61,77 %, le solde en banque est de 67 312 € soit une augmentation de 25 702 € ce qui assoit la solidité financière au syndicat.

La copropriété est créancière de 13 571€, créances majoritairement composées d'impayés de charge des copropriétaires d'un montant de 10 882 € soit un niveau d'impayé de 10,1% par rapport au budget réalisé en 2020.

La copropriété détient 38 484 € en provisions et avances avec notamment 25 222 € de fonds de travaux ALUR. Il faut noter que sur l'annexe 1, il n'apparaît pas de « fonds placé ». Or, le fonds travaux ALUR doit être placé sur un compte séparé et rémunéré⁴ comme le prévoit la législation. La capacité financière du syndicat des copropriétaires est de 17 536 €, ce qui est stable mais à surveiller.

b/ Travaux et autres opérations exceptionnelles :

Il n'y a pas de compte travaux, aucune campagne travaux ne serait en cours.

c/ Créances et dettes du syndicat :

- c1/ Impayés copropriétaires : au 31/12/2020, les copropriétaires sont en impayés de 10 883 € selon l'annexe 1 mais de 16 317,95 € selon les comptes copropriétaires au 31/12/2020 visibles dans le grand livre communiqué. Le niveau des impayés par rapport au BP 2020 est de 13%. En 2019, d'après l'annexe 1, le montant des impayés était de 14 268 € soit une baisse en 2020 de 23,72 %.

Le tableau des impayés ci-dessous a été élaboré avec le grand livre au 31/12/2020. Il y a une différence de 5 434 € entre le montant de l'annexe 1 et le total ci-dessus :

	Nombre de débiteurs 2020	Montant total 2019	Pourcentage de la dette
0 € - 1 000€	11	3 744,71 €	22,95%
1 000€ - 4 000€	7	12 573,24 €	77,05%
4 000€ - 10 000€	0	0 €	0,00%
+ 10 000€	0	0 €	0,00%
TOTAL	18	16 317,95 €	

⁴ Article 18 de la loi du 10 juillet 1965

La majorité des copropriétaires débiteurs ont une dette de moins de 1 000€ (11), la dette cumulée est de 3 744,71 € ; pour les 7 autres débiteurs ayant une dette entre 1 000 € et 4 000 € la dette cumulée est de 12 573,25 € soit 77 % de la dette. Un seul copropriétaire a une dette importante (3 900 € environ) : il s'agira de savoir si une procédure a été lancée par le syndicat des copropriétaires à son encontre.

- c2/ Créances et dettes fournisseurs : au 31/12/2020, 13 272 € sont dus à des fournisseurs. Il s'agit principalement de VEOLIA pour 8 780 € et de la SOMEK pour 3 163 €. En 2019, ce sont 10 953 € qui étaient dus, soit une augmentation de 21,17 % en 2020. Un point serait à faire avec le syndic et les conseillers syndicaux pour comprendre si ces sommes sont des dettes anciennes (litiges?) ou conjoncturelles et correspondent à des factures en cours de règlement mais non encore payées au 31/12/2020.

Conclusion

La copropriété rencontre plusieurs singularités :

Le local où se situe la sous-station est déclaré dans le règlement de copropriété comme commun et faisant partie de l'immeuble voisin. Cela ne correspond pas à la réalité puisque le local et la sous-station sont dans le sous-sol du syndicat des copropriétaires Archimède.

D'après le règlement de copropriété, les charges chauffages sont réparties selon les charges générales hors la loi demande une individualisation des frais de chauffage quand c'est techniquement possible (article 71 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN). Or les appartements sont équipés de panneaux de sols, ce qui constitue un cas d'impossibilité technique.

Le manque de disponibilité et de réactivité du syndic, ainsi que son éloignement géographique, rendent la gestion de l'immeuble plus complexe.

Le conseil syndical est bien organisé, mais manque de formation afin de contrôler le travail du syndic.

L'analyse des principaux postes de charges n'est pas complète, il n'est pas possible à ce stade d'analyser l'évolution des postes de manière détaillée. Il a été vu néanmoins que le budget prévisionnel qui a augmenté sensiblement entre 2018 et 2019 ne correspond pas à la réalité des dépenses des exercices 2019 et 2020. Un travail détaillé doit être effectué.

Notons également qu'une analyse détaillée doit être menée au niveau des dépenses d'eau chaude sanitaire qui sont facturées individuellement aux résidents et de fait ne sont pas comptabilisées dans le budget. Il n'apparaît pas clairement de quelle manière fonctionne la facturation de l'eau froide réchauffée puisqu'il semble que ce soit le SDC le titulaire du contrat d'eau froide avec Véolia. Ce point est à éclaircir en même temps que doit être évaluée la pertinence du contrat de location, entretien, relève et quittancement avec la SOMEK/Dalkia.

La situation financière du syndicat est fragile, mais s'améliore. Les impayés des copropriétaires semble diminuer (d'après l'annexe 1) et la trésorerie augmente ; la capacité financière actuelle de la copropriété est de 17 536 €.

Une assistance au conseil syndical pour le former en comptabilité et gestion semble nécessaire. Le mode d'administration actuel de l'immeuble manque d'efficacité.

En matière de gouvernance et de santé financière, la situation n'est pas alarmante. Cependant, des mesures préventives et correctives sur la gestion et la structuration de la gouvernance seront déterminantes pour la réalisation de l'objectif de pérennisation de la copropriété.

Synthèse technique globale

Synthèse volumétrique

L'immeuble sur la rue Archimède comporte un corps principal de forme parallélépipédique dont l'orientation générale est Nord – Sud dans sa longueur. Les expositions des appartements sont Est et Ouest sur une parcelle réduite au contour de son emprise. On y trouve 4 accès dont un commun aux numéros 3 et 5, non traversants, et des balcons non filants, qui agrémentent la façade ouest.

Caractéristique de la copropriété Archimède

Typique des années 1960, le bâtiment de faible hauteur (R+5) a une spécificité par rapport à la rue :

- Objet monolithique installé parallèlement à la rue
- Des espaces non bâtis résiduels liées au stationnement des véhicules
- Édifié sur un rez-de-chaussée dédié aux halls, au volume des caves, des espaces communs et des locaux techniques.

La typologie des façades principales est uniforme et constituée de fenêtres et de portes-fenêtres donnant sur des balcons d'un côté, et une façade plane ponctuées de fenêtres régulièrement alignées, mais avec un décalage d'un niveau à l'autre.

Les deux pignons sont percés de baies qui éclairent des salles de bain.

On dénombre 50 logements au total, avec une répartition entre des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs dont les occupants sont majoritaires. On compte 5 cages d'escalier, aux 1 – 3 – 5 – 7 - 9 de la rue Archimède. Chaque étage comporte 10 logements par niveau du rez-de-chaussée entresolé au 4ème étage.

Ces 10 logements par niveau, se répartissent entre des types de logements allant du T3 au T4 (dont 25 F3 et 25 F4). Les surfaces moyennes des logements sont de 60m² pour les F3 et de 70m² pour les F4.

En sous-bassement, le niveau est dédié :

- Aux accès de l'immeuble, sur des volumes de sas qui ont fait l'objet d'une fermeture par le passé. L'accès au cages 3 et 5 est commun depuis la rue.
- Aux cages d'escaliers (une cloison en bois et verre inclut des boîtes-aux-lettres non normalisées).
- 10 locaux pour les containers à ordures sous chaque colonne de vide-ordures (non condamnés), et abritant les arrivées d'eau pour les colonnes montantes.

Construction

Typique de son époque de construction, la pression constructive restait à l'économie classique du bâtiment, de réduction des coûts par la réduction drastique des quantités sans recherche d'économie énergétique :

- Dalles de plancher de faible épaisseur
- Ferrailages des bétons
- Dimensions des parties vitrées optimisée

Équipements techniques

- La sous-station de chauffage et d'ECS est reliée à celle de l'immeuble voisin (bailleur social). Le système de chauffage de la copropriété est relié au réseau de chauffage urbain du Val Fourré. Le comptage de l'eau chaude sanitaire (ECS) est individualisé et relié au réseau de Val Fourré.
- Les émetteurs de chaleur sont des plancher chauffant sans régulation terminale dont l'année de fabrication est estimée à avant 1981.
- La ventilation du bâtiment est une ventilation naturelle par conduits de type shunt.
- le réseau de Gaz alimente les cuisines.
- le réseau d'Eau Froide est équipé de vannes d'arrivées d'E.F. dans le locaux vide – ordures.
- Le réseau électrique est composé d'un câble de raccordement général et tableau des services généraux, colonnes de distribution. La Terre n'a pas été contrôlée.
- Ascenseurs : Non.
- Désenfumage : Non.
- Fontes et assainissement : des chutes en fonte pour les Eaux Vannes (E.V.), les Eaux Usées (E.U.) et conduites en fibrociment pour les Eaux Pluviales (E.P.)

Analyse technique du bâtiment

L'indice de dégradation selon le barème ANAH est de 0,52. La dégradation des éléments majeurs est de 73% et la dégradation générale de 38% (voir détail en annexes).

Les parties communes extérieures

- Les accès :

L'accès se fait par les espaces extérieurs de cheminement qui sont sur le trottoir. Les matériaux sont vieillissants, un léger décaissé n'est pas signalé devant une des cages d'escalier. La copropriété est en contact avec la voirie communale pour l'accès pompier.

- Les balcons :

Concernant les balcons, l'étanchéité des sols est absente et le revêtement en peinture ou en résine est le plus souvent écaillé. Les carrelages ou revêtements qui ont pu être posés sur certains balcons contribuent à maintenir un taux d'humidité élevé dans les dalles, ce qui détériore les ferrallages et dégrade la solidité de ces derniers.

Il est indispensable, afin de pérenniser les structures lorsqu'elles seront réparées, de procéder à la réalisation d'une étanchéité globale des balcons de type SEL, avec une protection par carrelage scellé, en soignant les pontages des joints de fractionnement entre les segments des balcons.

Les eaux recueillies par les balcons s'écoulent dans les « gargouilles » ou « barbacanes » qui

doivent être entretenues très régulièrement. Les auréoles autour de ces canules sont l'indice que les platines ne sont pas étanches, ce qui propage les infiltrations dans le béton des dalles.

Les façades :

Les façades sont vieillissantes et parties pleines des pignons. Les résidents évoquent la présence de fissurations infiltrantes, corrélées avec les fissurations visibles en façades.

Au droit des panneaux et cadres menuisés, des infiltrations à terme, et surtout des peintures écaillées qui ne protègent plus les boiseries du pourrissement sous l'effet des agents climatiques.

Les rives de planchers et dalles des balcons sont dégradées avec des fissurations par endroits. Des éléments de maçonnerie se décrochent ponctuellement ou sont dégradés. À certains endroits les ferrallages sont oxydés. Des purges sont à prévoir.

Les façades présentent une efficacité énergétique particulièrement basse au regard de la réglementation thermique en vigueur. Le poste de chauffage représente une dépense annuelle importante pour les occupants, le bâtiment est très énergivore.

Un ravalement avec ITE (laine minérale) est à envisager, incluant le remplacement des menuiseries anciennes, pour celles qui n'ont pas été remplacées et celles qui ont plus de 10 ans. Dans le cadre d'un projet d'ITE, il faut signaler également que l'IT 249 (Arrêté du 24 mai 2010) impose désormais des mises aux normes préalables au niveau des menuiseries ou parements en façade. Dans ce cadre, pour assurer le degré pare-flamme obligatoire, la vérification du c+d devra être effectuée en coordination avec un bureau de contrôle.

Les menuiseries :

Les menuiseries extérieures d'origine sont en bois et simple vitrage. Ceci pose un problème de confort thermique mais également acoustique.

Il convient pour l'aspect extérieur de faire réaliser des châssis reprenant le dessin d'origine, pour préserver l'esthétique de l'immeuble.

Nota : le remplacement privatif des fenêtres avec double-vitrage accroît l'étanchéité à l'air et, avec la faible isolation des murs et le type de ventilation, déplace la condensation sur les parois opaques, ce qui peut favoriser des phénomènes de condensation et l'apparition de moisissures.

La typologie des châssis de baies est optimisée, nous avons pu repérer une largeur de porte-fenêtre, une largeur de baies pour les cuisines et une largeur de baies pour les chambres et un type pour les impostes des salles de bains des pignons.

Les châssis de cuisines sont des fenêtres à un vantail et un fixe. Les châssis des chambres sont à deux vantaux. Les châssis des salles de bains des pignons sont basculants à ouverture vers l'intérieur.

La toiture :

Les toitures-terrasses non accessibles sont dans un état globalement très dégradé.

L'étanchéité présente un état d'obsolescence avancé. Des fuites sont à prévoir si ce n'est déjà le cas.

Les édicules et les souches de ventilation shunt sont très dégradés.

L'isolation d'origine est très faible en épaisseur.

Les évacuations de pluviales sont clairement identifiables, et non entretenues en partie centrale.

Les terrasses ne sont pas entretenues régulièrement, il convient de maintenir un entretien régulier sous contrat d'entretien a minima annuel.

Des paraboles individuelles ont été posées, probablement sans autorisation.

Absence de garde-corps de sécurité : l'installation de ces protections collectives est nécessaire pour la sécurité des intervenants et entreprises en toiture.

Les réseaux enterrés sont à inspecter. Les siphons de sols dégradés des locaux vide-ordures peuvent avoir occasionné des dégâts.

Concernant les métalleries, les garde-corps sont écaillés et il faudra prévoir un Diagnostic Plomb Avant Travaux.

Les peintures au plomb sont interdites pour les constructions postérieures à 1948. Mais de la présence de plomb étant régulièrement diagnostiquée dans des bâtiments POST 1948, un DPAT est alors recommandé en phase de préparation aux travaux.

Les parties privatives (appartements)

Des visites en parties privatives ont été organisées afin d'analyser les espaces et les dysfonctionnements. 6 logements sur 50 ont été visités, la localisation a été choisie selon les demandes d'Atelier 11 et en fonction des possibilités des résidents.

Ces visites nous ont semblé représentatives des typologies existantes ainsi que des désordres et pathologies relevées. Néanmoins, ceci ne présage en rien de désordres qui pourraient exister dans les logements non visités.

- Les logements :

Les logements sont intelligemment conçus, avec des entrées, des dégagements et des balcons.

Les portes palières des logements ne semblent pas de qualité coupe-feu et pare-flammes, il est cependant nécessaire de vérifier la performance de ces ouvrages au regard du risque incendie. Ce point est à intégrer dans la question plus globale de l'audit SSI.

Risque incendie « augmenté » : Nous devons rappeler que les revêtements de plafond en dalles de polystyrène doivent être déposés dans les appartements car ces produits sont nocifs en libérant des fumées toxiques lors d'un incendie. Nous rappelons la nécessité de placer des détecteurs d'incendie (privatifs) rendus obligatoire dans les appartements.

Les entrées d'air sont parfois obstruées sur les menuiseries extérieures, ceci en particulier en raison de la sensation de froid que cela peut occasionner pour les occupants. Il est fortement conseillé de déboucher les entrées d'air sur les menuiseries pour améliorer la ventilation des appartements, et éviter les défauts de ventilation des pièces humides. Pour la cuisine, il est important de veiller à ce que les entrées d'air ne soient pas obturées à cause des arrivées de gaz de ville pour la cuisine.

Nous avons repéré des tableaux électriques d'origine qui ne sont plus conformes aux normes actuelles. Les protections ne sont pas sécurisées pour les salles d'eau, du fait de l'absence de différentiels. Les fusibles amovibles sont à proscrire, et seront à remplacer par des disjoncteurs et toutes les protections indispensables qu'un professionnel électricien saura mettre en œuvre. Les lignes de terre sont à contrôler.

Compte tenu de l'évolution des usages, il n'est pas rare que des installations aient été ajoutées

par les différents propriétaires ou occupants, avec un risque important d'incendie. Les tableaux électriques d'origine, situés en entrée de logements, ne disposent pas de disjoncteurs 30mA.

Des lave-linges dans les salles d'eau sont présents dans le volume contigus des points d'eau tels que les lavabos, les douches. Les prises électriques n'étant pas protégées, il y a un danger de choc électrique pour les occupants.

Un enclouement des machines à laver peut remédier en partie au risque, mais de façon incomplète.

Le syndicat fera réaliser un contrôle des lignes de terre de l'immeuble (parties communes), leur remise à niveau si la nécessité se fait jour, pour permettre à chacun des copropriétaires de faire réaliser un raccordement conforme ou de l'envisager dans une démarche collective.

En conclusion, cette copropriété est entretenue, mais peu de travaux de grande ampleur ont été entrepris depuis longtemps.

Aucun ravalement n'a été réalisé depuis plus d'une décennie, la performance énergétique du bâtiment est faible. Les pièces humides des logements sont insuffisamment ventilées.

Les règles de sécurité incendie dans les parties communes intérieures ne sont pas respectées.

L'enjeu aujourd'hui est de favoriser une réhabilitation performante de la résidence, qu'il conviendrait de valoriser par une rénovation énergétique globale et ambitieuse.

Synthèse de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité

La copropriété se caractérise par une propriété foncière réduite à l'emprise et au tour d'échelle de l'immeuble. À l'arrière du bâtiment se situe une poche de stationnement public, en impasse, ainsi qu'un vaste espace vert récemment réaménagé par la collectivité (vue aérienne non mise à jour).

La copropriété ne comporte aucune place de stationnement privatif ou de boxes.

La copropriété Archimède est située dans le secteur du premier PRU et dans le secteur opérationnel du NPNRU. La Ville de Mantes-la-Jolie et ses partenaires sont actuellement en train de définir la programmation de l'opération de requalification de l'espace public prévue aux abords de la copropriété.



Lors du précédent programme, la prolongation de la rue Archimède a été réalisée afin de désenclaver le quartier et permettre l'accès au marché et à la centralité de la dalle, ayant mis fin à un système de voies en impasses qui caractérisait notamment la rue Archimède.

Analyse thématique

1. Qualité et entretien des espaces extérieurs

L'espace vert proche de l'entrée du 3 rue Archimède est entretenu bénévolement par les copropriétaires et apprécié par les copropriétaires. L'arbre situé sur le pignon nord-est est également apprécié, notamment en été. La fréquence d'élagage convient.

La bande d'espace vert à l'avant de la copropriété (pignon ouest) appartient et est gérée par la collectivité. L'entretien est réalisé à une fréquence trimestrielle. Lorsque cela n'est pas suffisant, des copropriétaires l'entretiennent bénévolement. Cet espace présente des arbustes et buissons partiellement morts et peu taillés, participant d'une forme de déqualification de ce site.

À l'arrière de la copropriété (pignon est), l'espace engazonné et comportant également quelques buissons, dont la gestion revient également à la collectivité paraît relativement peu entretenu, sans véritable qualité paysagère, et la présence de divers déchets a été constatée à plusieurs reprises. Les causes de la présence de ces déchets sont reprises plus loin.

Des corbeilles, sous la gestion de la Ville, sont disposées devant certaines entrées de halls. Celles-ci ne sont pas systématiques (certains halls n'en bénéficient pas), et une partie d'entre elles est défectueuse et n'a pas été réparée.

