

## Convention de Plan de sauvegarde Copropriété Albert Camus

Période et n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

Date de l'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 ;

La commune de Mantes-la-Jolie, représentée par M. Raphael COGNET, maire de Mantes-la-Jolie ;

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 : rue du Docteur Bretonneau, 78200, Mantes-la-Jolie

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AC4097481

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,

Vu le compte rendu de la commission du plan de sauvegarde du 25 novembre 2021<sup>1</sup>

Vu le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété du 12/12/2022<sup>2</sup>

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 :

---

<sup>1</sup> Compte rendu de la commission de plan de sauvegarde du 30 novembre 2021, en annexe

<sup>2</sup> Procès-verbal de l'assemblée générale du 12 décembre 2022, approuvant le Plan de sauvegarde

## Table des matières

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
Article 2. Enjeux.....	36
2.1. Axe 1 : Clarifications juridiques et actions foncières .....	36
2.2. Axe 2 : Renforcement de la gouvernance et redressement financier .....	36
2.3. Axe 3- Accompagnement social des copropriétaires et des résidents occupants de la copropriété .....	36
2.4. Axe 4 – Accompagnement à la réalisation du programme de travaux .....	37
2.5. Axe 5 – Plan d'action de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité .....	37
Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération .....	38
3.1. Volet juridique et intervention foncière .....	38
3.1.1. Volet juridique.....	38
3.1.2. Volet portage de redressement.....	38
3.2. Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires .....	39
3.2.1. Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété .....	39
3.3. Redressement financier de la copropriété .....	43
3.3.1. Résorption des impayés de charges des copropriétaires.....	43
3.4. L'apurement des dettes et la maîtrise des charges .....	47
3.5. Volet social .....	50
3.5.1. Accompagnement social des occupants. ....	50
3.5.2. Accompagnement des bailleurs .....	52
3.6. Volet technique.....	53
3.6.1. Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes.....	55
3.6.2. Programme de travaux en parties communes des immeubles .....	57
3.7. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	63
3.8. Volet urbain et immobilier.....	63
3.8.1. Gestion urbaine et sociale de proximité (GUP) .....	63
4. Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	68
5. Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires .....	69
5.1 Financement de l'Anah .....	69
5.2 Financement de l'EPFIF, maître d'ouvrage.....	71
5.3 Financement du Conseil départemental des Yvelines.....	71
5.4 Récapitulatif des engagements financiers des partenaires selon le statut des copropriétaires .....	72

Article 6. Engagements des partenaires du Plan de sauvegarde.....	73
Article 7. Pilotage et évaluation .....	76
7.1 Conduite de l'opération et pilotage de l'opération .....	76
7.1.1 Pilotage du Préfet .....	76
7.1.2 Mission du maître d'ouvrage : EPFIF.....	76
7.1.3 Instances de pilotage .....	76
7.2 Suivi-animation de l'opération .....	78
7.2.1 Équipe de suivi-animation.....	78
7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation .....	78
7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle .....	79
7.3 Évaluation et suivi des actions engagées .....	79
7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs.....	79
7.3.2 Bilans et évaluation finale .....	80
Article 8. Communication.....	81
Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation .....	82
9.1 Durée de la convention .....	82
9.2 Révision et/ou résiliation de la convention .....	82
Article 10. Transmission de la convention .....	84
Annexes .....	85

## 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 par l'Établissement Public Foncier d'Ile de France. Le quartier est caractérisé par deux caractéristiques majeures que sont :

- Un parc de logement social important et un parc privé caractérisé 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'EPFIF

C'est dans ce contexte que les pouvoirs publics et les partenaires institutionnels ont décidé d'accompagner la copropriété Albert Camus et de l'inscrire dans un dispositif pré-opérationnel d'élaboration d'un Plan de Sauvegarde. Le comité de pilotage réuni en mai 2021, a validé le lancement d'une élaboration de Plan de Sauvegarde pour cette copropriété. Ainsi, par arrêté préfectoral n°78-2021-05-11-00028 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'EPFIF, le conseil syndical de Albert Camus, son syndic et l'entreprise Dalkia/SOMECA, 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.