2. Stationnement et circulation

Le prolongement de la rue Archimède réalisé durant le PRU permet une meilleure accessibilité et un désenclavement de la copropriété. Plusieurs poches de stationnement, appartenant aux bailleurs sociaux et à la Ville, sont présentes aux alentours de la copropriété. Un certain nombre d'entre elles sont prévues à la résidentialisation dans le cadre du NPRU. Les habitants utilisent en majorité le parking aujourd'hui public situé devant le bâtiment voisin, rue Georges Cuvier. Ce parking va être en partie rétrocédé au bailleur social pour résidentialisation. Des réflexions sont en cours sur le maintien d'une poche de stationnement pour la copropriété et sur son statut (public, mis à disposition de la copropriété ou rétrocédé à la copropriété). Garantir une place de stationnement a minima par lot est une condition essentielle du redressement pérenne de la copropriété.

Des difficultés de stationnement menant à un phénomène de stationnement gênant

De nombreux véhicules sont stationnés le long de la rue Archimède, de manière longitudinale. Cette situation entraîne des difficultés pour la circulation sur cette voie à double-sens ainsi que des problématiques de sécurité (piétons traversant masqués par les véhicules stationnés), qui impactent directement les habitants de la copropriété Archimède.

Des phénomènes de stationnement gênants et interdits sont également constatés :

- rue Jean Antoine Chaptal (pignon nord du bâtiment), sur une voie d'accès pompier interdite au stationnement, et gênant occasionnellement la sortie des bacs OM (la porte du local est située sur le pignon nord) ;
- rue Joseph Gay Lussac (impasse sur le pignon est), avec des stationnements en double file et des véhicules ventouses repérés par les copropriétaires, qui ne les signalent pas par peur de représailles.

La copropriété ne dispose en effet d'aucun emplacement de stationnement privatif. Les copropriétaires se répartissent ainsi entre les différents parkings publics et bailleurs aux alentours. Les volumes de places de stationnement sont perçus comme insuffisants et les poches existantes sont régulièrement saturées, à l'origine du stationnement sauvage. Une enquête réalisée par VoisinMalin fin 2021 auprès de 37 ménages de la copropriété permet d'estimer la motorisation à 1,2 voiture/ménage.

Sécurité des circulations

Une problématique de prise de vitesse des véhicules sur la rue Archimède est constatée, entraînant un danger pour les circulations piétonnes de cette même rue et des nuisances sonores. Cette prise de vitesse peut être due à un linéaire de voirie relativement long et ininterrompu de la rue Denis Papin jusqu'à l'avenue du Général de Gaulle.

Par ailleurs, un passage piéton est présent à proximité de la copropriété, en prolongement de l'axe de la rue Jean Antoine Chaptal. De nombreux enfants l'empruntent pour aller à l'école avoisinante. Le stationnement sauvage proche du passage piéton est dangereux dans la mesure où il dégrade la visibilité pour les véhicules vers ce passage piéton ainsi que pour les enfants s'engageant sur le passage piéton. Ce passage ne bénéficie par ailleurs pas de la présence d'un ASVP ou d'un AIVS pour en assurer la sécurité.

3. Gestion des déchets

Le ménage des parties communes intérieures (PCI) et la sortie des bacs OM sont réalisés par un prestataire unique. Le service fonctionne correctement et les membres de la copropriété sont satisfaits. Le ramassage des encombrants a lieu une fois par mois. Un prestataire supplémentaire (Val Service) est missionné par GPS&O et effectue une collecte complémentaire plusieurs fois par semaine.

Dépôts sauvages et gestion des ordures ménagères

La copropriété dispose d'un système de vide-ordures dont les colonnes descendantes aboutissent dans les locaux OM situés en rez-de-chaussée du bâtiment. Une partie des vide-ordures a été condamnée par certains copropriétaires, néanmoins la majeure partie des conduits reste active. Il est à noter que pour les logements situés dans les angles de l'immeuble, les vide-ordures sont localisés dans les salles de bain. Les problématiques d'hygiène communes à ce type de système sont à prendre en compte dans la reprise du système d'évacuation des déchets de la copropriété.

Par ailleurs, selon les membres du conseil syndical, des sacs de déchets seraient déposés par certains habitants de la copropriété devant les halls. La présence de ces sacs entraîne des dépôts sauvages, dont des sacs de gravats, exogènes à la copropriété.

Pour pallier ces difficultés, un membre active du conseil syndical a pris l'initiative de positionner un bac OM sur la voie de circulation de la rue Archimède, en bordure de trottoir, afin de faciliter le parcours des copropriétaires ayant condamné leur vide-ordure et le jet des OM dans ce bac, dont le couvercle reste ouvert en permanence, pouvant entraîner des nuisances olfactives et visuelles.

Cela met en évidence l'absence de formalisation d'un site de présentation des bacs OM, les copropriétaires questionnant par ailleurs l'opportunité de la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées (BAVE).

Jets par les fenêtres

La copropriété fait face à une problématique de jets par les fenêtres, qui génère :

- La présence de déchets en pied d'immeuble, sur l'espace vert situé à l'arrière de la copropriété, évoqué plus haut ;
- La prolifération des pigeons, qui dégradent par ailleurs les façades et la toiture de l'immeuble ;
- Un risque de prolifération d'autres nuisibles (rats, ...).

Les habitants responsables de ce phénomène sont peu nombreux et identifiés par le conseil syndical. Celui-ci a tenté de mettre en œuvre une médiation interne, mais cette tentative s'est révélée infructueuse.

4. Cadre de vie et sécurité

Les membres du conseil syndical et certains habitants sont mobilisés dans la gestion et l'entretien de la copropriété. Les petits travaux en parties communes (changement d'ampoules par exemple) sont réalisés bénévolement. Néanmoins ces fonctions restent assurées par les mêmes personnes et la dynamique ne se propage pas au reste des copropriétaires malgré la tentative de mettre en place un système de référents par cage d'escalier, qui n'a pas abouti.

Des nuisances liées aux usages des espaces publics aux abords de la copropriété sont indiquées par les copropriétaires :

Des activités de deal supposées dans la rue Joseph Gay Lussac en impasse à l'arrière de la copropriété, générant des regroupements (nuisances sonores) et la dégradation des candélabres situés sur cette voie, entraînant un sentiment d'insécurité ;

Un phénomène similaire ainsi que des barbecues, sur le terrain de basket situé quelques mètres plus loin ;

Des regroupements générant des nuisances sonores sur un mobilier/objet en béton dont l'usage n'est pas identifié, sur le pignon nord-est de l'immeuble, dont la propriété et la fonction sont à clarifier.

Conclusion

La copropriété se trouve dans une situation de fragilité avérée mais elle n'est pas dans un état de dégradation alarmant. Pourtant, sa déqualification déjà amorcée impose une rénovation lourde du bâtiment pour revaloriser le patrimoine et ses performances énergétiques. C'est la principale raison pour laquelle un Plan de sauvegarde est préconisé comme dispositif d'accompagnement au redressement.

Les organes de gestion fonctionnent mais le binôme Syndic-Conseil peut être grandement amélioré. L'éloignement géographique du syndic de copropriété est un facteur à prendre en compte dans le dysfonctionnement. La participation en Assemblée générale devrait être renforcé (compétences, mobilisation...).

Le conseil syndical est investi mais le syndic de copropriété manque de réactivité d'après le conseil syndical. En revanche, l'investissement des copropriétaires en général et la mobilisation

pour les assemblées générales est faible. Globalement les copropriétaires méconnaissent les fondements de la copropriété et son fonctionnement. Un accompagnement est nécessaire pour leur remobilisation et leur montée en compétence.

Du point de vue technique, il faudra veiller aux éléments qui comportent potentiellement de l'amiante et aux balcons. L'état des parties privatives varie mais le dysfonctionnement de l'isolation sonore et thermique est global et des inquiétudes sur les normes « incendie » persistent.

Cette copropriété est en partie entretenue, mais peu de travaux de grande ampleur ont été entrepris depuis sa création. La performance énergétique du bâtiment est faible. Les pièces humides des logements sont insuffisamment ventilées.

Les règles de sécurité incendie dans les parties communes intérieures ne sont pas entièrement respectées.

L'enjeu aujourd'hui est de favoriser la réhabilitation patrimoniale de la résidence, qu'il conviendrait de valoriser par une rénovation énergétique ambitieuse et globale pour atteindre les performances des bâtiments basse consommation (BBC). Cet objectif que les dispositions d'un plan de sauvegarde rendent atteignables, permettra la revalorisation du patrimoine et son reclassement sur le marché immobilier local.

La copropriété connaît peu d'impayés ou peu de situation financière individuelle ou collective inquiétante et structurelle. En revanche, la relative précarité des ménages occupants est à considérer avec attention, notamment dans la construction des plans de financement des programmes de travaux et des restes-à-charge des copropriétaires. Un travail d'accompagnement de l'équipe sociale sera déterminant.

L'évolution de certains parcours résidentiels (ventes) aura des conséquences à surveiller sur les nouvelles occupation et peuplement de la copropriété. 40% des copropriétaires indiquent souhaiter rester « à condition que des améliorations soient apportées dans la copropriété, le logement et le quartier » et 7% souhaitent en sortir et 13% souhaiteraient partir mais ne peuvent pas pour le moment.

Les copropriétaires sont majoritairement attachés à leur lieu de vie et à la copropriété cependant des nuisances quotidiennes viennent perturber leur tranquillité. La circulation rapide des véhicules dans la rue Archimède inquiète et les stationnements sauvages à l'arrière de la copropriété rendent les circulations piétonnes difficiles.

Une solution de stationnement doit être proposée aux habitants dans le cadre du NPNRU afin de renforcer et pérenniser la requalification de la copropriété et d'éviter un décrochage par rapport au parc social environnant.

2. Article 2. Enjeux

La mission d'élaboration du Plan de Sauvegarde a permis d'identifier, à partir du diagnostic pré-opérationnel, plusieurs grands enjeux afin d'élaborer des préconisations adaptées. Ci-après la déclinaison des orientations et objectifs fixés pour la conduite du dispositif :

2.1. Axe 1 : Clarifications juridiques et actions foncières

1. *Clarifier les propriétés et les usages de la sous-station de chauffage partagée*
 - Mise à jour du règlement de copropriété en tenant compte des évolutions, à définir, liées à la convention entre le bailleur social et la copropriété.
 - Mise en place d'une ASL pour définir les modes de gestion et d'entretien
2. *Évaluer les opportunités de portage immobilier pour un redressement ponctuel*
 - Veille de l'opérateur sur les situations potentiellement à risque.
 - Pilotage et coordination du portage immobilier de redressement par l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France.

2.2. Axe 2 : Renforcement de la gouvernance et redressement financier

1. *Structurer et renforcer le fonctionnement des instances de gouvernance de la copropriété*
 - Former le conseil syndical pour le rendre efficace dans son rôle d'accompagnement et de contrôle du syndic.
 - Informer et mobiliser le syndicat des copropriétaires.
 - Expertiser la gestion du syndic et formaliser son partenariat avec le conseil syndical et les partenaires du futur Plan de Sauvegarde.
2. *Assainir les finances de la copropriété au préalable des travaux de réhabilitation*
 - Auditer les comptes de la copropriété et définir une feuille de route « gestion ».
 - Mettre en place un suivi des impayés rigoureux et régulier avec le syndic.
3. *Accompagner la copropriété vers une meilleure maîtrise des charges*
 - Sensibiliser les copropriétaires aux économies d'eau.
 - Clarifier le poste d'eau chaude sanitaire.
 - Mettre en place un suivi des consommations de chauffage et d'ECS avec le CS pour accompagner la rénovation énergétique de la copropriété.

2.3. Axe 3- Accompagnement social des copropriétaires et des résidents occupants de la copropriété

1. *Évaluer les situations sociales des ménages non rencontrés et consolider les données issues de l'étude*
 - Actualiser les évaluations sociales pour les personnes déjà rencontrées
 - Entrer en contact avec les copropriétaires seuls, âgés et fragiles.
2. *Informier et solvabiliser les ménages avant les travaux de réhabilitation*
 - Sensibiliser les copropriétaires au programme de travaux et les informer sur le recouvrement des reste-à-charges.
 - Veille sociale, suivi intermédiaire et accompagnement renforcé selon les nécessités.

- Adapter le plan de financement à un profil de ménages très modestes (3.000€-5.000€ de reste-à-charges maximum). Évaluer les subventions, les co-financements, aides individuelles et aides complémentaires mobilisables.

3. *Participation aux instances de réflexion (commissions sociales, commissions de portage immobilier)*

- Identifier les familles en difficultés et le degré de difficulté.
- Créer de passerelles avec les services sociaux du territoire pour un accompagnement au maintien coordonné.
- Soutenir les copropriétaires en difficultés ou fragiles mais pouvant se maintenir à priori.

2.4. Axe 4 – Accompagnement à la réalisation du programme de travaux

1. *Veille et action concernant le risque incendie en parties privatives et parties communes, et à propos de la dangerosité des balcons*

- Faire réaliser un diagnostic supplémentaire.
- Sensibiliser les copropriétaires et résidents.

2. *Accompagner le syndicat des copropriétaires dans la réalisation des étapes préalables à l'engagement des travaux*

- Désignation d'une maîtrise d'œuvre.
- Réalisation des audits et diagnostics.
- Élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel.
- Évaluation l'opportunité de la mise en place du « Contrat de performance énergétique » avec les entreprises.

3. *Orchestrer le programme de réhabilitation global et ambitieux*

- Tranche 1. Mise aux normes de sécurité incendie, d'hygiène et de confort.
- Tranche 2. Garantir des améliorations thermiques.
- Tranche 3. Valoriser les parties communes intérieures et extérieures.

4. *Accompagner la mise en œuvre de travaux en parties privatives*

2.5. Axe 5 – Plan d'action de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité

1. *Mettre en œuvre un plan d'action GUP en partenariat avec la Ville de Mantes-la-Jolie*

- Déployer les acteurs ainsi que les moyens nécessaires à la mise en œuvre du programme d'action (Collectivités/ Anah).

2. *Envisager l'évolution du volume d'emplacements de stationnements privatifs en lien avec les besoins réels de la copropriété*

- Analyse des besoins et des possibilités de création/acquisition de places de stationnement supplémentaires.
- Évaluer la pérennité des futurs investissements de résidentialisation.

3. *Accompagner la sécurisation de la voie de circulation « rue Archimède ».*

3. Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération

3.1. Volet juridique et intervention foncière

3.1.1. Volet juridique

La mise à jour du règlement de copropriété

Le règlement de copropriété de Archimède, dont l'année de dernière modification est de 1970, nécessitera une mise à jour. D'une part, pour aborder la question relative à la création d'une ASL pour la sous-station de chauffage partagée avec Batigère. D'autre part, dans l'hypothèse où la copropriété souhaite la réalisation de places de stationnement supplémentaires, une modification de l'état descriptif de division sera nécessaire.

Objectif : Clarifier les propriétés et les usages de la sous-station de chauffage partagée

Il s'agira pour l'opérateur du suivi-animation d'accompagner les instances dans la clarification des propriétés et donc des usages et des devoirs de gestion et d'entretien des locaux et matériaux.

L'opérateur accompagnera ainsi, et si nécessaire, la mise en place d'une convention bipartite entre la copropriété/Bailleur social Batigère, permettant ainsi la mise à jour du règlement de copropriété.

Il accompagnera également, si nécessaire, à la mise à jour de l'état descriptif de division en fonction des évolutions attribuées à la copropriété en termes de stationnements et de résidentialisation de ces espaces.

Cette action interviendrait plutôt en fin de dispositif afin qu'elle intègre les éventuelles évolutions que le projet de réhabilitation pourrait impliquer notamment sur les espaces extérieurs et le stationnement.

Indicateurs de moyens : Mobilisation syndic Mobilisation du bailleur social Batigère Mobilisation et montant d'aides spécifiques Nombre de commissions "gestion" et "travaux"	Indicateurs de résultats : Mission de géomètre Règlement conforme aux lois et aux usages Création d'un ASL dédiée (optionnel)
--	---

3.1.2. Volet portage de redressement

Les actions de portage permettent de faciliter le redressement d'une copropriété en difficulté en poursuivant plusieurs objectifs :

- Trouver des solutions alternatives et amiables pour les propriétaires occupants en difficulté qui ne peuvent pas se maintenir dans leur statut de copropriétaire en leur proposant la vente de leur logement et une solution de relogement dans le parc public ;
- Réduire la dette du syndicat des copropriétaires par l'acquisition des lots détenus par des copropriétaires endettés ;
- Permettre l'implication de l'organisme de portage dans le fonctionnement de la

- copropriété en sa qualité de copropriétaire ;
- Maîtriser les conditions de remise du logement sur le marché des lots des copropriétaires défaillants en privilégiant des projets d'accession viables par des profils clairs d'acquéreur (éviter des futurs propriétaires débiteurs ou de propriétaires indécis).

Dans le cas présent, le portage de lot ciblé n'est pas un enjeu en soi pour Archimède et l'étude pré-opérationnelle n'a pas identifié de copropriétaire nécessitant la mise en place de ce dispositif. Néanmoins, les situations socio-économiques pourront évoluer, l'opérateur assurera alors une veille et alertera les partenaires en tant que de besoin.

Objectif : Évaluer les opportunités de portage immobilier pour un redressement ponctuel

L'engagement d'actions de portage s'appuiera sur l'intervention d'une structure spécialisée qui dans le cas présent sera l'EPPFIF- Établissement Public Foncier d'Ile-de-France.

L'opérateur de portage sera chargé d'une mission d'accompagnement de la famille dans les démarches de mise en vente de son bien et de recherche d'un nouveau logement. L'opérateur du Plan de Sauvegarde devra cibler et orienter les copropriétaires candidats au portage ; assurera la coordination avec le porteur.

Le porteur de lot pourra se positionner sur les saisies immobilières afin de veiller au renouvellement du peuplement. Les commissions « impayés », auxquelles l'EPPFIF pourra participer, permettront d'identifier au préalable les saisies immobilières envisagées et la temporalité en fonction de la situation du débiteur dans le processus de recouvrement.

<p>Indicateurs de moyens : Nombre de commissions « impayés »</p>	<p>Indicateurs de résultats : Nombre de lots identifiés Nombre de lots en phase de négociation Nombre de lots acquis (amiable/ saisie) Impact sur le montant des impayés Nombre de ménages relogés</p>
---	---

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

Le bon fonctionnement juridique, de gestion et de gouvernance, de toute copropriété dépend en grande partie de l'implication, de la compréhension et de l'adhésion des copropriétaires et des conseillers syndicaux à la définition du projet.

Le Plan de Sauvegarde a pour objectif de sensibiliser et mobiliser les copropriétaires aux processus décisionnels notamment en cherchant à améliorer leur participation en assemblée générale, en les formant aux règles de la copropriété pour les rendre acteurs dans leur résidence et en les fédérant autour du projet commun de réhabilitation/redressement.

Cela implique un travail d'accompagnement à différents niveaux :

- La multiplication des actions d'information et de communication (réunions, formations, animations de pied d'immeuble, lettres d'information, ...),
- Le recrutement de référents à l'échelle de chaque bâtiment ou par thématique assurant le déploiement d'un nombre de « personnes relais » adapté à la taille de la copropriété et aux enjeux multiples,
- Le renforcement du rôle du conseil syndical pour lui permettre d'être mieux représentatif des copropriétaires, structuré et actif, capable de gouverner sereinement la copropriété, d'assister et de contrôler le syndic,
- La mobilisation des copropriétaires, l'accompagnement du conseil syndical, et la restauration/préservation d'un climat de confiance entre le syndic, le conseil syndical et les copropriétaires.