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

### 1.1. Dénomination de l'opération

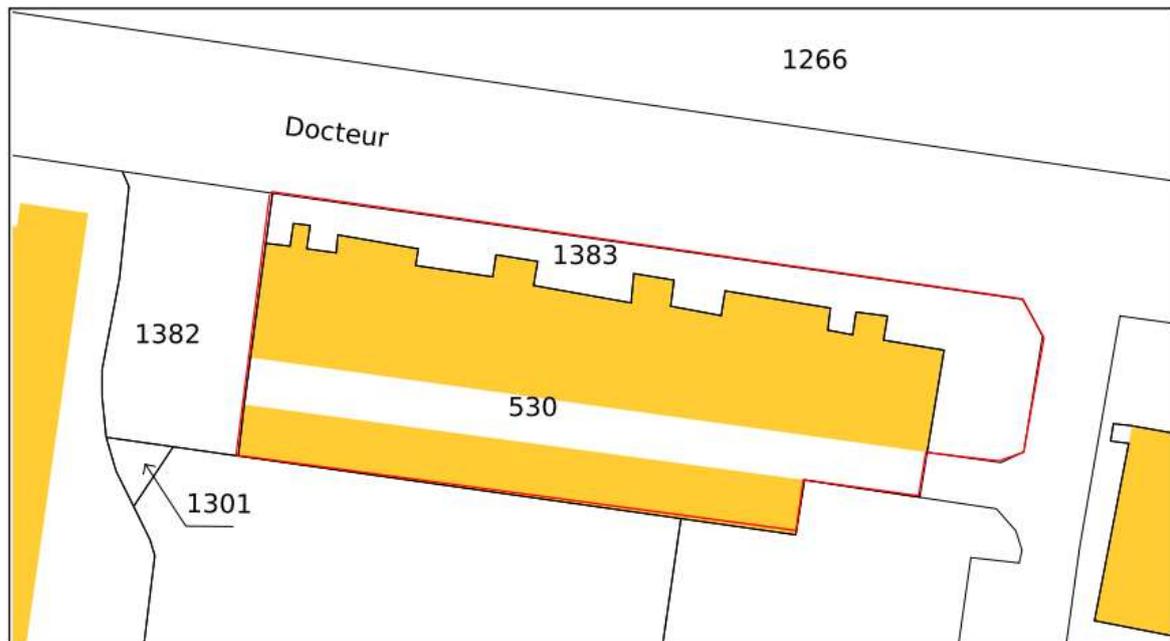
L'État, la Ville de Mantes-la-Jolie, la Communauté urbaine GPSEO, l'EPFIF, l'Anah, et l'ensemble des partenaires rassemblés au sein de la commission de plan de sauvegarde, décident de mettre en œuvre un Plan de sauvegarde pour la copropriété Albert Camus, dont le numéro d'immatriculation au registre national des copropriétés est le : AC4097481.

### *« Plan de sauvegarde de la copropriété Albert Camus »*

### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du présent Plan de sauvegarde concerne la copropriété Albert Camus, située au 5-11 rue du Docteur Bretonneau, 78200, Mantes-la-Jolie, selon les références cadastrales suivantes :

Références cadastrales : AR 0530.



Le périmètre d'intervention comprend le bâtiment d'habitation et le bâtiment annexe comprenant les boxes (au sud).



### **1.3. Nature, état et instances de la copropriété**

#### **Description de la copropriété**

La copropriété Albert Camus, construite en 1975, est constituée d'un unique bâtiment d'habitation de 4 étages et de 4 cages d'escalier et d'un second bâtiment qui abrite les boxes. On recense 40 lots principaux à usage d'habitation (aucun lot commercial), dont : 23 appartements de type T4, 12 appartements T5, 4 appartements T3 et un seul T2.