Objectif : Structurer et renforcer le fonctionnement des instances de la copropriété

Former le conseil syndical pour le rendre efficace dans son rôle d'accompagnement et de contrôle du syndic

Le Plan de Sauvegarde prévoira une action spécifique en direction du conseil syndical afin de lui permettre de s'affirmer dans le rôle que lui confie la loi de 1965 fixant le statut de copropriété d'assistance et de contrôle du syndic. Davantage que dans n'importe quel autre contexte, le conseil syndical doit être mobilisé pour faciliter la mise en œuvre d'actions très diverses dans le cadre du Plan de Sauvegarde. Cet objectif de renforcement du conseil syndical se déclinera autour de :

La mise en place d'un programme de formation

Le programme de formation doit alterner séance théorique et mise en situation à l'occasion des groupes de travail thématique qui jalonnent le Plan de Sauvegarde.

Les compétences essentielles à maîtriser seront déclinées autour de plusieurs axes :

- Maîtrise budgétaire et des postes de charges : définition du budget annuel, suivi en continu des dépenses et contrôle annuel des comptes, maîtrise des postes de charges par la renégociation accompagnée des contrats et/ou la négociation des créances ;
- Lutte préventive et traitement des impayés : mise en place et suivi du protocole de recouvrement, contrôle des procédures judiciaires et des saisies ;
- Entretien et grosses réparations : gestion prévisionnelle des travaux, établissement d'un plan patrimoine, constitution d'un fonds prévisionnel « travaux » art. 18-2, règles et procédures de mise en concurrence des entreprises ;
- Animation de la copropriété et « vivre ensemble » : organisation interne du conseil syndical, relations avec le syndic, préparation de l'AG et communication auprès des résidents ;

L'équipe de suivi-animation organisera et animera des séances de formation a minima 2 fois par an.

Une organisation optimisée du conseil syndical : des référents par bâtiment et/ou par thématique

Le Plan de Sauvegarde devra permettre de réinterroger la constitution du conseil syndical (composition, répartition des tâches ...). Il s'agira par exemple :

- D'élargir la connaissance du rôle du conseil syndical à tous les copropriétaires.
- De désigner un référent par bâtiment et/ ou par thématique. Ces référents joueraient le

rôle de facilitateur et permettraient une meilleure circulation de l'information en faisant remonter les sujets d'actualité et redescendre les problématiques.

- D'assurer la représentativité de la copropriété au sein des membres du CS.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Nombre de séances de formations	Implication du conseil syndical
Nombre de groupes de travail thématiques	Composition du conseil syndical (PO/PB, représentativité, ...)
	Répartition des tâches
	Renouvellement du conseil syndical

Amener les copropriétaires à devenir acteurs de leur immeuble

Le Plan de Sauvegarde devra créer les conditions pour réussir la mobilisation des copropriétaires et leur fédération autour du projet de redressement de leur immeuble.

Il s'agira d'abord de déployer un plan visant à informer et mobiliser tout au long du dispositif avec différents objectifs :

1/ Favoriser la diffusion de l'information :

- Mobiliser l'ensemble des canaux de communication possibles et jugés pertinents afin de faire connaître l'opération, sa durée comme les moyens mis à disposition
- Mettre en place les actions adéquates : ateliers, réunions publiques, courriers, flyers, affichage, médias
- S'appuyer sur les dynamiques autonomes à l'œuvre (réseaux sociaux) comme locales (conseil de quartier, groupe de résidents, associations...)
- Animer des permanences et points d'information dans une salle dédiée qui devra être identifiée par tous et idéalement située au cœur de la copropriété. Les permanences devront être organisées en fonction de l'actualité du plan de sauvegarde.

2/ Dispenser des formations aux habitants pour améliorer leur compréhension du fonctionnement de la copropriété. Ces formations pourront par exemple porter sur :

- Le fonctionnement de la copropriété (assemblée générale, délimitation des fonctions et responsabilités du conseil syndical et du syndic, gestion, investissements, règles de vie commune, travaux, animaux domestiques, politique d'entretien...),
- Les responsabilités et les devoirs d'un copropriétaire vis-à-vis de la copropriété,
- La lecture des paramètres de gestion de la copropriété (convocations, relevés général des dépenses, annexes comptables...).

3/ Renforcer la cohésion sociale des résidents qui passe par 2 canaux essentiels : le développement de moyens de communication compréhensibles par tous (traduction, pictogrammes, médias) et une aide organisationnelle aux résidents souhaitant mettre en place des événements sociaux en pieds d'immeuble type « fête des voisins », autant d'événements permettant d'améliorer des liens de voisinage entre les résidents d'un même immeuble ou groupe d'immeuble.

Compte-tenu de l'importance du parc locatif dans la copropriété (35% des logements), l'opérateur du Plan de Sauvegarde pourra enfin proposer aux locataires des supports d'informations et de formation pour améliorer leurs connaissances concernant :

- Leurs droits, notamment en rapport avec les normes d'habitabilité des logements (décret décence, réglementation sanitaire),
- Leurs obligations, notamment sur leurs responsabilités concernant l'entretien du

logement et le respect des règles d'occupation.

Les locataires pourront également être associés aux échanges auxquels ils pourraient être intéressés (favoriser la représentation des locataires en AG par les mandats de vote confiés par les bailleurs, participations aux soirées d'information sur la consommation d'énergie et les bonnes pratiques des occupants, etc).

Améliorer la participation en AG

Il s'agit ensuite de soutenir et d'améliorer la participation en assemblée générale. Pour cela, différentes actions pourront être envisagées, par exemple :

- Doubler les convocations lancées par le syndic d'un rappel sous forme de courrier adressé aux copropriétaires, d'un affichage dans les halls ou si cela le nécessite d'une réunion d'information en amont de l'AG afin d'expliquer l'ordre du jour, les résolutions soumises aux votes, les devis ...
- Favoriser la présence en assemblée générale des copropriétaires via des actions de mobilisation du conseil syndical
- Favoriser la récupération des pouvoirs des personnes ne pouvant participer à l'assemblée générale via des référents par bâtiment
- Prévoir à toutes les AG la présence de l'opérateur du Plan de Sauvegarde afin d'apporter des réponses aux interrogations lors de la séance, d'informer de l'avancement de l'opération et d'assurer la bonne compréhension de tous les copropriétaires.

L'opérateur du Plan de Sauvegarde assistera le syndic dans la rédaction des convocations sur tous les éléments relevant du Plan de Sauvegarde et le conseil syndical dans son rôle de mobilisation des copropriétaires.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Nombre d'actions d'information et de communication	Implication et participation des copropriétaires
Nombre de séances de formations	Taux de participation aux assemblées générales (global, par statut d'occupation)
Nombre d'événements conviviaux	Vote des résolutions à l'ordre du jour
Nombre de support pédagogiques et compréhensibles de tous	Compréhension de l'ordre du jour et des décisions

Informer les futurs acquéreurs et les nouveaux propriétaires

Lors du plan de sauvegarde, le conseil syndical et l'opérateur établiront un livret de présentation de la copropriété à destination des copropriétaires et notamment des nouveaux arrivants. Le Plan de Sauvegarde permettra de mettre en valeur cet outil d'accueil et d'information pédagogique.

De manière plus large, il est important que le Plan de Sauvegarde prévoie des actions vers les nouveaux acquéreurs. L'EPFIF assurera une veille sur la base des DIA et pourra informer tous les acteurs immobiliers (notaires, agences immobilières) de l'existence du Plan de Sauvegarde et de ses enjeux.

L'objectif est de communiquer à l'acquéreur une fois le lot acquis, de telle sorte qu'il acquière en toute connaissance de cause les enjeux du plan de redressement, ses implications et son calendrier. Il s'agira notamment de les informer des possibilités offertes par le dispositif de Plan de Sauvegarde, de les conseiller et de leur présenter les règles de vie et de fonctionnement en copropriété (les futurs copropriétaires doivent notamment comprendre la nécessité de s'acquitter des charges courantes et de constituer des provisions pour travaux).

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Distribution du livret d'accueil	Nombre de ventes
Nombre de courriers d'informations	Nombre de rencontres de nouveaux propriétaires

3.3. Redressement financier de la copropriété

Dès les premiers mois du Plan de Sauvegarde, un travail sur les principaux leviers visant l'assainissement financier du syndicat doit être mis en œuvre.

3.3.1. Résorption des impayés de charges des copropriétaires

La résorption des impayés est un objectif prioritaire pour le redressement d'une copropriété. Le Plan de Sauvegarde vise donc à définir et mettre en œuvre une politique de recouvrement efficace qui permettra de lancer systématiquement des procédures contre les mauvais payeurs tout en accompagnant les copropriétaires de bonne foi.

L'affirmation de la priorité au paiement des charges de copropriété s'appuiera sur :
 L'établissement et le vote par l'AG d'un protocole de recouvrement des charges réaliste qui permettra d'établir en toute transparence les modalités de paiement, d'engagement des procédures de recouvrement contentieux et judiciaire ainsi que les recours amiables proposés à chaque étape du recouvrement,
 L'application de ce protocole de manière stricte et rigoureuse par les services du syndic, assistés et contrôlés à la fois par le conseil syndical et l'opérateur du Plan de Sauvegarde au sein d'une instance ad hoc (cf. groupe de travail impayés-gestion).

Les actions amiables et les recours aux procédures simplifiées ou rapides (article 19-2, déclaration au greffe, injonction de payer) devront être privilégiés pour permettre des actions rapides et moins coûteuses pour le syndicat. Les solutions complémentaires pouvant favoriser le traitement des impayés devront être envisagées et sollicitées : FSL pour les propriétaires occupants les plus endettés et en mesure de se maintenir ; portage provisoire de lots pour les copropriétaires dont le statut est compromis voire qui sont en situation de saisie immobilière, en prévention d'arrivée de nouveaux copropriétaires fragiles ou indécis.

Les actions de recouvrement à mettre en œuvre seront nécessairement individualisées au regard du statut d'occupation du débiteur, de la structure de l'arriéré (montant et historique) et de la volonté et capacité à s'inscrire dans un projet négocié de régularisation. Elles pourront s'envisager à 3 niveaux d'intervention :

Révision des protocoles des copropriétaires débiteurs

Des échéanciers ont déjà été convenus entre le syndic et les copropriétaires afin d'étaler le remboursement de la dette. Ce Plan de Sauvegarde devra permettre de réviser les protocoles qui ne sont pas suivis. Les nouveaux protocoles devront être adaptés aux capacités financières des copropriétaires. Les protocoles de recouvrements signés entre le syndic et les copropriétaires débiteurs devront être validés en amont avec l'assistante sociale qui confirmera ou non la possibilité pour les ménages de rembourser l'échéancier. Ensuite, le protocole sera formalisé sous la forme d'un engagement signé par le copropriétaire.

Lancement des procédures contre les mauvais payeurs

Les actions coercitives seront mises en œuvre et/ou poursuivies pour les impayés de charges ne pouvant pas être réglés dans le cadre d'un protocole amiable.

Le but sera de récupérer un maximum de la dette en ayant recours le plus possible aux injonctions de payer et à la procédure de déchéance du terme. Aussi, l'engagement de saisies immobilières sera étudié lorsque le montant de la dette le justifie et que les autres voies de saisies semblent inadaptées, afin de garantir les intérêts du syndicat des copropriétaires, couverts par le privilège spécial et le privilège en concours de la copropriété (le privilège spécial correspondant à 2 ans de charges + l'année en cours ; les deux années antérieures de charges étant en concours notamment avec le prêteur de denier, c'est-à-dire la banque).

Les procédures simplifiées et peu coûteuses seront également évaluées selon les situations : déclaration au greffe pour les dettes inférieures à 4.000 € si les décisions prises par le tribunal de proximité s'avèrent favorables au syndicat des copropriétaires ; formulaires d'injonction de payer pour les dettes intermédiaires ne pouvant souffrir d'aucune contestation ;

En principe, pour les propriétaires débiteurs chroniques, le syndic doit lancer une procédure pour chaque nouvel impayé. La mise en place de procédures accélérées au fond, effective depuis septembre 2021, permettra d'accélérer les procédures.

Les procédures (honoraires et frais de justice) pourront être financées grâce à l'aide juridictionnelle, accordée par l'Etat dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde.

Mise en place d'un dispositif de traitement préventif des impayés

Selon les situations individuelles, il sera privilégié un traitement par voie contractuelle (échancier ou accord amiable signé) entre le syndic et le copropriétaire débiteur si celui-ci en manifeste l'intention (réaction aux relances) et la capacité (respect des engagements).

L'opérateur du Plan de Sauvegarde sera amené à faciliter la mise en place de ces protocoles :

- en effectuant l'évaluation de la situation des ménages nécessaire pour la définition des mensualités de l'échancier. Il devra ainsi veiller à ce que les engagements pris restent soutenables en fonction des éléments de connaissance de la situation socio-économique du ménage ;
- en cas de contestation sur les sommes dues, il proposera sa médiation et son expertise pour apporter les précisions nécessaires sur la base de l'analyse des justificatifs transmis.

Objectif : Assainir les finances de la copropriété au préalable des travaux de réhabilitation

Mettre en place un suivi des impayés rigoureux avec le syndic

La commission de suivi « impayés » sera mise en place afin de contrôler et d'assister les instances de la copropriété sur toute question relative au redressement la situation financière du syndicat des copropriétaires et notamment à l'évolution des comptes débiteurs au regard de la stratégie préconisée sur chaque dossier.

La commission réunit le syndic, le conseil syndical, l'EPFIF et l'opérateur selon un rythme trimestriel avec pour mission :

- Le suivi des protocoles d'accord ;
- Le suivi des frais de recouvrement (syndic, huissier, avocat) et des financements mobilisés pour couvrir ces frais (aide juridictionnelle, Région, etc.) ;
- L'engagement et le suivi des procédures contentieuses et judiciaires ; contrôle des délais de suivi des dossiers transmis par le syndic aux huissiers ou aux avocats ;
- Le suivi de la réalisation des ventes amiables ;
- L'engagement et suivi des procédures de saisies immobilières ;

Le groupe de travail « impayés » devra faire en sorte d'adapter les procédures en fonction des situations individuelles. Le suivi des « impayés » devra en outre permettre d'analyser l'évolution de la dette des copropriétaires. Ainsi l'opérateur mettra en place un outil projectionnel de désendettement. L'objectif de cet outil de suivi et d'analyse prévisionnelle de désendettement est de faire une projection de l'état de recouvrement annuel des impayés des copropriétaires jusqu'à la date de fin prévisionnelle des procédures menées à l'encontre des débiteurs. Cela permet ainsi d'avoir une vision complète de la situation financière de la copropriété à moyen et long terme et ce jusqu'à la fin du Plan de Sauvegarde.

Cette projection sera faite sur la base :

- du suivi de l'évolution du montant de la dette et de l'historique des actions de recouvrement (date et procédures engagées, situation actualisée)
- des actions constatées et des orientations prévues par le gestionnaire
- des délais habituellement constatés dans le département pour chacune des procédures judiciaires

Il sera possible d'extraire la plupart de ces informations de la base de données constituée en début d'opération et alimentée trimestriellement grâce aux commissions « impayés ».

La mobilisation des moyens facilitant la mise en œuvre des actions coercitives

Les procédures judiciaires devront être menées et maintenues sans pour autant aggraver l'état financier du syndicat. Le syndic sera chargé de mobiliser par voie d'avocat le dispositif ouvert par la loi n°2003-710 du 01/08/2003, concernant l'accès des syndicats de copropriété en difficulté à l'aide juridictionnelle. Toutefois et compte-tenu des difficultés pratiques rencontrées (délais, faiblesse de la rémunération proposée à l'avocat), une aide complémentaire pourra être demandée aux partenaires du Plan de Sauvegarde et notamment à l'Anah dans le cadre de son propre dispositif d'aide au redressement de la gestion.

La copropriété pourra également créer un « fonds pour procédures » qui devra être abondé, autant que possible, de façon « indolore » pour la copropriété (utilisation des excédents de charges éventuels, des intérêts de retard imputés aux débiteurs dès la première mise en demeure, des éventuelles condamnations favorables au syndicat des copropriétaires au titre des dommages et intérêts, etc.).

La mobilisation d'aides au redressement de la gestion

L'ampleur des opérations d'apurement et l'investissement nécessaire en temps et en moyens pour suivre le redressement et la réhabilitation de la résidence dépassent largement les missions et le niveau de rémunération standard d'un syndic de copropriété.

L'opérateur du Plan de Sauvegarde proposera la mise en place d'un financement pour la prise en charge des surcoûts de gestion sur la base d'une liste des opérations à effectuer qui dépassent le cadre de son mandat.

Dans ce cadre, le syndicat de copropriété après décision en assemblée générale, pourra solliciter :

L'aide au redressement de la gestion proposée par l'Anah, (renouvelable tous les ans, pendant la durée du Plan de Sauvegarde) destinée au syndicat des copropriétaires dont le plafond est estimé à 12 500 €/an (1 bâtiment + 50 logements soit 1*5000€ + 50*150€).

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultat
Nombre de commission "Impayés"	Nombre de débiteurs rencontrés
Nombre de débiteurs contactés	Nombre de médiations, protocoles de recouvrement
Mise en place d'un outil de suivi des impayés	Évolution des impayés et % sur les dépenses
Mobilisation de l'aide juridictionnelle	Évolution du nombre de propriétaires débiteurs par tranche d'impayés, par statut
Nombre de formation du conseil syndical : participation et connaissance	Suivi des contentieux : nbre de dossiers, état des dossiers, qualité...
Actions aux copropriétaires : nombre et participation	Participation et connaissance du conseil syndical

3.4. L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

Le Plan de Sauvegarde devra en priorité s'attacher à travailler sur la maîtrise des charges de la copropriété.

Les actions de redressement porteront notamment une attention sur les principaux postes de dépenses :

- Le poste « chauffage », qui représente 52.406 € : clarifier la visibilité sur le fonctionnement de la sous station commune et identifier les installations de Batigère et celles de la copropriété ; la renégociation de la clause d'intéressement pour le contrat P2 (maintenance) ; l'accompagnement pour adapter au mieux les contrats.
- Le poste « nettoyage des locaux » de 14.987 € : le syndic doit permettre au CS de comprendre le mode de facturation et vérifier que celui-ci correspond au contrat car ce poste a connu une très forte augmentation.
- Le poste « eau froide » de 14.634 € : clarifier l'existence de compteurs divisionnaires pour l'eau froide dans les logements, vérification des dates de relève du compteur général. Accompagner l'installation de compteurs divisionnaires si nécessaire.

Le Plan de Sauvegarde encouragera globalement les pratiques concourant à une bonne rigueur budgétaire ; il évitera notamment les exercices de charges déficitaires, cette pratique perturbant inévitablement le travail de désendettement des ménages les plus fragiles.

Un contrôle des comptes et de gestion devra être réalisé pour permettre de définir les actions à mettre en place pour mieux maîtriser les charges courantes. Pour fixer les objectifs du contrôle des comptes, une feuille de route sera élaborée en tenant compte de plusieurs thématiques : le budget, les charges courantes, les procédures judiciaires, l'état financier, les opérations exceptionnelles. C'est à partir des préconisations émises lors du contrôle des comptes que l'opérateur de suivi-animation accompagne et priorise la mise en place des actions à réaliser.

Par ailleurs, concernant les sommes figurant au crédit ou au débit des comptes de tiers hors copropriétaires, il est nécessaire de requalifier les dettes incertaines ou prescrites et les créances douteuses ou les irrécouvrables. Les sommes éventuellement libérées seront réaffectées en priorité aux besoins de trésorerie de l'immeuble.

Le Plan de Sauvegarde portera une assistance au conseil syndical et au syndic pour la mise en œuvre des préconisations ci-avant ainsi que pour la préparation des assemblées générales.

Objectif : Accompagner la copropriété vers une meilleure maîtrise des charges

La mise en place de commissions « gestion »

Les actions portant sur la maîtrise des charges seront suivies dans le cadre de la commission « gestion » organisée trois fois par an et animée par l'équipe du Plan de Sauvegarde. Il réunira l'opérateur, le Conseil Syndical et le syndic.

Par ailleurs, un contrôle annuel des comptes et de la gestion permettra de préparer l'assemblée générale ordinaire. Il est attendu du premier contrôle des comptes un état des lieux précis dans la perspective de construire une feuille de route claire à mettre en œuvre tout le long du dispositif. Les contrôles des comptes suivants, au-delà du travail de vérification, feront l'analyse de la situation au regard des objectifs de la feuille de route et pourront, le cas échéant, préconiser un recadrage des actions. Le contrôle des comptes permet :

- D'analyser les comptes fournisseurs débiteurs/créditeurs, les comptes d'attentes et les comptes d'avances et provisions
- De recenser les contrats et analyser leur contenu (clauses) et de leur évolution (avenants) et vérification des augmentations tarifaires annuelles
- D'étudier la mise en place d'échéanciers / protocole amiable d'apurement
- De formaliser un tableau de bord des dettes et de leur apurement afin de servir d'outil de suivi.

La mise en place d'une campagne de sensibilisation pour la maîtrise des consommations d'eau

Ce poste représente l'une des premières dépenses du syndicat et pèse donc sur les dépenses des copropriétaires et des locataires. Des actions de sensibilisation sont nécessaires. Le Plan de Sauvegarde peut proposer des campagnes de communication par exemple :

- pour diffuser des éco-gestes (messages diffusés lors des animations mises en place en pied d'immeuble et lors des visites des logements)
- pour installer des kits éco-logis (comprenant des mousseurs qui permettront de réduire le débit d'eau sans en baisser pression)
- pour rechercher et réparer les fuites lors de visites dans les logements

La mise en place de commissions « Groupe de Travail CS »

Concomitamment, des groupes de travail avec le conseil syndical permettront de le sensibiliser sur certaines thématiques dont la consommation d'eau ou les dépenses énergétiques. Lors de ces réunions, l'opérateur accompagnera la mise en place d'un bilan énergétique simplifié, permettant ainsi au conseil syndical de comprendre et analyser les dépenses de la copropriété liées à l'énergie.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Nombre de commissions "Gestion" et participation	Évolution du budget prévisionnel et des dépenses
Nombre de réunion "contrôle des comptes "	Écart entre budget prévisionnel et dépenses
Nombre d'activités et de campagnes de maîtrise des charges individuelles et participation	Évolution du montant des charges courantes par lot
Nombre de GTCS : Bilan énergétique simplifié	Évolution de la répartition par poste de dépenses
	Rapport d'analyse du contrôle des comptes
	Évolution dettes fournisseurs et trésorerie
	Suivi des préconisations : contrats renégociés...

3.5. Volet social

3.5.1. Accompagnement social des occupants.

L'accompagnement social des familles en difficulté est un axe important du Plan de Sauvegarde. Il s'agira de soutenir les ménages dans leurs efforts de désendettement et de stabilisation de leurs conditions de logement. L'enjeu du Plan de Sauvegarde sera de consolider le maintien des copropriétaires modestes dont l'endettement est remédiable et d'accompagner la sortie des copropriétaires dont l'endettement est irrémédiable en les orientant vers le parc social ou une solution de portage ciblé provisoire. Pour l'instant, aucun copropriétaire n'est identifié comme dans une situation irrémédiable, néanmoins ce pourrait être le cas dans le futur. Les actions du Plan de Sauvegarde devront permettre l'arrivée de copropriétaires dont le parcours d'accession est choisi plutôt que subi.

Au-delà du suivi spécifique des ménages fragiles, il s'agira dans le cadre de la mise en œuvre du programme de travaux de s'assurer de la solvabilisation des ménages. Aussi, l'opérateur devra rechercher l'ensemble des financements complémentaires individuels à destination des ménages les plus en difficulté.

Une « commission sociale » sera initiée semestriellement pour coordonner les partenaires de l'accompagnement social des ménages. Elle aura pour objectif d'informer sur l'avancement du Plan de Sauvegarde, de présenter les situations sociales des familles et de rechercher des solutions partenariales et coordonnées. Le syndic et le conseil syndical ne siègent pas directement dans cette instance.

Objectif : Évaluer les ménages non rencontrés et consolider les données issues de l'étude

Les enquêtes sociales établies lors de l'élaboration de Plan de Sauvegarde ont permis d'identifier des copropriétaires présentant des fragilités financières et d'envisager des solutions pour les aider à résorber leurs dettes.

L'équipe du suivi-animation du Plan de Sauvegarde devra poursuivre le travail de repérage des ménages en difficulté financières et/ou sociales à travers notamment les commissions « impayés » mais aussi des campagnes de contacts téléphoniques, des courriers ou mails, des orientations par le syndic, des permanences sur site ou encore de visites en porte à porte pour les ménages ne s'étant pas déplacés.

En effet, lors de l'élaboration du Plan de Sauvegarde et des enquêtes sociales, 7 foyers supplémentaires aux foyers déjà rencontrés ont été identifiés comme potentiellement en difficulté et/ou qui pourraient le devenir.

L'équipe sociale entrera en contact avec ces copropriétaires occupants et bailleurs afin d'analyser précisément les situations de chacun et évaluer le degré d'accompagnement opportun.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Nombre de commissions Impayés Nombre d'orientations du syndic Nombre de permanences	Nombre de ménages repérés Nombre de ménages rencontrés et ayant fait l'objet d'une évaluation sociale

Objectif : Informer et solvabiliser les ménages avant les travaux de réhabilitation

Le travailleur social de l'équipe de suivi-animation réalisera les évaluations sociales des ménages repérés (locataires, propriétaires, occupants, autres statuts...). Cet accompagnement doit notamment permettre de mettre en œuvre les actions d'accompagnement social, par exemple :

- Médiation entre le syndic et les ménages, en particulier pour l'échelonnement du règlement des charges courantes et des restes à charge des quotes-parts travaux ;
- Mobilisation des aides financières pour les ménages ayant une dette de charges courantes et pouvant se maintenir à moyen terme à travers la mise en place d'un protocole d'accord avec le syndic ;
- Aménagement des charges d'emprunt immobilier (refinancement, rééchelonnement) avec l'aide de la CAF, du dispositif « action logement ». Une médiation de l'équipe pourra également permettre de renégocier avec les Banques, prêteurs de deniers ;
- Accompagnement social pour une meilleure maîtrise du budget logement : guidance vers le réseau des conseillers en Economie Sociale et Familiale (ESF), accompagnement social lié au logement ;
- Accompagnement social pour faciliter un projet de relogement dans le parc public.
- Vérification et ouverture des droits aux allocations familiales, allocations logement, aides légales et facultatives ;
- Accompagnement des ménages surendettés : accès à l'éventuel dispositif de portage ou accès à la commission Banque de France ;
- Accompagnement social pour la prise en charge des problèmes liés à l'emploi, à la santé, à des problèmes conjugaux ou familiaux en relation avec les services des assistants et travailleurs sociaux.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Nombre d'évaluations sociales	Nombre d'actions d'accompagnement social par typologie

Objectif : Participation aux instances de réflexion (commissions sociales, commissions de portage immobilier)

L'EPFIF organisera le partenariat de l'accompagnement social notamment à travers la commission sociale partenariale semestrielle. Elle sera notamment composée des partenaires suivants : la circonscription d'action sociale du Conseil Départemental, la circonscription territoriale de la CAF, le CCAS, l'opérateur du Plan de Sauvegarde qui intégrera dans son équipe un travailleur social dédié à la détection et au suivi de ces situations, un partenaire spécialisé dans le portage immobilier temporaire (l'EPFIF) et le service logement de GPSEO.

<p>Indicateurs de moyens Nombre de commissions sociales Nombre de commissions portage</p>	<p>Indicateurs de résultats Nombre de situations suivies Nombre d'actions d'accompagnement social par typologie</p>
--	--

Actions spécifiques dans le cadre du programme de travaux du Plan de sauvegarde

Le préfinancement des aides au syndicat de copropriétaires est possible en recourant à un prêt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires comme la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâti le permet en ses articles 26-4 à 26-8.

Pour faciliter le paiement des quote-part des travaux en parties communes, l'opérateur du Plan de Sauvegarde accompagnera le syndicat dans la recherche d'une offre de préfinancement qui pourra se traduire par une contractualisation avec un organisme bancaire ou une SACICAP (Société Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété).

Par ailleurs, afin de permettre la réalisation des projets privatifs, il sera étudié la possibilité de mobiliser les SACICAP pour la mise en place de préfinancement, condition nécessaire pour atteindre les objectifs concernant cet axe d'intervention du Plan de Sauvegarde.

La souscription d'un emprunt collectif à adhésion individuelle, type « COPRO 100 » ou équivalent, semble une opportunité pour la copropriété puisqu'elle remplit les critères d'éligibilité. Il s'agit de prêt contracté au nom du syndicat, pour le compte des seuls copropriétaires qui décident d'y adhérer, à hauteur du montant de leur reste-à-charge travaux. Cette solution facilitera le financement des travaux. Une étude sur les capacités financières des ménages souhaitant contracter cet emprunt devra être réalisée en amont pour vérifier les capacités de remboursement des ménages.

Outre l'accompagnement social auprès des ménages les plus en difficulté la mise en place du préfinancement des aides au syndicat, et la souscription de prêt collectif à adhésion individuelle, l'opérateur interviendra en appui des ménages fragiles exclus des dispositifs précités pour leur permettre de monter des plans de financement individuels pour le financement de leur reste-à-charge travaux.

En plus des aides qui seront sollicitées, l'opérateur accompagnera les copropriétaires pour :

- Des demandes d'aides individuelles auprès de la CAF, des caisses de retraites, le FSL du parc privé, des mutuelles ou organismes particuliers (adaptation au handicap) ;
- Des demandes de prêts (CAF, Action Logement etc.) et, de manière plus générale, une aide à l'obtention de crédit (y compris renégociation et réaménagement) ;

Lorsqu'un projet de travaux existe en parties privatives, des aides auprès de l'ANAH et auprès d'autres organismes financeurs devront être mobilisées.

La mobilisation de ces aides permettra aux propriétaires modestes de financer leur quote-part de travaux et le maintien dans leur logement pour les plus fragiles.

<p>Indicateurs de moyens Nombre de permanences Nombres de personnes rencontrées</p>	<p>Indicateurs de résultats Nombre de dossiers montés (FSL, PAH CAF,..) Montants de financement demandés, octroyés, versés</p>
--	---

3.5.2. Accompagnement des bailleurs

Information et appui au propriétaire bailleur, notamment dans sa relation avec son locataire

Lors de l'étude-élaboration de Plan de Sauvegarde, les entretiens auprès des copropriétaires bailleurs ont permis de les informer sur la possibilité de conventionner leur logement avec l'Anah.

L'objectif du conventionnement des aides aux propriétaires bailleurs est d'encourager la valorisation du bien grâce à la réalisation des travaux nécessaires.

Un des objectifs durant le Plan de Sauvegarde sera de favoriser l'établissement de convention entre l'Anah et les propriétaires bailleurs pour qu'ils s'engagent à louer leurs logements à des ménages dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds et à un loyer également inférieur à un plafond déterminé.

En contrepartie, le propriétaire bailleur pourra bénéficier d'aides financières de l'Anah pour réaliser des travaux de mise en état de leur logement et obtenir une déduction fiscale sur leurs revenus fonciers bruts. En signant cette convention, le bailleur s'engagera pour une durée minimum de 6 ans.

L'opérateur informera par ailleurs les propriétaires souhaitant mettre leur bien en location de l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable de mise en location auprès de la mairie de Mantes-la-Jolie. Le dispositif de permis de louer est en effet actif sur certains secteurs de la commune, dont le quartier du Val Fourré, depuis 2017 et constitue un outil utile de lutte contre l'habitat indigne dans les logements locatifs privés.

Signalement des marchands de sommeil

L'opérateur veillera aux conditions de locations de la copropriété et au peuplement. Pour cela, il devra procéder au signalement des marchands de sommeil au Service Communal d'hygiène et de Santé (SCHS). Un accompagnement des locataires concernés vers les services de l'ARS devra également être proposé.

En application de l'article 18-1-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'opérateur rappellera au syndic son obligation de dénoncer au Procureur de la République toute situation de présomption de marchand de sommeil.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Nombre de permanences	Nombre de conventions signées
Nombres de personnes rencontrées	Montant des loyers appliqués (très social, social, intermédiaire)
Nombre de signalement	Nombre de logements ayant réalisés les travaux
	Nombre de familles mise en lien avec l'ARS

3.6. Volet technique

L'un des axes principaux du futur plan de sauvegarde concernera la valorisation du patrimoine bâti. Il s'agira ainsi, au terme d'une intervention globale, de renouveler l'attractivité de Archimède au sein du marché de l'habitat et de lui conférer de nouveaux atouts environnementaux.

La réhabilitation globale de la copropriété participe pleinement au processus de redressement durable. En effet, une meilleure attractivité, grâce à un bâti requalifié et performant énergétiquement, favorisera une plus grande mixité économique et de meilleures capacités contributives des copropriétaires.

Les objectifs nationaux, réaffirmés dans la loi de transition énergétique, sont ambitieux dans le secteur du bâtiment et implique de définir une stratégie et un plan d'action sur la copropriété Archimède en engageant des travaux d'amélioration de la performance énergétique. L'opérateur du plan de sauvegarde étudiera la mise en place d'un Contrat de Performance énergétique (CPE) avec le mandataire en charge du chantier de réhabilitation.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration de Plan de Sauvegarde a mis en exergue la nécessité de réaliser un programme de travaux global et ambitieux en trois, voire quatre phases successives.

Le plan de financement ci-dessous présente les coûts prévisionnels estimés sur la base de l'étude technique. Il reste à ce stade prévisionnel et pourra être amené à évoluer en lien avec les études techniques que réalisera le groupement de maîtrise d'œuvre missionné par le syndicat de copropriétaire et les engagements définitifs des partenaires publics.

Plan de financement prévisionnel⁵ des travaux :

	HT	TTC
ARCHIMEDE	2 620 717 €	2 816 625 €
TRVX SECURISATION ET RESEAUX	250 000 €	275 000 €
TRVX RENOVATION ENERGETIQUE & ENVELOPPE	1 480 000 €	1 561 400 €
TRVX AMELIORATION DU CONFORT BATI	395 000 €	434 500 €
HONOS & PRESTATIONS TECHNIQUES	287 560 €	320 441 €
HONOS AFS (Syndic + DO)(3%)	63 750 €	76 500 €
FRAIS FINANCIERS	80 657 €	80 657 €
ALEAS	63 750 €	68 127 €
TOTAL	2 620 717 €	2 816 625 €

ARCHIMEDE - AIDES PUBLIQUES	HT
Aides ANAH - 50%	1 206 280 €
Primes MPR (3.000€)	150 000 €
Primes énergétiques ?	
Primes PO Modestes - 1500€	6 000 €
Primes PO TM - 3000€	120 000 €
Aides EPFIF	603 140 €
X% Anah/EPFIF	603 140 €
Aide Label Région (CDSR+PES)	0 €
X% Région IDF	0 €
Aide "Yveline Renov Ener" Modestes	12 000 €
Aide "Yveline Renov Ener" Très Modestes	160 000 €

⁵ Sous réserve d'évolution avec l'éventuelle participation d'autres financeurs. Présentation avant écrêtement des aides.

Prime Rénov Ener Plus (GE >50%) M	4 000 €
Prime Rénov Ener Plus (GE >50%) TM	40 000 €
Total des aides publiques SDC hors primes PO	2 562 560 €
RESTE-A-CHARGE sur aides SDC	254 065 €

Le programme de travaux complet de réhabilitation représente un coût moyen de **56.361€** par logement. Pour maintenir un reste à charge soutenable pour les copropriétaires majoritairement « Très modestes » et « Modestes » au sens du barème de l'Anah, une large participation des partenaires publics à l'effort commun est nécessaire. L'instance de pilotage de l'élaboration du plan de sauvegarde a défini un plafond de 5 000 € pour un reste-à-charge soutenable.

En l'état actuel des aides publiques envisagées, le reste à charge moyen par lot, serait de **5 084€/lot** hors aides individuelles et de **4 508 €** en moyenne pour les copropriétaires modestes ou très modestes y compris les aides individuelles.

Les partenaires publics du plan de sauvegarde et l'opérateur devront sécuriser les financements pour maintenir les objectifs techniques de l'étude pré-opérationnelle et pour limiter la participation financière des copropriétaires sous le plafond défini.

3.6.1. Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes

Objectif : Veille et action concernant le risque incendie en parties privatives et parties communes et à propos de la dangerosité des balcons

Faire réaliser un diagnostic supplémentaire au sujet des balcons potentiellement dangereux

Le diagnostic architectural à mis en exergue un désordre structurel, les suites à donner sont : la réalisation d'un diagnostic technique « structure » afin d'évaluer la qualité des maçonneries et afin de réaliser un cahier des charges de travaux. L'objectif étant d'éloigner tout danger d'utilisation par les résidents.

Sensibiliser les copropriétaires et résidents

Au regard des résultats de l'étude à propos des balcons, une communication devra être établie par l'opérateur à destination des résidents pour les informer des potentiels danger encourus en cas d'utilisation des balcons dégradés et de demander un désencombrement des balcons potentiellement encombrés.

L'opérateur informera les copropriétaires sur les risques incendies liés aux dalles polyester installées dans les logements et en parties privatives avant les travaux de retrait de ces éléments problématiques.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Nombre de logements visités et accès balcons	Nombre d'interventions envisagées sur les balcons
Nombre de concertations auprès des copropriétaires et résidents	Nombre de copropriétaires et occupants

Tenue de commissions « bâti-financement »	rencontrés et informés
---	------------------------

Objectif : Accompagner le syndicat des copropriétaires dans la réalisation des étapes préalables à l'engagement des travaux

La désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre

Une équipe de maîtrise d'œuvre multidisciplinaire est nécessaire pour le bon déroulement et suivi des programmes de travaux. C'est l'assemblée générale des copropriétaires qui décide de la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre, après mise en concurrence sur la base d'un cahier des charges précis et après avis des représentants (conseils syndical et syndic) de la copropriété.

L'opérateur, en charge du suivi-animation, accompagnera la copropriété dans l'élaboration et le suivi des appels d'offres des maîtrises d'œuvre et dans toutes les phases de la consultation et de désignation.