On dénombre également 80 lots secondaires dont 40 boxes qui donnent sur l'impasse adjacente au bâtiment principal et 40 lots caves. Elle a été mise en copropriété en 1976, année d'édition de son règlement de copropriété à l'initiative de la Société Anonyme d'Habitation à loyers modéré de la Région de Mantes (SARHM).

Avant la mise en copropriété, l'immeuble appartenait à la SARHM qui l'a édifié, en même temps que les 3 autres bâtiments situés impasse Bretonneau, sur un terrain acheté à la société d'Économie Mixte d'Équipement de la Région de Mantes-La-Jolie.

La copropriété est reliée au chauffage urbain par la sous-station n° S4, qui est partagée avec l'office HLM BATIGERE (qui a fusionné avec SOVAL SARHM en 2018). La répartition de la charge de la sous-station n'est pas idéale et sa lecture n'offre pas une grande visibilité pour les copropriétaires.

#### **Synthèse de la gouvernance et organisation**

##### **Organes de gestion**

Le syndic actuellement en mandat est FONCIA Boucles de Seine, réélu à l'assemblée générale du 27 juin 2022. Son mandat court jusqu'au 31 décembre 2024. La gestionnaire est Mme Rojas.

L'agence comporte un service contentieux actif. Le syndic actuel semble stable, il est en place depuis de longues années. La copropriété a connu de nombreux changements de gestionnaire, jusqu'en 2019.

Le conseil syndical est composé de 11 membres ; le plus actif, M. Baliad son président, connaît très bien la copropriété. Le conseil syndical porte un avis sur tous les pans de la gestion de la copropriété, comme en témoigne par exemple le seuil de consultation du conseil syndical, très bas, fixé à 400€ lors des trois dernières assemblées générales.

### L'assemblée générale

La copropriété fonctionne sur un exercice comptable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre. Elle a pour habitude de tenir son assemblée générale au mois de juin.

La participation habituelle aux assemblées générales est moyenne et diminue depuis deux ans. Une vigilance particulière sera à apporter aux prochaines assemblées générales : les résolutions soumises à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires) ne pourront être votées que via la passerelle proposée par l'article 25-1 de la même loi.

### Synthèse de la propriété et de l'occupation

La copropriété est composée de 40 copropriétaires : 35 lots (85%) appartiennent à des copropriétaires occupants et 5 lots (15%) appartiennent à des propriétaires bailleurs. Il n'y a pas de propriétaires multiples.

Une majorité des copropriétaires bailleurs dispose de T4 et une majorité de copropriétaires occupants dispose de T3 et de T5.

Les 40 boxes et 40 caves sont attribués aux 40 copropriétaires.

### Composition du parc logement et statuts d'occupation à Albert Camus

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	40	35	66%	13%	85%	5	0	15%	0

### Résultats des enquêtes socio-économiques

Lors des enquêtes socio-économiques l'opérateur a rencontré 18 ménages de la copropriété, dont 15 copropriétaires occupants et 3 copropriétaires bailleurs.

#### - Taille et composition des ménages enquêtés

La copropriété Albert Camus est représentée en majorité par des familles, notamment des couples mariés ou en situation de vie maritale et une mère seule avec son fils.

Les familles composées de couple avec enfants représentent 33%, la famille monoparentale 6,7% et les couples sans enfants 33%. Deux familles sont considérées comme « complexes », au sens de l'INSEE<sup>3</sup>, c'est-à-dire qu'elle est composée de plusieurs générations de familles au sein

---

<sup>3</sup> 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.

du même foyer, voire d'un membre isolé de la famille au sens large qui vient résider chez une famille au sens courant.

Les personnes seules représentent elles 13%, l'une d'elles déclare avoir un statut de veuf.

En moyenne, 2,86 occupants vivent dans le logement mais avec des variations allant de 1 à 7 personnes pour des logements de type T3 à T5. La typologie des logements semble être en adéquation avec la taille des ménages, sauf pour une famille, composée uniquement d'adultes et jeunes adultes et qui est en situation de surpeuplement avérée d'après la définition INSEE<sup>4</sup>.

Composition des ménages interrogés		
Une personne seule	2	13,3%
<b>Couple sans enfant</b>	<b>5</b>	<b>33,3%</b>
<b>Couple avec enfant</b>	<b>5</b>	<b>33,3%</b>
Famille monoparentale	1	6,7%
Ménage complexe*	2	13,3%

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 9m<sup>2</sup> sous 2,20 mètres de hauteur sous plafond, les autres pièces principales d'habitation ne pouvant avoir une surface habitable inférieure à 7m<sup>2</sup>. »

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 <sup>2</sup>	16m <sup>2</sup>	25m <sup>2</sup>	34m <sup>2</sup>	43m <sup>2</sup>	52m <sup>2</sup>	61m <sup>2</sup>	70m <sup>2</sup>

#### - 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, 33% entre 2001 et 2011. Les arrivants récents – depuis moins de 10 ans – sont moins nombreux, de l'ordre de 20%, et ont emménagé entre 2016 et 2018.

Le taux de rotation est assez faible sur cette copropriété. Les enquêtes socio-économiques mettent 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 Albert Camus se situe dans la moyenne haute du parc de copropriétés historiques situé au Val Fourré (~1740€/m<sup>2</sup> en moyenne entre 2016 et 2018). À titre de comparaison, le prix du mètre carré moyen à Mantes-la-Jolie en 2021 est de 2 706 €/m<sup>2</sup> (avec des variations de prix se situant entre 1 184 €/m<sup>2</sup> minimum et 4 000 €/m<sup>2</sup> maximum). Dans le département des Yvelines, la moyenne se situe à 4 683€/m<sup>2</sup> en 2021.

Cette dépréciation immobilière (en comparaison au niveau moyen de la ville même si le niveau de la copropriété Albert Camus se tient en comparaison au niveau moyen du quartier du Val-Fourré) s'explique en partie par un retard d'investissement sur la préservation du patrimoine (dont amélioration de la performance énergétique) ce qui entraîne un fléchissement de

<sup>4</sup> Un ménage est en situation de surpeuplement s'il dispose d'au moins une pièce de moins que la norme.

l'attractivité. Le Plan de sauvegarde devra permettre une veille sur les futures rotations afin d'éviter l'arrivée massive de ménages fragiles, aux faibles ressources et faibles capacités de maintien dans leur statut de copropriétaire, et de potentiels bailleurs indécis.