Les audits et diagnostics

Dans le cadre de l'étude technique de la copropriété réalisée lors de l'élaboration de Plan de Sauvegarde, l'opérateur à identifier le besoin de lancer :

- Un Diagnostic Amiante Avant Travaux (DAAT). Dès la phase de diagnostic/APS lancée par l'équipe de MOE qui sera désignée, idéalement dès la première année du dispositif, ce diagnostic devra être réalisé dans les parties communes de la copropriété.
- Une inspection télévisée des réseaux d'assainissement (parties communes intérieures et enterrées).
- Un audit énergétique, dans les mêmes conditions et temporalités en amont des travaux de rénovation énergétique (tranche 2). Cet audit permettra d'obtenir des indicateurs quantifiables pour mettre en place un éventuel Contrat de Performance énergétique (CPE) ou pour définir les objectifs de gain énergétique.

Création d'une commission « Travaux »

L'opérateur mettra en place commissions « bâti-financement » régulièrement dans le cadre du Plan de Sauvegarde, et en fonction de l'actualité, ce qui permettra de définir, d'affiner et de séquencer le programme de travaux.

Ces commissions seront aussi l'occasion d'aborder les financements et les modalités de préfinancement des subventions afin de répondre au mieux à la situation du syndicat et aux situations individuelles. Ces instances s'attacheront au suivi régulier des actions engagées et de la bonne mise en œuvre des travaux.

Élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de

l'opération

L'opérateur assistera le syndicat des copropriétaires maître d'ouvrage et apportera son conseil pour la passation du contrat de maîtrise d'œuvre, la consultation des entreprises, la signature des marchés de travaux et le suivi des phases d'exécution des travaux dont le respect des calendriers et des budgets.

Évaluation de l'opportunité de la mise en place du « Contrat de performance énergétique » avec les entreprises

Le Contrat de Performance Énergétique permet de répondre à des enjeux environnementaux, techniques et financiers. Cet outil peut permettre de garantir durablement des résultats et l'amélioration de la performance énergétique en diminuant les consommations d'énergie par rapport à une situation de référence avant travaux.

L'équipe de maîtrise d'œuvre et les représentants de la copropriété, accompagnés par l'opérateur, réfléchiront en amont de la consultation des entreprises, à l'opportunité d'intégrer dans le cahier des charges de consultation des entreprises, une proposition de mise en place d'un CPE travaux.

Cette opportunité dépendra des conclusions de la réflexion de l'équipe de maîtrise d'œuvre sur les avantages et inconvénients d'un CPE travaux en fonction des caractéristiques de la copropriété et de l'appréciation sur le risque d'une consultation d'entreprise infructueuse.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Nombre de logements visités	Nombre d'interventions envisagées en parties privatives et parties communes
Nombre de visites des parties communes	Nombre de copropriétaires et occupants rencontrés
Nombre de concertations auprès des copropriétaires et résidents	Nombre de contrats analysés et pertinence des propositions en termes de performance énergétique
Analyse des contrats	Vote des travaux issus de la commission technique
Tenue de commissions « bâti-financement »	

Objectif : Orchestrer le programme de réhabilitation global et ambitieux

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la nécessité de séquencer le programme de travaux en trois tranches distinctes (la résidentialisation pourra éventuellement être une tranche à part entière). Ce séquencage répond à diverses exigences :

- Engager des premières phases de travaux (travaux prioritaires notamment) aux temporalités de définition et d'exécution réduites, sans qu'elles soient dépendantes de phases dont les temporalités de conception/réalisation sont plus longues (ex : rénovation énergétique),
- Faciliter la coordination technique des interventions,
- Lisser dans le temps du plan de sauvegarde l'engagement financier de la copropriété et permettre le lissage des contributions financières des copropriétaires et optimiser son recouvrement,
- Rassurer les copropriétaires sur la dynamique positive sans différer dans le temps les premières réalisations techniques

Ce séquençage reste une proposition que de nouvelles contraintes (techniques, juridiques et financières) pourront venir amender. C'est l'instance de pilotage (la commission « bâti-financement) qui statuera sur le bon séquençage du programme de travaux.

3.6.2. Programme de travaux en parties communes des immeubles

3.6.2.1. Tranche 1 : La réalisation des travaux prioritaires

La première tranche de travaux comprendra les objectifs techniques suivants :

- Sécurité incendie (plans d'évacuation & travaux de mise aux normes, notamment portes coupe-feu, désenfumage et aération).
- Sécurité Gaz et électrique.
- Condamnation vide-ordeure
- Curage des réseaux enterrés/réfection selon nécessité
- Réfections siphons de sols, culottes de raccordement, pieds de chute locaux communes.

Le montant des travaux et des honoraires techniques de la Tranche 1 est estimé à **307 500€ HT**.

Le plan de financement présenté ci-dessous est prévisionnel et pourra évoluer avec la phase de diagnostic de l'équipe de maîtrise d'œuvre et les nouveaux engagements financiers des partenaires, à rechercher et à sécuriser, en complément des engagements financiers de l'ANAH inscrits dans la présente convention.

	HT	TVA	TTC	Base subv ANAH HT	Base Ecrêtement
SECURISATION ET RESEAUX	307 500 €		340 500 €	307 500 €	189 200 €
TRAVAUX	250 000 €		275 000 €	250 000 €	275 000 €
Plans d'évacuation	2 000 €	10%	2 200 €	2 000 €	2 200 €
Mise en continu conduit de ventilation gaine gaz, travaux induits	25 000 €	10%	27 500 €	25 000 €	27 500 €
Réseaux électriques : contrôle et révision des installations, dont mise à la terre	12 500 €	10%	13 750 €	12 500 €	13 750 €
Portes CF en PCI	22 500 €	10%	24 750 €	22 500 €	24 750 €
Gaines palières CF	35 000 €	10%	38 500 €	35 000 €	38 500 €
Portes palières CF des logements	55 000 €	10%	60 500 €	55 000 €	60 500 €
Extincteurs	3 000 €	10%	3 300 €	3 000 €	3 300 €
Eclairage de sécurité	4 500 €	10%	4 950 €	4 500 €	4 950 €
Désenfumage des escaliers	12 500 €	10%	13 750 €	12 500 €	13 750 €
Condamnation VO	12 500 €	10%	13 750 €	12 500 €	13 750 €
Vmc locaux poubelles	30 000 €	10%	33 000 €	30 000 €	33 000 €
Curage des réseaux / provision pour réfection	15 000 €	10%	16 500 €	15 000 €	16 500 €
Réfection siphons de sols et maçonnerie	8 000 €	10%	8 800 €	8 000 €	8 800 €
Fontes en pieds de chutes (locaux VO)	12 500 €	10%	13 750 €	12 500 €	13 750 €
HONOS & PRESTATIONS	57 500 €		65 500 €	57 500 €	65 500 €

Inspection des réseaux enterrés / dimensionnement / Repérage sur plans	20 000 €	20%	24 000 €	20 000 €	24 000 €
DAAT	5 000 €	10%	5 500 €	5 000 €	5 500 €
Architecte (6%)	15 000 €	10%	16 500 €	15 000 €	16 500 €
BET Moe Technique (3%)	7 500 €	10%	8 250 €	7 500 €	8 250 €
BE CONTRÔLE (3%)	7 500 €	10%	8 250 €	7 500 €	8 250 €
SPS (1%)	2 500 €	20%	3 000 €	2 500 €	3 000 €

PROJET

3.6.2.2. Tranches 2 et 3 : La réalisation des travaux de réhabilitation et d'amélioration

Les autres travaux programmés en partie commune se répartissent entre une tranche dite « 2 » relative aux travaux de réhabilitation et, plus particulièrement, les travaux améliorant la performance énergétique des bâtiments et une tranche dite « 3 » relative aux travaux d'amélioration.

Ces tranches de travaux sont également issues de l'étude technique réalisée lors de l'élaboration du Plan de sauvegarde.

Plan de financement prévisionnel de la tranche 2 « rénovation énergétique & enveloppe »

- Ravalement des façades avec ITE sous bardage ventilé, avec réparations des fissures infiltrantes et épaufrures.
- Balcons : reprises de maçonneries, réparations et révision des formes de pentes, étanchéité type SEL sous carrelage, remplacement des barbacanes.
- Remplacement des menuiseries d'origine (50%) et occultation avec isolation des coffres des volets roulants.
- VMC hygroréglable
- Isolation de la toiture terrasse, réfection globale et mise en œuvre de garde-corps périphériques.
- Création d'une installation photovoltaïque/thermique en toiture de chauffage solaire.
- Ravalement des ensembles menuisés du RDC.
- Rééquilibrage et isolation du réseau hydraulique de chauffage et optimisation des performances des échangeurs en chaufferie. Pompe à chaleur.

Le montant des travaux et des honoraires techniques de la Tranche 2 est estimé à **1.669.010 HT.**

Un objectif de 35% d'amélioration de la performance énergétique est exigée. Le recours à une/des entreprise(s) qualifiée(s) « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE), lorsqu'une telle qualification existe pour les travaux concernés, est obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2021 au dépôt du dossier.

Le plan de financement présenté ci-dessous est prévisionnel et pourra évoluer avec la phase de diagnostic de l'équipe de maîtrise d'œuvre et les nouveaux engagements financiers des partenaires, à rechercher et à sécuriser, en complément des engagements financiers de l'ANAH inscrits dans la présente convention.

	HT	TVA	TTC	Base ANAH HT	Base Ecrêtement
RENOVATION ENERGETIQUE & ENVELOPPE	1 669 010 €		1 770 791 €	1 669 010 €	1 770 791 €
TRAVAUX	1 480 000 €		1 561 400 €	1 480 000 €	1 561 400 €
Ravalement des façades avec ITE sous bardage ventilé, dont réparation des fissures et épaufrures	787 500 €	5,50%	830 813 €	787 500 €	830 813 €
Remplacement châssis logements et occultations : 50%	172 500 €	6%	181 988 €	172 500 €	181 988 €
Remplacement des portes et châssis rdc	45 000 €	6%	47 475 €	45 000 €	47 475 €
Rééquilibrage du réseau de chauffage	5 000 €	5,50%	5 275 €	5 000 €	5 275 €
Optimisation des performances des échangeurs en chaufferie	10 000 €	5,50%	10 550 €	10 000 €	10 550 €
VMC Hygroréglable	150 000 €	5,50%	158 250 €	150 000 €	158 250 €
Isolation toiture dont étanchéité + acrotères + garde-corps	225 000 €	5,50%	237 375 €	225 000 €	237 375 €
Isolation PH sous-sols	25 000 €	5,50%	26 375 €	25 000 €	26 375 €
Calorifugeage ECS et EF verticaux	30 000 €	5,50%	31 650 €	30 000 €	31 650 €
Calorifugeage réseaux et chauffage	30 000 €	5,50%	31 650 €	30 000 €	31 650 €
Panneaux Photovoltaïques/thermiques	0 €	5,50%	0 €	0 €	0 €
HONOS & PRESTATIONS	189 010 €		209 391 €	189 010 €	209 391 €
Architecte (6%)	88 800 €	10%	97 680 €	88 800 €	97 680 €
BET Moe Technique (3%)	44 400 €	10%	48 840 €	44 400 €	48 840 €
BE CONTRÔLE (2%)	29 600 €	10%	32 560 €	29 600 €	32 560 €
SPS (1%)	14 800 €	20%	17 760 €	14 800 €	17 760 €
DAAT	11 410 €	10%	12 551 €	11 410 €	12 551 €

Plan de financement prévisionnel de la tranche 3 « d'amélioration du confort bâti »

- Réfection halls, paliers et cages d'escalier (murs, plafonds, revêtements de sols). Dont séparation des halls au 3&5.
- Traitement des problématiques amiante.
- Éclairages : LED + détecteurs de présence.
- Remplacement des boîtes aux lettres + boîte à colis.
- Réparation, mise en jeu des portes des sas, mécanismes de fermeture.
- Contrôle d'accès avec interphonie type GSM, selon réflexion accessibilité handicapés.

Le montant des travaux et des honoraires techniques de la Tranche 3 est estimé à **436 050€ HT**.

Le plan de financement présenté ci-dessous est prévisionnel et pourra évoluer avec la phase de diagnostic de l'équipe de maîtrise d'œuvre et les nouveaux engagements financiers des partenaires, à rechercher et à sécuriser, en complément des engagements financiers de l'ANAH inscrits dans la présente convention.

	HT	TVA	TTC	Base ANAH HT	Base Ecrêtement
AMELIORATION DU CONFORT BATI	436 050 €		480 050 €	436 050 €	480 050 €
TRAVAUX	395 000 €		434 500 €	395 000 €	434 500 €
Réfection halls, paliers et cages d'escaliers (murs et plafonds, revêtements de sols (hors amiante)	325 000 €	10%	357 500 €	325 000 €	357 500 €
Remplacement éclairage par éclairage LED + détecteurs de présence	25 000 €	10%	27 500 €	25 000 €	27 500 €
Remplacement BAL + boîte à colis	17 500 €	10%	19 250 €	17 500 €	19 250 €
Réparation, mise en jeu des portes des sas, mécanisme de fermeture, panneau de remplissage après dépose des BAL	15 000 €	10%	16 500 €	15 000 €	16 500 €
Contrôle d'accès de type d'interphonie INTRATONE et VIGIK, selon réflexion accessibilité handicapé	12 500 €	10%	13 750 €	12 500 €	13 750 €
HONOS & PRESTATIONS	41 050 €		45 550 €	41 050 €	45 550 €
Architecte (8%)	31 600 €	10%	34 760 €	31 600 €	34 760 €
SPS (1%)	3 950 €	20%	4 740 €	3 950 €	4 740 €
DAAT	5 500 €	10%	6 050 €	5 500 €	6 050 €

3.6.2.3. Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes

Les travaux en parties communes du programme pluriannuel de travaux seront répartis par tranche d'intervention. Le Plan de Sauvegarde, qui a une durée de 5 ans, permettra à l'opérateur d'accompagner la mise en œuvre de ce programme avec pour objectif de réaliser ces travaux à partir de la troisième année.

La première année du Plan de Sauvegarde a pour objet d'accompagner le syndicat des copropriétaires dans les étapes préalables à la réalisation des travaux, les audits et le choix de maîtrise d'œuvre, de redresser financièrement la copropriété et solvabiliser les ménages. Le vote des travaux en assemblée générale interviendra lors de la seconde année du dispositif.

Ainsi, la répartition des travaux en parties communes est estimée ci-après (hors dépenses administratives, aléas travaux et charge financière) :

Tranche	Coût année 1	Coût année 2	Coût année 3	Coût année 4	Coût année 5
Etude diag-APS-APD	(75 951€)*	(75 951€)*			
Travaux d'urgence			340 500 €		
Travaux de réhabilitation				1 770 791€	
Travaux d'amélioration					480 050 €
Montant total TTC	(75 951€)*	(75 951€)*	340 500 €	1 770 791 €	480 050 €

*Des honoraires de maîtrise d'œuvre inclus dans les dépenses des années 3 à 5 seront fléchés vers les études préalables réalisées en années 1 et 2. Les montants sont précisés à titre d'information dans les colonnes années 1 et 2

Estimation du montant moyen du reste à charge après subventions selon la typologie du logement et les tantièmes :

ARCHIMEDE - PLAN DE FINANCEMENT	T3	T4	MOY
Études et Travaux TTC + Aléas & Frais Fin	51 206 €	61 515 €	56 361 €
Aides SDC (hors primes PO)	46 587 €	55 966 €	51 277 €
RESTE-A-CHARGE HP	4 619 €	5 549 €	5 084 €
RESTE-A-CHARGE POM	4 096 €	4 920 €	4 508 €
RESTE-A-CHARGE POTM	4 096 €	4 920 €	4 508 €

3.6.2.4. Travaux en parties privatives

Le Plan de Sauvegarde accompagnera les dynamiques de travaux en parties privatives sur les plans techniques, administratifs et financiers. La programmation des travaux en parties

privatives doit être articulée avec la programmation de travaux en parties communes et la solvabilité du ménage. En cas de difficulté pour un ménage à mener des travaux en parties communes et parties privatives, il s'agira de déterminer la priorité à donner selon les types de travaux préconisés et les calendriers prévisionnels de réalisation.

À titre d'information, le montant TTC des travaux pouvant être engagés en parties privatives selon le type de logement est approximativement de 9 965€ maximum.

Les travaux en parties privatives débiteront idéalement à la fin de la tranche de travaux d'urgence en parties communes.

L'opérateur étudiera la faisabilité juridique, financière et technique d'intégrer dans le programme de travaux des parties communes les travaux de mise en conformité des logements et du remplacement des portes palières, en considérant ces équipements comme des équipements privés d'intérêts collectifs.

Travaux en parties privatives pour 1 logement	HT	TTC
Installation électriques T3/T4	6 250€	6 275€
Cloisonnement salle de bain	1 500€	1 650€
Retrait des dalles polyester plafonds	1700€ 1 950€	- 1 740€- 2 040€
Total budget travaux en privatif	9 700€	9 965€

Objectif : Accompagner les travaux en parties privatives

Il sera question, sur la base du volontariat, de permettre aux copropriétaires intéressés de pouvoir notamment réaliser dans leur logement des travaux de remise aux normes de leur distribution électrique, le cloisonnement des salles de bain, le retrait des dalles polyester. Ces travaux concerneraient environ 80% des logements de copropriétaires occupants. Les travaux concernant la mise en sécurité électrique visent uniquement les logements de copropriétaires occupants très modestes avec un financement prévisionnel de l'Anah à un taux de 35% dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 20 000 € HT par logement.

Le Plan de Sauvegarde portera également une attention particulière sur les projets de travaux visant le maintien des copropriétaires dans leur logement (travaux d'adaptation liés à l'âge ou au handicap). L'objectif visé pour ces travaux concerne 6% des logements à minima (3 logements), à raison de 5 000 € de travaux par logement, soit un budget global et prévisionnel de travaux de 20 000 €, et un financement prévisionnel de l'ANAH à un taux de 50% dans la limite de 20 000€ HT de travaux subventionnables par logement.

		T3	T4	
Nb logements	50	25	25	
TRAVAUX EN PARTIES PRIVATIVES	HT	TTC	RatioTrvx	
Installations électriques T3	5 000 €	5 500 €	0,80	110 000,00 €
Installations électriques T4	7 500 €	8 250 €	0,80	165 000,00 €
Cloisonnement SdB	1 500 €	1 650 €	0,80	66 000,00 €
Remplacement des portes palières	1 250 €	1 375 €	0,80	55 000,00 €
TOTAL BUDGET PRIVATIF ELEC PP + SDB	15 250 €	16 775 €		396 000 €

3.7. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

La question de la précarité énergétique va être traitée dans le cadre des travaux de la tranche 2 précédemment exposée. La phase d'élaboration propose un bouquet de travaux comprenant notamment l'isolation thermique par l'extérieur de tous les bâtiments, le changement des menuiseries, le remplacement du système de ventilation, permettant ensemble d'atteindre un gain énergétique.

Afin d'inciter à la réalisation de tels travaux et résorber les situations de précarité énergétique, l'État met en place un programme national « Habiter mieux » d'aide à la rénovation thermique de logements en apportant des subventions aux propriétaires pour les travaux en parties privatives et aux Syndicats de copropriété pour les travaux en parties communes.

Ce volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme « Habiter Mieux » dans le cadre du présent Plan de sauvegarde, en complément d'autres aides publiques ou privées.

La répartition entre l'aide au syndicat des copropriétaires et les aides individuelles est définie comme suit :

- « **MaPrimeRenov** » correspond à une aide pour le syndicat des copropriétaires. Elle représente 150 000€, soit 3000€ par logement.