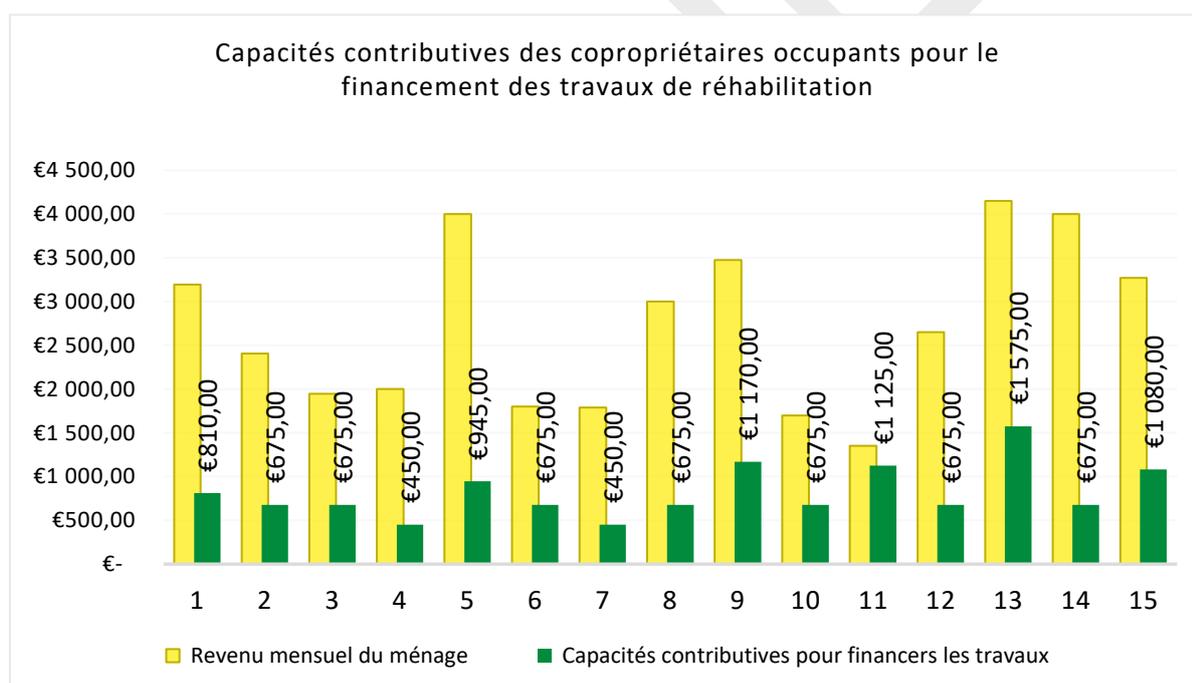
- Des copropriétaires modestes aux ressources stables mais avec de fortes disparités de revenus et capacités d'investissement pour entretenir leur patrimoine

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

- 66% de propriétaires occupants « Très Modestes » ont été identifiés (soit 10 ménages),
- 13% de propriétaires occupants « Modestes » (4 ménages)
- et 6% de propriétaires occupants « Hors Plafond » - soit une famille (qui, a priori, est en cours de vente de son logement aujourd'hui).

L'analyse des capacités contributives des ménages permet d'identifier a priori que tous les ménages ont la capacité de financer des travaux de réhabilitation mais avec des restes-à-charge adaptés.

- Données issues des enquêtes socio-économiques réalisées :



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. Néanmoins, tous les ménages interrogés semblent a priori en mesure de contribuer aux travaux.

Les enquêtes sociales ont permis d'identifier certains ménages qui nécessiteront un accompagnement social adapté.

En revanche, une part non négligeable de ménages non rencontrés nécessitera la mise en place d'une évaluation sociale lors de la première année de Plan de Sauvegarde, notamment pour une personne identifiée lors de l'élaboration du Plan de Sauvegarde.

## **Synthèse du fonctionnement et de la gestion**

### **1. Le niveau des charges de copropriétés**

#### **a/ Répartition des dépenses de l'exercice 2019**

Poste	Année 2018	Année 2019	% du total des dépenses	% d'évolution 2018-2019
Chauffage	40 476,74 €	<b>48 798,74 €</b>	49,57%	20,56%
Salaires employé	13 117,09 €	<b>14 876,87 €</b>	12,85%	-3,59%
Eau	11 499,06 €	<b>11 792,54 €</b>	11,98%	2,55%
Petits Entretien et contrats de maintenance	8 921,26 €	<b>8 433,29 €</b>	8,57%	-5,47%
Honoraires de Gestion	7 599,60 €	<b>7 599,60 €</b>	7,72%	0,00%
Assurance	6 374,81 €	<b>5 508,46 €</b>	5,60%	-13,59%
Électricité	3 795,15 €	<b>3 769,87 €</b>	3,83%	12,47%
Autres	7 775,34 €	<b>-2 340,03 €</b>	-0,11%	-101,41%
<b>Total</b>	<b>99 559,05 €</b>	<b>98 439,07 €</b>	<b>100,01%</b>	<b>-1,12%</b>

L'exercice 2019 présente un résultat de dépenses de 98 439,77€. On constate que le principal poste de dépense est le chauffage, il représente à lui seul 49,6%.