- « **Habiter Mieux** » qui correspond à une prime pour les propriétaires occupants très modestes de 3000€/ménage et une prime pour les propriétaires occupants modestes de 1500€/ménage pour les parties communes. L'enveloppe pour les PO très modestes correspond à 120 000€ et pour les PO modestes de 6 000€.

3.8. Volet urbain et immobilier

3.8.1. Gestion urbaine et sociale de proximité (GUP)

Conformément aux dispositions de l'article 1 de la loi du 21 février 2014 (loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine) et à celles de l'article L.5215-20 du code général des collectivités territoriales (CGCT) : GPS&O exerce de plein droit la compétence politique de la ville.

Dans ce cadre, la loi du 21 février 2014 prévoit que pour chaque projet de renouvellement urbain, des mesures ou des actions spécifiques relatives à la gestion urbaine de proximité (GUP),

impliquant les parties du contrat de ville, les organismes d'habitations à loyer modéré, les associations de proximité et les services publics de l'Etat et des collectivités territoriales, soient mises en œuvre.

La gestion urbaine de proximité est donc rendue obligatoire dans les projets de renouvellement urbain soutenus par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). La GUP doit être intégrée comme un volet à part entière des projets de renouvellement urbain.

En contrepartie, les organismes HLM bénéficient d'un abattement de 30 % de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour leur parc social situé dans le périmètre d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). L'objectif de cet abattement est de compenser les surcoûts de gestion liés aux besoins spécifiques des QPV. En contrepartie, Les organismes HLM doivent transmettre annuellement les documents justifiant du montant et du suivi des actions entreprises en contrepartie de l'abattement. L'Etat compense à hauteur de 40% la perte de cette rentrée fiscale aux collectivités territoriales.

Compte tenu du rôle de pilote dévolu à la Communauté Urbaine en matière de politique de la ville, il revient à GPS&O d'établir le diagnostic du territoire en matière de gestion urbaine de proximité et d'établir les conventions GUP et TFPB.

La GUP intègre le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville du Mantois.

Sur les secteurs du Contrat de Ville, trois grands enjeux sont établis en matière de GUP :

- Assurer une durabilité des investissements en anticipant les modes de gestion ;
- Agir pour une gestion adaptée pour l'entretien et la propreté par une intervention de proximité ;
- Agir collectivement pour favoriser la sécurité et la tranquillité publique.

Le Contrat de Ville à l'échelle du Mantois pour la période 2015-2020 n'a pas encore été renouvelé, les Contrats de Ville actuels ayant été prorogés jusqu'en 2023.

La GUP : des compétences réparties entre GPS&O et la Ville de Mantes-la-Jolie, un financement contraint

En 2022, le montant prévisionnel total de l'abattement TFPB s'élevait à 3 792 683€ à l'échelle de GPS&O dont 1 131 703€ pour le Val Fourré. De ce fait, GPS&O met essentiellement en œuvre des actions en partenariat avec les bailleurs sociaux dans le cadre de l'exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB).

Celle-ci permet de financer des actions de GUP ou de développement social et urbain. Dans le cadre de cette exonération, GPS&O, en lien avec la Ville, l'Etat et les organismes HLM concernés, flèche les financements à déployer.

GPS&O a établi courant 2023 une convention GUP communautaire, à l'échelle de l'ensemble des QPV du territoire, qui sera signée fin 2023. La Communauté urbaine accompagnera la ville de Mantes-la-Jolie à la rédaction d'une convention locale de GUP.

GPS&O dispose également de la compétence sur la collecte des déchets (ordures ménagères). La collecte est assurée par la SEM SOTREMA. La communauté urbaine est également compétente sur la propreté (encombrants et dépôt sauvage) et fait appel à la SAC Val Service, également mobilisée par la Ville et par une partie des copropriétés. Il s'agit d'une société

assurant également des missions d'insertion.

La Ville de Mantes-la-Jolie dispose d'un référent prévention et sécurité. Cette personne encadre une équipe de 35 agents de prévention, chargés d'intervenir lors d'événements festifs, durant les sorties d'établissements scolaires ou le marché.

Un travail partenarial renforcé sur la thématique de la sécurité et de la relève des dysfonctionnements, mais qui exclut les copropriétés

Les bailleurs sociaux, dans le cadre de l'exonération de la TFPB, participent financièrement aux services de correspondants de nuit qu'ils sollicitent. Les correspondants de nuit interviennent dans le quartier du Val Fourré de 19h à 2h du matin, sur le même principe qu'un médiateur. Les membres de l'équipe sont issus du quartier et communiquent avec les habitants, assurent un relai, les demandes d'intervention des secours ou encore réalisent une veille technique et sociale. Les correspondants de nuit relèvent des dysfonctionnements et les consignent dans un logiciel (Memento). Cette équipe est également encadrée par le référent prévention et sécurité de la Ville.

Le lien entre les syndicats des copropriétés et le référent prévention de la Ville n'existe pas pour l'instant. De la même manière, il n'existe pas de circuit formalisé de relai d'information entre habitants, conseil syndical et Ville.

En phase opérationnelle, le syndic assisté de l'opérateur, envisagera une collaboration avec le service de correspondants de nuit. En fonction des coûts relatifs et des modalités de mise en œuvre, le syndic étudiera l'opportunité d'une convention.

Sur l'aspect de la sécurité, un lien existe entre les bailleurs sociaux et la police nationale. Un référent « bailleurs » au sein de la police municipale organise des groupes de travail similaires aux CLSPD⁶ avec les bailleurs. Il est prévu que les syndicats et GPS&O soient associés à ces groupes de travail, sans que cette démarche soit toutefois encore effective. Un CLSPD spécifique à Mantes-la-Jolie existe depuis 2009 et réunit le Préfet, le procureur de la République, le Président de GPSEO, les associations et organismes investis dans la prévention (sécurité routière, aide aux victimes).

Les copropriétés et l'ORCOD : un enjeu d'intégration aux démarches de GUP

Ainsi sur le territoire de GPS&O ainsi qu'à l'échelle de la Ville de Mantes-la-Jolie une stratégie de GUP est en cours de consolidation. La Ville a exprimé sa volonté d'intégrer les copropriétés au volet GUP communale. Il est également important de relever que la constitution d'un conseil citoyen à Mantes-la-Jolie ne semble pas avoir fonctionné. Cette méthode de partage et de relai d'information n'étant pas présente, les autres instances mises en place par la Ville sont d'autant plus importantes (correspondant de nuit, diagnostics GUP partagés, instances de concertation sur les projets urbains...)

Le sujet des copropriétés de l'ORCOD-IN n'est pas intégré à la convention GUP de GPS&O. Cela peut s'expliquer par la méthode de financement des actions GUP par la seule exonération de la TFPB. Cela peut également s'expliquer par le peu de foncier géré par les copropriétés, disposant simplement du tour d'échelle autour des immeubles et le flou sur les limites foncières. Toutefois, l'EPFIF, au titre de l'ORCOD IN, est bien associée aux groupes de travail GUP.

⁶ Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance

Cependant, les copropriétés pourraient être intégrées à la stratégie GUP grâce aux subventions accordées par l'Anah (fonds GUP à hauteur de 900€/lot/an). Ce fond peut être mobilisé au titre d'actions portées par la Ville, GPS&O ou encore par l'EPF en tant que maîtrise d'ouvrage de l'ORCOD-IN.

Enfin, alors qu'il existe un lien spécifique entre bailleurs sociaux et police afin de traiter des questions de sécurité, un lien ou un partenariat équivalent n'existe pas avec les copropriétés (syndicat des copropriétaires, conseil syndical, syndic). Des instances spécifiques pourraient être créées ou les copropriétés pourraient être incluses aux instances existantes.

Objectif : Mettre en œuvre un plan d'action GUP en partenariat avec la Ville de Mantes-la-Jolie

Un programme d'actions en matière de gestion urbaine et sociale de proximité est intégré à la présente convention. GPS&O et la Ville de Mantes-la-Jolie disposant des compétences territoriales en matière de GUP, ce programme d'action devra être mis en œuvre de manière partenariale entre les collectivités territoriales et la copropriété, avec l'appui de l'EPPFIF et de l'opérateur de suivi-animation du plan de sauvegarde.

Indicateurs de moyens	Indicateurs de résultats
Nombre d'actions mises en œuvre	Bilan annuel de réalisation des actions identifiées au programme d'action GUP.

Objectif : Envisager l'évolution du volume d'emplacements de stationnements en lien avec les besoins réels de la copropriété

Le contexte très particulier de la copropriété Archimède au sein du quartier des physiciens sujet à un projet urbain de réaménagement et résidentialisation des nappes de parking public entraîne la nécessité d'évaluer le volume de stationnement nécessaire à privatiser par la copropriété.

Les difficultés de stationnement identifiées par le diagnostic demandent un traitement à plusieurs échelles :

- 1) la limitation du stationnement gênant
 - en organisant le signalement régulier des ventouses et du stationnement sauvage des véhicules aux abords des copropriétés, à réaliser par l'opérateur du plan de sauvegarde, en contrepartie d'une mobilisation renforcée des services publics associés en matière d'actions répressive ;
 - une sensibilisation des habitants pour mettre fin au stationnement sauvage
- 2) la réflexion sur l'offre de stationnement à l'échelle du sous-quartier, qui s'est vue légèrement diminuée du fait des aménagements liés au PRU1, et l'identification d'opportunités pour désaturer l'offre disponible, de la part des acteurs du projet urbain ;

<p>Indicateurs de moyens</p> <p>Taux d'occupation des stationnements en proximité</p> <p>Taux de motorisation</p> <p>Avancement de la réflexion et engagement des études nécessaires</p>	<p>Indicateurs de résultats</p> <p>Cession d'une emprise foncière publique au syndicat des copropriétaires aux fins de création d'une poche de stationnement privatisée</p>
---	--

Objectif : Accompagner la sécurisation de la voie de circulation « rue Archimède »

La circulation des automobiles dans la rue Archimède interroge sur la sécurité des usagers piétons et notamment des enfants qui traversent par cette rue à la sortie d'école. L'objectif est de contraindre le ralentissement des véhicules sur cette voie qui longe la copropriété du nord au sud.

Une concertation avec les copropriétaires et service de la Ville devra veiller à un aménagement et encourager un changement des comportements dangereux.

<p>Indicateurs de moyens</p> <p>Nombre de groupe de travail multipartenarial avec la Ville et GPS&O</p>	<p>Indicateurs de résultats</p> <p>Aménagements prévus</p> <p>Retour des résidents de la copropriété</p>
--	---

4. Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Typologies		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Logements de PO	- dont logements indignes ou très dégradés			40 Cloisonnement SDB et retrait dalle polyester		40 Remplacement des portes coupe-feu	
	- dont travaux de lutte contre la précarité énergétique						
	- dont aide pour l'autonomie de la personne		3				
Logements de PB							
Logements traités dans le cadre d'une aide au SDC y compris mixage des aides							
Total des logements Habiter Mieux	- dont PO						
	- dont PB						
	- dont logements en copropriété						

5 Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires

5.1 Financement de l'Anah

Règles d'application :

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de l'aide 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 de la directrice générale de l'Anah, des dispositions inscrites dans le programme d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximums 50% du montant de travaux HT sans plafond d'aide sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Il n'y a pas besoin d'avenant à la convention de Plan de sauvegarde s'il y a une modification du montant des travaux dans la limite du respect de l'équilibre économique de la convention. Néanmoins, un accord au niveau régional sera demandé. La réhabilitation des parties communes est prioritaire à la réhabilitation des parties privatives.

Il existe deux types de majoration des taux de l'aide en vue d'inciter et d'accélérer la réalisation des travaux de redressement :

- Une majoration jusqu'à 100 % du taux de l'aide pour les travaux urgents : Elle est conditionnée notamment par : L'engagement d'une procédure devant conduire à la prise d'un arrêté de police administrative d'insalubrité remédiable ou d'un arrêté de péril non imminent ou d'une procédure de remise en état des équipements communs ;
- La participation, des collectivités, aux travaux des copropriétés en redressement.

Une majoration + X de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité ou d'un EPCI d'au moins 5 % :

Elle est conditionnée par l'engagement de la collectivité territoriale / de l'EPCI à cofinancer les travaux pour un montant minimum de 5 % du montant des travaux H.T. subventionnables. Ce cofinancement ainsi que son montant/taux doit être précisé.

Chaque apport financier d'une collectivité ou EPCI permet d'abonder l'aide de l'Anah dans les mêmes proportions.

Les majorations des financements des collectivités territoriales peuvent se cumuler.

La délibération 2022-41 du conseil d'administration de l'Anah du 12 octobre 2022 étend de manière exceptionnelle la majoration de l'aide aux travaux en cas de cofinancement de l'EPFIF. La délibération prévoit dans son article 2.2 la mise en place d'une convention entre l'EPFIF, le représentant local de l'Anah et les collectivités locales identifiant leurs participations respectives dans les actions de redressement des immeubles concernés par cette stratégie.

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération sont de **1 577 073€** maximum (hors majoration des aides des collectivités et hors aides individuelles) au titre des aides au syndicat et de l'ingénierie du dispositif et de 0€ au titre des travaux 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 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
		Montant HT €					
Aide au SDC	T1 - Travaux prioritaires		153 750€				153 750€
	T2 - Travaux de réhabilitation	Financement du PDS		834 505€			834 505€
		Bonification T2					
		Prime MPRCopro		150 000€			150 000€
	T3 - Travaux d'amélioration	Financement du PDS		218 025€			218 025€
		Bonification T3					
		Aide à la résidentialisation					
		Aide au redressement de gestion	12 500€	12 500€	12 500€	12 500€	12 500€
	Expertises complémentaires	20 000€					20 000€
Aide à la collectivité locale opérateur de portage	Suivi-animation	24 195€	27 527€	29 738€	28 417€	28 417€	138 293€
	Ingénierie de portage						
	Travaux portage						
	GUP						
	Travaux d'office						
	Coordonnateur de PDS						
	Chef de projet						
	Expertises complémentaires						

5.2 Financement de l'EPFIF, maître d'ouvrage

L'EPFIF financera le suivi-animation du Plan de Sauvegarde. Il en assurera la coordination avec l'ensemble des partenaires concernés. Il assurera la maîtrise d'ouvrage et financera la mission de suivi-animation passée auprès d'un opérateur, pendant toute la durée du Plan de Sauvegarde. Il mobilisera également les services concernés autour des enjeux de l'hygiène, de la GUP et des actions sociales.

L'EPFIF finance également des prestataires spécialisés (administrateur de biens, travailleur social, maître d'œuvre...) pour intervenir dans ses opérations de portage temporaire.

Par autorisation de la délibération 2022-41 du conseil d'administration de l'Anah, l'EPFIF finance une partie des dépenses de travaux de réhabilitation éligibles aux aides de l'Anah. Ces aides sont majorées par l'Anah.

Si des collectivités locales (notamment la Région) participent au plan de financement des travaux, la participation de l'EPFIF sera révisée afin d'articuler au mieux les cofinancements, dans le cadre des règles de majoration et d'écrêtement de l'Anah.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Établissement Public Foncier pour l'opération sont de 796 751€, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes			603 140€			603 140€
Suivi- animation	33 873€	38 538€	41 633€	39 784€	39 784€	193 611€
GUP						
Coordonnateur du PDS						
Chef de projet						
TOTAL						796 751€

5.3 Financement du Conseil départemental des Yvelines

Le Fonds de Solidarité Logement

Le Conseil départemental des Yvelines pourra apporter son soutien financier aux ménages les plus modestes via le Fonds de Solidarité Logement.

L'aide « Yvelines Rénovation Énergétique »

Le Conseil départemental des Yvelines, conformément à son règlement des aides en vigueur à la date de la demande, pourra dans le cadre de son aide « Yvelines Rénovation Énergétique » subventionner les propriétaires occupants, modestes et très modestes, éligibles au programme

national Ma PrimeRénov' Copropriétés, pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie permettant un gain énergétique d'au moins 35%. Des primes « Rénovation Energétique PLUS » (si le gain énergétique est supérieur à 50%) et « Bio-rénovation énergétique » (en cas d'isolants biosourcés ou issus du recyclage) pourront également être mobilisées.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes			216 000€			216 000€

5.4 Récapitulatif des engagements financiers des partenaires selon le statut des copropriétaires

		Anah		Maîtrise d'ouvrage (EPFIF)	Collectivité (Département)*
		Financement du PDS	Bonification de l'aide des collectivités territoriales		
Propriétaires occupants	Très modestes	120 000€		0€	200 000€
	Modestes	6 000€		0€	16 000€
	Autres			0€	
Propriétaires bailleurs	Conv. Très social	X		0€	
	Conv. social	X		0€	
	Conv. intermédiaire	X		0€	
	Autres	X		0€	
Syndicat de copropriétaires		1 356 280€		603 140€	

6 Article 6. Engagements des 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.

Le syndicat de copropriétaires s'engage à :

- Soumettre au vote de l'assemblée générale la présente convention de Plan de sauvegarde ;
- Respecter la présente convention (mission de maîtrise d'ouvrage, mise en place d'une procédure de traitement des impayés, toute mission et engagement nécessaires dès la phase d'élaboration du Plan de sauvegarde) ;
- Mettre en place des partenariats étroits avec l'opérateur de suivi-animation et le coordonnateur de Plan de sauvegarde ;
- Permettre l'action de la collectivité publique en l'invitant à participer aux différentes réunions d'assemblée générale traitant du Plan de sauvegarde et en lui remettant une copie des procès-verbaux correspondants ;
- Faire participer l'assemblée générale aux décisions de gestion concernant l'usage des aides allouées et des engagements de travaux ;
- Soumettre au vote de l'assemblée générale un programme de travaux conservatoires et urgents portant sur les parties communes compatible avec les capacités contributives des copropriétaires ;
- 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.) ;
- Participer au projet urbain de la ville ;
- En cas de financement de l'Anah ou autres, respecter les engagements pris à l'égard de ces financeurs ainsi que les conditions administratives liées aux aides attribuées.

Le syndic s'engage à :

- 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 coordonnateur du Plan de sauvegarde et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne réalisation des travaux ;
- Participer à toutes les commissions inscrites dans le Plan de sauvegarde ;
- Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges ;
- 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.

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 coordonnateur du Plan de sauvegarde.

L'Etat s'engage à :

- Mobiliser en tant que de besoin l'ensemble des services pouvant concourir à la bonne exécution et réussite du Plan de sauvegarde. Il s'agit notamment de la Direction Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) et de l'Agence Régionale de Santé, des services fiscaux, des services de police, etc.
- Faciliter tous les contacts nécessaires avec les instances administratives qui pourraient intervenir dans la résolution des difficultés du syndicat et notamment avec les services de la Justice,
- S'assurer de l'accès, au bénéfice de la copropriété, à l'aide juridictionnelle conformément à l'article 2 de la loi n°91-647 du 10 juillet 1991 dès lors que celle-ci en aura fait la demande,

L'Agence Nationale pour l'Habitat (ANAH) s'engage à :

Dans le cadre des conditions d'application de ses règles générales d'intervention, des orientations du programme d'actions territorial annuel et dans la limite de ses dotations budgétaires, l'ANAH s'engage à :

- accorder au bénéfice du syndicat des copropriétaires, une subvention fixée à 50% du montant de la dépense HT des travaux éligibles en parties communes et en cas de participation financière complémentaire de la part d'une collectivité locale d'au moins 5% du montant HT de la base subventionnable retenue par l'ANAH, majorer son aide d'un taux égal au taux de l'aide accordée par la collectivité/EPCI/ EPFIF ;
- accorder au bénéfice des copropriétaires modestes et très modestes, des primes selon leurs niveaux de revenus ;
- accorder au bénéfice du syndicat des copropriétaires l'aide à la gestion, pour un montant annuel de 12 500€, soit 62 500€ pour les 5 années du PDS ;
- participer aux frais de suivi-animation de 50% du montant hors taxe, soit 138 293€/ 5 ans, ou 27 785€/an en moyenne ;
- participer aux frais liés à la Gestion urbaine et sociale de proximité selon la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention.

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise s'engage à :

- Participer aux instances de suivi du Plan de sauvegarde
- Étudier en partenariat avec la Ville les modalités de mise en place de la GUP

La Commune de Mantes-la-Jolie s'engage à :

- Étudier en partenariat avec GPS&O les modalités de mise en place de la GUP
- Étudier les demandes de logement qui pourraient être nécessaires pour la mise en œuvre du plan de sauvegarde.

L'EPPFIF, coordonnateur du Plan de sauvegarde s'engage à :

- Assurer la réhabilitation de la copropriété 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 ;
- Financer une partie des travaux éligibles aux aides de l'Anah, conformément à la convention prévue par la délibération 2022-41 du conseil d'administration de l'Anah du 12 octobre 2022 ;
- 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 ;
- Mettre en copie de toute correspondance l'ensemble des intéressés au Plan de sauvegarde ;
- En cas de non-respect des signataires de la convention, leur envoyer des mises en demeure.

L'EPPFIF, l'opérateur de portage s'engage à :

- Aider au redressement de la copropriété :
 - en se substituant aux copropriétaires défaillants via le portage ;
 - en prévenant les risques d'impayés des copropriétaires fragiles dont la situation s'aggrave ou ayant une date structurelle ;
 - en étant un copropriétaire solvable et qui participe au fonctionnement de la copropriété.
- Garantir les situations d'occupation :
 - en agissant sur la qualité et la rénovation des logements acquis et remis en location ;
 - en maîtrisant la future occupation des logements acquis jusqu'à la revente.
- Participer à la vie de la copropriété :
 - en participant aux votes en Assemblée générale ;
 - en soutenant le conseil syndical par un appui technique permettant de lui faire bénéficier des compétences du bailleur en ingénierie de travaux, de gestion résidentielle ou d'accès à des prestataires plus performants.

7 Article 7. Pilotage et évaluation

7.1 Conduite de l'opération et pilotage de l'opération

7.1.1 Pilotage du Préfet

Le Préfet préside ou co-préside la commission d'élaboration du Plan de sauvegarde. Il prend des décisions pour le bon suivi du Plan de sauvegarde et peut le prolonger par périodes de deux ans.

7.1.2 Mission du maître d'ouvrage : EPFIF

L'établissement public foncier d'Ile-de-France, en sa qualité de maître d'ouvrage est chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la présente convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.3 Instances de pilotage

La commission de suivi du Plan de sauvegarde : cette commission est présidée par le Préfet et réunit l'EPFIF, les services déconcentrés de l'État, les collectivités territoriales concernées ou partenaires, les partenaires institutionnels, les conseils syndicaux et syndics.

Cette commission se réunit au moins une fois par an, à l'initiative du coordonnateur du Plan de sauvegarde désigné par arrêté préfectoral afin de définir les orientations de l'opération, de permettre la rencontre de l'ensemble des acteurs concernés et d'évaluer l'état d'avancement du Plan de sauvegarde. A la demande du Préfet, du coordonnateur ou de tout autre membre, la commission peut être amenée à statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre, pouvant prendre la forme d'un avenant à la présente convention.

À cette occasion et afin d'évaluer l'état d'avancement des Plans de sauvegarde, l'opérateur du suivi-animation produit les supports (papier et projection) nécessaires au travail en commun et à la discussion.

Le comité technique : il est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il se réunit à minima 1 fois par an. Il assure le suivi de la conduite opérationnelle du Plan de sauvegarde et identifie les avancées ou les blocages éventuels afin de définir de façon concertée et coordonnée les actions permettant d'y remédier. Il réunit l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), les services déconcentrés de l'État, le coordonnateur de Plan de sauvegarde et l'opérateur de suivi-animation. Il est piloté par le coordonnateur du Plan de sauvegarde. Il a pour mission de préparer les réunions du comité de pilotage. Il suit les différentes actions mises en œuvre par le Plan de sauvegarde et le déroulement des travaux.

Si nécessaire et en fonction des difficultés éventuelles, le comité technique peut être suivi et complété par des réunions spécifiques avec les acteurs impliqués (syndics, conseil syndical, copropriétaires, bailleurs sociaux etc.).

L'EPFIF, coordonnateur de Plan de sauvegarde : un coordonnateur est désigné dans l'arrêté Préfectoral de création du Plan de sauvegarde.

Le coordonnateur a pour mission de veiller à la bonne exécution du plan, au respect de l'échéancier des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures. Pour ce faire, il réunit les parties selon les besoins. C'est à sa demande que la commission de Plan de sauvegarde peut se réunir afin de statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre. Il peut ainsi demander la mise en place d'un avenant à la convention de Plan de sauvegarde afin de modifier les missions et/ou engagements de chacun des acteurs, y compris ceux du prestataire du suivi-animation du Plan de sauvegarde. Le coordonnateur met en place dès le début le calendrier du comité technique.

Le coordonnateur est l'interlocuteur privilégié du prestataire et des partenaires. Il est impératif de lui communiquer toutes les informations relatives au Plan de sauvegarde et aux copropriétés. Il devra être rendu compte au coordonnateur de l'évolution des différentes missions dès que ce dernier en ressent le besoin.

Il est rappelé que le coordonnateur établit des rapports de sa mission au Préfet et à la

commission de Plan de sauvegarde. Ces rapports, qui correspondent le plus souvent aux présentations et bilans pré-établis en amont, peuvent être aussi des courriers d'alerte du non-respect des engagements d'un des partenaires de l'opération.

Les membres des instances de gestion des copropriétés peuvent solliciter le coordonnateur du Plan de sauvegarde en cas de problématiques internes (sécurité par exemple) ou avec le prestataire.

Une commission « Sociale » : elle est co-animée par l'EPFIF et les opérateurs, elle se réunit tous les semestres à minima afin d'évoquer les situations individuelles complexes. Elle rassemble le maître d'ouvrage, l'opérateur de portage, la direction départementale à la cohésion sociale, la DDT(M) au titre de l'habitat indigne, le conseil départemental des Yvelines, la CAF, le Centre communal d'actions sociales de la ville de Mantes-la-Jolie et la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville en tant que besoin. Les éléments personnels évoqués lors de ces réunions sont couverts par le secret professionnel.

Une commission « Impayés » : elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe le conseil syndical, le syndic et l'avocat de la copropriété afin de résorber les impayés des occupants. Elle se réunit une fois par trimestre à minima, avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion.

Une commission « Gestion » : elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe le conseil syndical et le syndic. Elle a pour objet de mettre en place un tableau de bord des dettes et de leur apurement. Cette commission se réunit à minima deux fois par an avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion.

Une commission « Travaux » : elle est animée par l'opérateur de suivi-animation. Elle réunit le conseil syndical et le syndic. Elle se réunit deux fois par an, avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion.

7.2 Suivi-animation de l'opération

7.2.1 Équipe de suivi-animation

La mission de Plan de Sauvegarde est animée par un prestataire conformément au Code des marchés publics. Le prestataire est chargé d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

L'opérateur devra mobiliser une équipe pluridisciplinaire présentant les compétences requises pour mener à bien l'ensemble des objectifs décrits dans les volets d'actions de la présente convention de PDS et notamment des compétences dans les champs d'intervention suivants :

- En droit de la copropriété, comptabilité, maîtrise des financements, en charge du travail partenarial avec les instances de la copropriété,
- En montage financier, constitution des dossiers de subvention, information aux propriétaires et occupants, accueil du public,
- En suivi technique du projet de la copropriété, lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre de la copropriété, cohérence du projet compte tenu du contexte des partenaires financiers et institutionnels, veille et suivi des situations avec risque pour la sécurité et/ou la santé,
- En travail social : l'approfondissement du diagnostic social, partenariat social, travail social auprès des propriétaires et locataires,

- En animation d'événements fédérateurs auprès des habitants,
- En diagnostic de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité,
- En traduction/interprétariat en langue tamoule,
- En graphisme/communication/media pour la réalisation de supports d'information.

7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

La mise en œuvre du Plan de Sauvegarde nécessite d'assurer une série de missions opérationnelles permanentes et de veiller à une bonne cohérence des différentes actions. Ces missions assurées par l'opérateur du Plan de Sauvegarde sont les suivantes :

- Actions de conseil et de suivi du syndicat, des résidents et copropriétaires en vue de favoriser l'assainissement et le redressement financiers de la copropriété, la maîtrise des charges de copropriété, la résolution des difficultés sociales et de logement des occupants ;
- Accompagnement technique à la mise en œuvre du programme complet de travaux, relations maître d'œuvre, entreprises et copropriétaires, relation aux partenaires financiers et institutionnels ;
- Montage financier des travaux, transmission et suivi des demandes de subventions et de prêts ; conseils personnalisés aux copropriétaires ;
- Actions de communication et conseil en direction des instances de gestion et de l'Assemblée Générale des copropriétaires ;
- Actions d'information et de formation en direction des résidents et du conseil syndical ;
- Pilotage de la mise en œuvre partenariale, suivi permanent de l'avancement du plan sous l'autorité du coordonnateur.
- Collecte et analyse d'indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération. Le coordonnateur du Plan de Sauvegarde s'assurera de leur suivi par l'opérateur. Ces indicateurs serviront d'alerte en cas de dérapage et seront complétés par un suivi du planning prévisionnel.
- Rédaction d'un bilan annuel et d'un bilan final de l'opération qui seront adressés aux différents membres de la commission de suivi du PDS et à la délégation de l'Anah en région (DRIHL).

Le montant maximum du suivi animation sur une période de 5 ans est estimé à 300 000€ HT et 360 000€ TTC, soit 1200€ HT/lot/an et 1440€ TTC/lot/an.

Le montant maximum du suivi animation sur une période de 5 ans est estimé à :

Les tableaux ci-après précisent le financement prévisionnel de l'ingénierie du suivi animation :

Financiers	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total HT sur 5 ans
Anah (50% HT)	24 195€	27 527€	29 738€	28 417€	28 417€	138 293€
EPF	33 873€	38 538€	41 633€	39 784€	39 784€	193 611€

7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle

La convention de programme fait mention des modalités d'articulation de l'équipe de suivi-animation avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- le coordonnateur du PDS,
- le conseil syndical, le syndic et le ou les maître(s) d'oeuvre de la copropriété,
- les services compétents des collectivités,
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les services en charge des procédures coercitives,
- les acteurs du secteur social,

L'équipe de suivi-animation s'assure de la coordination et de la cohérence des procédures concernant la copropriété, notamment lorsque la copropriété fait partie d'un projet de rénovation urbaine financée par l'ANRU. L'opérateur du PDS pourra ainsi être amené à participer aux instances de suivi du NPNRU.

7.3 Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention fixe les objectifs généraux à atteindre et définis à travers les 5 orientations majeures du PDS. Les objectifs seront évalués, selon des indicateurs de suivi établis pour chaque volet, qui seront renseignés par l'opérateur en charge du PDS, sous la responsabilité de l'équipe opérationnelle de l'EPF en charge du pilotage du dispositif.

Les indicateurs suivants doivent être fournis à minima sur une périodicité semestrielle :

- sur la gestion de la copropriété : évolution des impayés (montant, structuration, PO/PB, irrécouvrables...), des créances et des procédures ; évolution des charges (énergie...) ; évolution de la consommation des fluides ; évolution de la trésorerie ; nombre de contrats renégociés ; montants des aides sollicitées (par partenaires) ; nombre de commissions thématiques, participation et qualité du partenariat ;
- sur la situation sociale de la copropriété : nombre de copropriétaires endettés ; nombre de ménages suivis et types d'accompagnement mis en place ; nombre de lots éventuellement ciblés pour le portage ; montants des aides sollicitées (par partenaires) ; nombre de commissions thématiques, participation et qualité du partenariat ;
- sur le fonctionnement de la copropriété : évolution des tantièmes détenus par les copropriétaires occupants (PO) et les copropriétaires bailleurs (PB), taux de participation à l'AG ; taux de mutation annuel par statut d'occupation ; statut des nouveaux acquéreurs ; nombre de commissions thématiques, participation et qualité du partenariat ;
- sur le programme de travaux de réhabilitation : montants des travaux, typologie et état d'avancement des travaux envisagés ou réalisés en parties communes et privatives ; montants des aides sollicitées (par partenaires) ; reste-à-charge et récupération des fonds ; nombre de commissions thématiques, participation et qualité du partenariat ;
- sur les actions d'information, de formation et de mobilisation de copropriétaires : nombre de réunions ou ateliers ou permanences, actions innovantes, participation, impact qualitatif ;
- sur les actions GUP : suivi des améliorations identifiées lors du diagnostic, montant et financement du plan d'actions, nombre de commissions thématiques, participation et

- qualité du partenariat ; impact qualitatif sur la copropriété et sur le quartier
- sur l'éventuelle opération de portage de redressement : nombre de lots portés ; impayés réglés ; situations sociales des propriétaires/locataires ; nombre de commissions thématiques, participation et qualité du partenariat

D'autres indicateurs financiers, sociologiques, immobiliers et urbains pourront être proposés par l'opérateur du Plan de Sauvegarde, en accord avec la maîtrise d'ouvrage, pour suivre l'opération et en évaluer l'impact global.

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports trimestriels, les bilans annuels et le bilan final.

7.3.2 Bilans et évaluation finale

Bilan annuel

L'opérateur du PDS établira chaque année un bilan annuel de l'avancement du Plan de Sauvegarde. Ce bilan annuel permettra de mesurer l'atteinte des objectifs, d'ouvrir des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel et permettra, s'il y a lieu, de réajuster ou de réorienter les actions du dispositif.

Ce rapport devra notamment faire état des éléments suivants :

- Opérations et actions réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale, état du redressement
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, points de blocage.

Les différents aspects de la restructuration de la copropriété seront mis en valeur. En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan et évaluation finale

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme devra être présenté en fin de mission. Les différents aspects de restructuration de la copropriété seront mis en valeur.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre, présenter les résultats obtenus au regard des objectifs,
- Analyser les difficultés rencontrées lors de l'animation sur ses différents volets,
- Recenser les solutions mises en œuvre,
- Fournir un tableau synthétique de la nature, montant des travaux effectués, détail des aides perçues,
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques, la vie sociale, le projet urbain.

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en place pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

L'évaluation finale devra permettre de mesurer, non pas simplement l'efficacité mais aussi et surtout la pertinence et l'utilité de la politique publique mise en œuvre pendant 5 ans pour l'accompagnement de cette copropriété dégradée au travers des différents indicateurs.

8 Article 8. Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le Plan de sauvegarde.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 806 703 803) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : inserts presse, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des aides allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des Plans de sauvegarde pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec ces derniers.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT 78, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah afin de disposer d'un accès au web-catalogue permettant la commande des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs au Plan de sauvegarde, ils s'engagent à les faire connaître au Pôle communication, coordination et relations institutionnelles de l'Anah et à les mettre à sa disposition, libres de droits.

Lors des travaux, le logo de l'Anah doit être affiché sur la bâche. A destination du syndicat de copropriétaires, ils ont l'obligation d'afficher sur le panneau du chantier le logo de l'Anah ainsi que les financements accordés par l'Anah.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la DDT 78 de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage)

sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

9 Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

9.1 Durée de la convention

La présente convention court pour une durée de 5 ans à partir de la date de son approbation par arrêté préfectoral. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la date de signature de la présente convention.

A compter de sa date d'expiration, les demandes de subventions, notamment celles faites auprès de l'Anah, ne pourront plus bénéficier des avantages du présent Plan de Sauvegarde et seront instruites par l'Agence selon sa réglementation générale.

9.2 Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessitent, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant après avis de la commission de suivi du plan.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution du présent Plan de Sauvegarde ou sa résiliation éventuelle fera l'objet d'un avenant après avis de la commission de suivi du plan.

La présente convention peut être résiliée de plein droit, par le préfet, ou le maître d'ouvrage ou l'Anah en cas de non-respect des obligations (baisse des subventions de la collectivité pour la copropriété, manquement grave d'un partenaire (financement, communication, non-respect des engagements), de manière unilatérale, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

10 Article 10. Transmission de 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.

<i>Pour le maître d'ouvrage, l'EPPFIF,</i>	<i>Pour le Préfet, délégué local de l'Anah,</i>	<i>Pour la Communauté Urbaine GPS&O,</i>
<i>Pour la Commune de Mantes-la-Jolie,</i>	<i>Pour le syndicat de copropriétaires représenté par son syndic,</i>	<i>Pour le président du CS,</i>

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées

Tableau de synthèse des demandes d'engagement des partenaires publics pour le dispositif public de Plan de Sauvegarde		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Travaux	ANAH						2 085 420,00 €
	Aides ANAH - 50%			1 206 280,00 €			1 206 280,00 €
	Primes MPR (3.000€)			150 000,00 €			150 000,00 €
	Primes PO Modestes - 1500 €			6 000,00 €			6 000,00 €
	Primes PO TM - 3.000 €			120 000,00 €			120 000,00 €
	X% Anah/EPFIF			603 140,00 €			603 140,00 €
	EPFIF						603 140,00 €
	Aides EPFIF			603 140,00 €			603 140,00 €
	DEPARTEMENT						216 000,00 €
	Aide "Yvelines Renov Ener" Modestes			12 000,00 €			12 000,00 €
	Aide "Yvelines Renov Ener" Très Modestes			160 000,00 €			160 000,00 €
	Prime Rénov Ener Plus (GE >50%) M			4 000,00 €			4 000,00 €
Prime Rénov Ener Plus (GE >50%) TM			40 000,00 €			40 000,00 €	
Total Travaux						2 904 560,00 €	
Ingénierie + ARG	Aide au redressement de la gestion	20 400,00 €	20 400,00 €	20 400,00 €	20 400,00 €	20 400,00 €	102 000,00 €
	ANAH	24 195,00 €	27 527,00 €	29 738,00 €	28 417,00 €	28 417,00 €	138 294,00 €
	EPFIF	33 873,00 €	38 538,00 €	41 633,00 €	39 784,00 €	39 784,00 €	193 612,00 €
Total Ingénierie + ARG	78 468,00 €	86 465,00 €	91 771,00 €	88 601,00 €	88 601,00 €	331 906,00 €	
Total des financements						3 336 466,00 €	

Ces volumes sont calculés avant éventuel écrêtement des aides

Annexe 3. Fiche de synthèse de description de la copropriété :

Copropriété Archimède	
Mise en œuvre du dispositif : « Plan de Sauvegarde »	
	
Information générales	
Situation	Sud du Val Fourré, quartier des Physiciens
Référence cadastrale	AR 1304
Superficie parcelle	917m ²
Adresse	1 à 9 rue Archimède, 78200 Mantes-la-Jolie
Année de construction	1967
Bâti	
Caractéristiques architecturales	Un immeuble de béton
Lots principaux (habitation)	50
Lots de logements sociaux	0
Local commercial	0
Lots secondaires (garages, caves)	50 balcons ; 50 caves
Typologie des logements	T3 à T5
Sous-station de chauffage	N°23. Située dans la résidence (commun bailleur) ASL à envisager.
Peuplement	
Répartition PO/PB	33 PO (65%) / 17 PB
Répartition ressources (barème Anah)	80% PO Très Modestes / 8% PO Modestes / 12% PO Hors Plafond
Caractéristiques peuplement	56% retraités ; 38% CDI ; 6% sans activité
Gouvernance et fonctionnement	
Syndic	Agence du Casino
Conseil syndical	6
Syndicat des copropriétaires	En perte de mobilisation (covid)
Participation aux dernières AG	En hausse avec l'AG par correspondance
Situation trésorerie	Bonne mais à surveiller
Taux d'impayés / budget prévisionnel (%)	13% du BP au 31/12/2020 avec une baisse de 24% en 2019
Dettes copropriétaires	77% de la dette concentrée sur 7 copropriétaires
Écart BP et budget réalisé	Mal calibré
3 premiers postes de dépenses	Chauffage ; Nettoyage des locaux ; Eau froide
État technique général	
Indice de dégradation	0,52
Programme de travaux du PDS	Travaux d'urgence, rénovation énergétique et amélioration confort bâti (vers un niveau BBC Rénovation)
Urbain	
GUP	Problématique importante stationnement Dangerosité rue Archimède : vitesse des véhicules

Annexe 4. Évaluation technique, phase d'élaboration du Plan de sauvegarde.

Évaluation de la dégradation
Bâtiment collectif

Descriptif général			à compléter	Descriptif technique, précisions sur des éléments manquants et spécificités			
Adresse:	Année de construction			Inmeuble présentant un vieillissement des façades, fissures infiltrantes et dégradations des panneaux sur armature bois en remplissage des façades principales			
1, 3, 5, 7, 9 rue Archimède 71200 MANTES LA JOLIE	1960		1	Niveau de protection contre la sécurité incendie mauvais			
	Nombre de bâtiments de l'ensemble immobilier			Performance thermique très faible.			
Date de l'évaluation:	18/03/21	1		Gaines techniques pétries non coupe-feu et communiquant d'un niveau à l'autre			
	Nom du bâtiment évalué		Gaine vide-ordures non condamnées				
	"Archimède"		Balcons dégradés par infiltrations				
Nom de l'organisme évaluateur	ATELIER 11	Nombre de niveaux (hors sous sol et combles non aménagés)					
	Consommation énergétique en kWh/m ² an avant travaux		E				

Champs principaux	Détail des éléments à évaluer	Éléments majeurs impactant la dégradation	Critères à renseigner				Notes calculées		
			Note d'état	Amplitude Des Dégradations	Priorité d'éléments/ Coconoms	Nombre de niveaux Coconoms	Note de dégradation	Valeur Maximale Référence	
I. Gros œuvre	1. Fondations:								
	1.1. En sous œuvre		0	0%			0	3	
	2. Structure:								
	2.1. Murs périphériques et tout élément porteur (dont refend, linteau, poteau, poteau)	X	2	25%		5	2,5	15	
	2.2. Planchers (dont dalles béton)	X	2	100%	0,1		0,2	3	
	2.3. Charpente (dont chevrons)		0	0%			0	3	
	2.4. Escaliers		0		1	5	0	15	
	2.5. Garde-corps et rampes (parties communes)		0		1		0	2	
	3. Couverture:		2						
	3.1. État de la couverture (dont tuiles, zinc, ardoise...) (Étanchéité)	X	3	100%			3	3	
II. Étanchéité, isolation, Finitions	3.2. Gouttières et descentes (eau de toit en partie évacuée par les canaux)	X	2	100%	1		2	3	
	3.3. Autres éléments (dont souches, lucarnes, corniches...)	X	3		1		3	3	
	4. Étanchéité des murs:								
	4.1. Étanchéité des murs extérieurs (rendu, revêtements)	X	3	25%		5	3,75	15	
	4.2. Humidité technique des murs	X	2	25%		5	2,5	15	
	5. Isolation thermique des parois et menuiseries:								
	5.1. Isolation des parois verticales, horizontales (dont combles)	X	3	100%	1	5	15	15	
	5.2. Fenêtres (parties communes)		0				0	3	
	5.3. Porte d'entrée, porte et sas	X	2		1		2	3	
	6. Finitions en parties communes:								
III. Réseaux	6.1. Revêtements intérieurs murs et plafonds	X	2	50%		5	5	15	
	6.2. Revêtements de sol	X	3	100%	1	5	15	15	
	6.3. Autre éléments en façade (dont modénatures, garde-corps, bandeau, encadrement, auvents, volets)	X	3	100%	1	5	15	15	
	7. Installation électrique (dont tableaux et et raccordement à la terre)	X	1	25%		5	1,25	15	
	8. Installation gaz (dont ventilateurs)	X	3	100%		5	15	15	
	9. Conduit de ventilation (AVC ou autres)		0	0%		5	0	15	
	10. Alimentation d'eau potable		0	0%		5	0	15	
	11. Evacuation des eaux usées (dont raccordements)	X	1	25%		5	1,25	15	
	IV. Équipements	12. Chauffage collectif urbain	X	1	50%		5	2,5	15
		13. Production de l'eau chaude collective (urbain)	X	1	50%		5	2,5	15
14. Installation sécurité incendie (dont détecteurs, ventilation et signalétique)		X	3	100%		5	15	15	
15. Ascenseur			0		1		0	3	
V. Autres		16. Sous-sol collectif		0	0%	1		0	3
	17. WC communs		0		1		0	3	
	18. Locaux communs - techniques, vélos, poussettes	X	1		0,3		0,3	3	
	19. Caves (souterrainement)		0		1		0	3	
	20. Conduits d'évacuation déchets local poubelles	X	3		1		3	3	
	21. Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont asphalte, joints, terrasses, chappignons...)		0	0%	1		0	3	
TOTAL		31	20	2,38		100,75	208		

Note de dégradation des éléments majeurs (DM) **73%**

Note de dégradation générale (DG) **38%**

Indicateur dégradation (ID) **0,32**

Page 1

Résultat ID = Dégradation moyenne

Annexe 5. Programme d'action Gestion Urbaine et Sociale de Proximité

Programme d'actions PDS Archimède						
Thématique	Objectif	Action	Pilote	Partenaires	Financement	Priorité
Qualité et entretien des espaces extérieurs	Améliorer l'entretien des espaces verts attenants	Identifier et négocier les capacités d'évolution des fréquences d'intervention sur les espaces publics (taille, coupe)	Opérateur PDS	GPS&O	GUSP Anah	2
		Organiser des actions permettant le jardinage des massifs en pied d'immeuble	Opérateur PDS	Ville, EPFIF	Ingénierie PDS, GUSP Anah	3
	Identifier les potentiels de résidentialisation	Identification du budget mobilisable	Opérateur PDS	Conseillers syndicaux, syndic	Ingénierie PDS, AAG	2
		Identification des capacités en matière de gestion du nouveau foncier résidentialisé	Opérateur PDS	Conseillers syndicaux, syndic	Ingénierie PDS, AAG	2
		Facilitation et organisation de la concertation avec les acteurs du NPNRU en matière de projet urbain et de résidentialisation	Opérateur PDS	Conseillers syndicaux, syndic, Ville, GPS&O	Ingénierie PDS	1
Stationnement et circulation	Contraire le ralentissement des véhicules dans la rue Archimède	Faciliter la concertation avec les acteurs du NPNRU en matière d'aménagements de ralentissement	Opérateur PDS	Conseillers syndicaux, syndic, Ville, GPS&O	Ingénierie PDS	1
	Améliorer l'offre en stationnement aux abords de la copropriété	Organiser le signallement régulier des ventouses et du stationnement sauvage des véhicules aux abords des copropriétés, en contrepartie d'une mobilisation en matière d'action répressive	Opérateur PDS	Conseillers syndicaux, Ville, EPFIF, Police	Ingénierie PDS	2
		Sensibiliser les habitants pour mettre fin au stationnement sauvage	Opérateur PDS	Ville, Police	Ingénierie PDS, GUSP Anah	2
		Accompagner l'identification du potentiel et l'acquisition d'un foncier permettant le stationnement privatif des résidents	Opérateur PDS	EPFIF, syndic, conseil syndical, SDC, bailleur (propriétaire), Ville	Ingénierie PDS, appel de charges	2
		Faciliter la concertation avec les acteurs du NPNRU en matière d'aménagements de ralentissement	SDC, Opérateurs PDS	EPFIF, syndic, conseil syndical, GPS&O	PDS Anah, Ingénierie PDS, GUSP Anah	1
Gestion des déchets	Améliorer le mode de gestion des OM	Identifier les potentiels d'implantation de BAVE dans le cadre d'un projet de résidentialisation et accompagner la copropriété le cas échéant, en lien avec les aménagements menés dans le cadre du NPNRU	Opérateur PDS	GPS&O, Ville, EPFIF, syndic, conseil syndical	Ingénierie PDS, PDS Anah	3
		Engager des travaux de sécurisation et d'adaptation des locaux OM	SDC	Opérateur PDS, EPFIF	PDS Anah	1
	Permettre l'évolution des comportements	Sensibiliser les habitants à la bonne gestion des déchets et aux jets par les fenêtres	Opérateur PDS	GPS&O, EPFIF	Ingénierie PDS, GUSP Anah	2
		Faciliter la concertation avec les acteurs du NPNRU en matière de réaménagement des espaces à proximité	Opérateur PDS	Conseillers syndicaux, syndic, Ville, GPS&O	Ingénierie PDS	4
Cadre de vie et sécurité	Limiter le squat en proximité de la copropriété	Eclaircir la propriété et la fonction de l'objet en béton sur le pignon sud et identifier les possibilités de traitement	Opérateur PDS	Syndic, Ville, EPFIF	Ingénierie PDS	4
		Faciliter la concertation avec les acteurs du NPNRU en matière de réaménagement des espaces à proximité	Opérateur PDS	Conseillers syndicaux, syndic, Ville, GPS&O	Ingénierie PDS	4
	Améliorer l'éclairage en proximité de la copropriété	Identifier les potentiels d'éclairage complémentaire et sécurisé privatif vers l'extérieur et en financer les travaux	Opérateur PDS, SDC	EPFIF, Ville	Ingénierie PDS, PDS Anah	4
		Faciliter la concertation avec GPS&O pour la sécurisation des candélabres à proximité	Opérateur PDS	GPS&O	Ingénierie PDS	2
Gouvernance	Normaliser les relations aux partenaires	Rétablir un lien fort entre le syndic et les copropriétaires, notamment le conseil syndical, par l'organisation de rencontres régulières et l'amélioration du respect des rôles de chacun	Opérateur PDS	Syndic, conseil syndical, EPFIF	Ingénierie PDS	1
		Sensibiliser aux droits et devoirs des copropriétaires et des locataires, former les conseillers syndicaux	Opérateur PDS	Syndic, conseil syndical, EPFIF	Ingénierie PDS	2
		Mettre à disposition des copropriétaires un annuaire des intervenants techniques, publics et privés, en cas de dysfonctionnement	Opérateur PDS	Ville, GPS&O, EPFIF, syndic	Ingénierie PDS	2
		Définir avec les partenaires le schéma de circulation de l'information et de traitement des dysfonctionnements	Opérateur PDS	Ville, GPS&O, EPFIF, syndic	Ingénierie PDS	1
		Recueillir les dysfonctionnements et faciliter leur traitement dans un objectif de retour à la normale	Opérateur PDS		Ingénierie PDS	2
	Impliquer les propriétaires	Organiser régulièrement des instances de copropriété : AG régulières, sessions d'information semestrielle, ...	Syndic, Opérateur PDS, EPFIF	SDC	Ingénierie PDS, AAG	1
		Organiser des événements mobilisateurs autour des problématiques de gestion	Opérateur PDS	Syndic, EPFIF, Ville, GPS&O	Ingénierie PDS, GUSP Anah	2
	Inclure les copropriétés dans le volet GUP porté par les collectivités dans le cadre du CV	Adjoindre la copropriété au système de signallements et de vérification mis en place sur les espaces publics et bailleurs	Ville, GPS&O	Opérateur PDS, EPFIF	Ingénierie PDS, GUSP Anah	3
Participer à la cellule de veille ou une instance sécurité prévention		Opérateur PDS, EPFIF	Police(s), Ville, GPS&O	Ingénierie PDS	2	

Annexe 6. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

	Indicateurs	Périodicité
	Indicateurs de base	
	Nb de logements	Annuelle
	Taux de PO	Annuelle
#1	Aspects juridiques et fonciers	
	% de mutations annuelles par statut d'occupation	Semestrielle
	Evolution des prix moyens de mise en vente	Semestrielle
	Nombre de lots portés	Annuelle
	Nombre de commission portage	Annuelle
#2	Gouvernance et redressement financier	
	Nombre de commissions impayés	Annuelle
	Taux de tantièmes détenus par des propriétaires occupants	Annuelle
	Taux de tantièmes détenus par des propriétaires bailleurs	Annuelle
	Taux de participation en AG des présents et représentés	Annuelle
	% de tantièmes présents ou représentés par statut d'occupation	Annuelle
	Nb de résolutions à l'ordre du jour	Annuelle
	Nb de résolutions adoptées	Annuelle
	Nb de résolutions rejetées	Annuelle
	Nb de résolutions reportées	Annuelle
	Représentativité du conseil syndical en termes de bâtiment et de profil (PO/PB, ancienneté)	Annuelle
	Taux de renouvellement de l'équipe du CS	Annuelle
	Appréciation qualitative du fonctionnement du CS (des groupes de travail réguliers, des CR bien faits, des personnes mobilisées et formées etc.) et de son interaction avec le syndic	Au fil de l'eau
	Formation et mobilisation des copropriétaires dans le cadre des activités du PDS	
	Nombre de séances de formations Conseil Syndical organisées	Annuelle
	Nombre de GTCS	Annuelle
	Nombre d'actions d'informations et de communication	Annuelle
#2bis	Gestion	
	Nombre de commission « gestion »	Annuelle
	Ecart entre budget prévisionnel et dépenses réelles	Annuelle
	Progression des dépenses réelles	Annuelle
	Evolution du nb de ventes judiciaires portées à l'ordre du jour et nb de ventes judiciaires votées	Annuelle
	Evolution des impayés, dettes fournisseurs et trésorerie	Annuelle
	Evolution % d'impayés sur les dépenses réelles	Trimestrielle
	Evolution du nb de propriétaires débiteurs par tranche d'impayés	Trimestrielle
	0€ - 1 000€	Trimestrielle
	1 000€ - 4 000€	Trimestriel
	<10 000€	Trimestriel

	>10 000€	Trimestrielle
	Qualité du suivi des contentieux	Trimestrielle
	Nombre de débiteurs contactés/rencontrés	
	Evolution du montant des charges courantes par lot	Annuelle
	Evolution de la répartition par poste de charges	Annuelle
	Nombre de contrats renégociés	Annuelle
#3	Accompagnement social des copropriétaires et des résidents occupants la copropriété	
	Nombre de commissions sociales organisées	Annuelle
	Nombre de ménages rencontrés	Annuelle
	Nombre de dossiers montés (FSL, PAH CAF)	Annuelle
	Nombre d'actions d'accompagnement social par typologie	Annuelle
	PO	Annuelle
	PB	Annuelle
	Montant des financements demandés, octroyés, versés	Annuelle
	Nombre ménages relogés à la suite d'un portage	Annuelle
#4	Indicateur de suivi des travaux PC	
	Nombre groupes de travail technique	Annuelle
	Nombre de visites des PC / PP	Annuelle
	Interventions envisagées en PC / PP	Annuelle
	Nombre de concertation auprès des copropriétaires	Annuelle
	Montant des travaux votés	Annuelle
	Montant des travaux en cours ou réalisés	Annuelle
	Consommations en énergie avant/ après travaux (en kwh/m2/an) et gains obtenus pour chaque travaux à économie d'énergie réalisés.	Annuelle
#4bis	Indicateur de suivi des dossiers d'aide	
	Nombre de prêts aidés (nature et montant)	Annuelle
	Nombre et montant des dossiers d'aides au SDC	Annuelle
	Nombre de logements aidés PO en PP	Annuelle
	PO : montant des travaux et subventions	Annuelle
	Nombre de logements aidés PB en PP	Annuelle
	PB : montant des travaux et subventions	Annuelle
#5	GUP	
	Nombre d'actions mises en œuvre	Annuelle
	Taux d'occupation des stationnement	Annuelle
	Taux de motorisation	Annuelle
	Contractualisation	Annuelle

Annexe 7. Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation

	HT	TTC
ARCHIMEDE	2 620 717 €	2 816 625 €
TRVX SECURISATION ET RESEAUX	250 000 €	275 000 €
TRVX RENOVATION ENERGETIQUE & ENVELOPPE	1 480 000 €	1 561 400 €
TRVX AMELIORATION DU CONFORT BATI	395 000 €	434 500 €
HONOS & PRESTATIONS TECHNIQUES	287 560 €	320 441 €
HONOS AFS (Syndic + DO)(3%)	63 750 €	76 500 €
FRAIS FINANCIERS	80 657 €	80 657 €
ALEAS	63 750 €	68 127 €
TOTAL	2 620 717 €	2 816 625 €

ARCHIMEDE - AIDES PUBLIQUES	HT
Aides ANAH - 50%	1 206 280 €
Primes MPR (3.000€)	150 000 €
Primes énergétiques ?	
Primes PO Modestes - 1500€	6 000 €
Primes PO TM - 3000€	120 000 €
Aides EPFIF	603 140 €
X% Anah/EPFIF	603 140 €
Aide Label Région (CDSR+PES)	0 €
X% Région IDF	0 €
Aide "Yveline Renov Ener" Modestes	12 000 €
Aide "Yveline Renov Ener" Très Modestes	160 000 €
Prime Renov Ener Plus (GE >50%) M	4 000 €
Prime Renov Ener Plus (GE >50%) TM	40 000 €
Total des aides publiques SDC hors primes PO	2 562 560 €
RESTE-A-CHARGE sur aides SDC	254 065 €

Annexe 8. Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération

Planning prévisionnel sur 5 ans Plan de Sauvegarde Archimède																				
	Année 1				Année 2				Année 3				Année 4				Année 5			
Volet pilotage																				
Comités techniques			X				X				X				X				X	
Bilan				X				X				X				X			X	
Présentation des indicateurs	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Volet redressement																				
Commissions gestion	X		X		X		X		X		X		X		X		X		X	
Commissions impayés	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Contrôle des comptes				X				X				X				X			X	
Formations		X				X			X				X				X			
Volet social																				
Commissions sociales	X		X		X		X		X		X		X		X		X		X	
Commissions portage				X				X				X				X			X	
Volet gouvernance																				
Commissions GTCS	X		X		X		X		X		X		X		X		X		X	
Assemblées générales ordinaires				X				X				X				X			X	
Volet travaux																				
Commissions travaux (au besoin)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Recouvrement des fonds T1																				
Réalisation Tranche 1																				
Recouvrement des fonds T2																				
Réalisation Tranche 2																				
Recouvrement des fonds T3																				
Réalisation Tranche 3																				

Annexe 9. Procès-verbal de l'AG à ajouter, avec les délibérations du conseil municipal et du conseil communautaire.

PROJET