Les postes de charges secondaires sont : les charges liées à l'employé d'immeuble (12,8%), l'eau froide (12%) et l'entretien-contrats de maintenance qui comprend les ascenseurs notamment (8,6% du total des dépenses). Les différents postes de charges seront détaillés dans une partie suivante.

#### **b/ Analyse du résultat des exercices :**

	2018	2019	% d'évolution
Résultat de l'exercice	99 559,05	98 439,77	-1,12
Budget appelé	100 001	100 000,06	0
Budget voté	100 000	100 000	0
% d'écart dépenses / budget appelé	0,44%	1,56%	

L'exercice 2020 clôturé présente un léger crédit représentant 1,56 % du total du budget prévisionnel soit 1 560,29 €. Ainsi, le budget paraît en adéquation avec les dépenses.

#### **Coût moyen des charges par lot**

Résultat exercice 2018	Moyenne par lot en 2018	Résultat exercice 2019	Moyenne par lot en 2019	% d'évolution 2018/2019
99 559,05 €	2 488,98 €	98 439,77 €	2 460,99 €	-1,12

On constate un niveau de charges acceptable pour la copropriété : 2 460,99 € par an et par lot en moyenne, soit 615 € par trimestre. Il est à noter que les charges d'ECS ne sont pas totalement incluses dans les charges de la copropriété, les raisons seront explicitées dans le paragraphe relatif au poste chauffage/ECS.

Le coût des charges est lié au coût élevé de certains postes de charges, comme notamment le chauffage, l'employé d'immeuble et l'eau. Ils seront détaillés dans la partie suivante.

À titre de comparaisons dans la base de données OSCAR de l'ARC, le montant des charges est supérieur pour une copropriété de cette taille qui est de 158.840 € soit 3 971€ par lot/an, mais elles incluent l'ECS.

#### 4/ Principaux postes de charges

##### Chauffage

Comme exposé plus haut, le coût total du chauffage de la copropriété est réparti entre plusieurs postes de charge : combustible (R1 Chauffage et R2 pour la puissance souscrite chauffage et ECS), maintenance (P2 et P3) et électricité de la sous station. L'analyse suivante permet de revenir sur le coût global du chauffage de la copropriété, avec un détail sur les différentes lignes du poste de charge.

Chauffage	2017	2018	2019	Taux d'évolution (%) 2018-2019	Taux d'évolution (%) 2017-2019
Contrats d'entretiens P2 et P3	3 984,95 €	4 219,56 €	4 306,72 €	2,07%	8,07%
R1 - Combustible	14 537,27 €	13 679,63 €	20 408,36 €	49,19%	40,38%
R2 - chauffage	21 753,36 €	22 065,66 €	22 402,50 €	1,53%	2,98%
Électricité Sous station	1 862,30 €	511,89 €	1 681,16 €	228,42%	-9,72%
<b>Total</b>	<b>42 137,88 €</b>	<b>40 476,74 €</b>	<b>48 798,74 €</b>	<b>20,55%</b>	<b>15,80%</b>

Les dépenses de ce poste ont augmenté en 2019 de plus de 15%. C'est au niveau du R1 chauffage que cette augmentation est très visible (+40%). Les raisons ne sont pas connues.

La sous-station est partagée avec le bailleur social BATIGERE voisine de la copropriété. Elle se situe au rez-de-chaussée d'un des immeubles du bailleur sur la parcelle 533. Il serait cohérent que le SDC jouisse d'une servitude sur les parcelles 532 et 1159, ou sur le domaine public.

Les frais relatifs à la sous-station (entretien, électricité, travaux) sont répartis en fonction du mètre carré d'après le RCP :

- 3227m<sup>2</sup> pour l'immeuble Albert Camus
- 4437m<sup>2</sup> pour BATIGERE

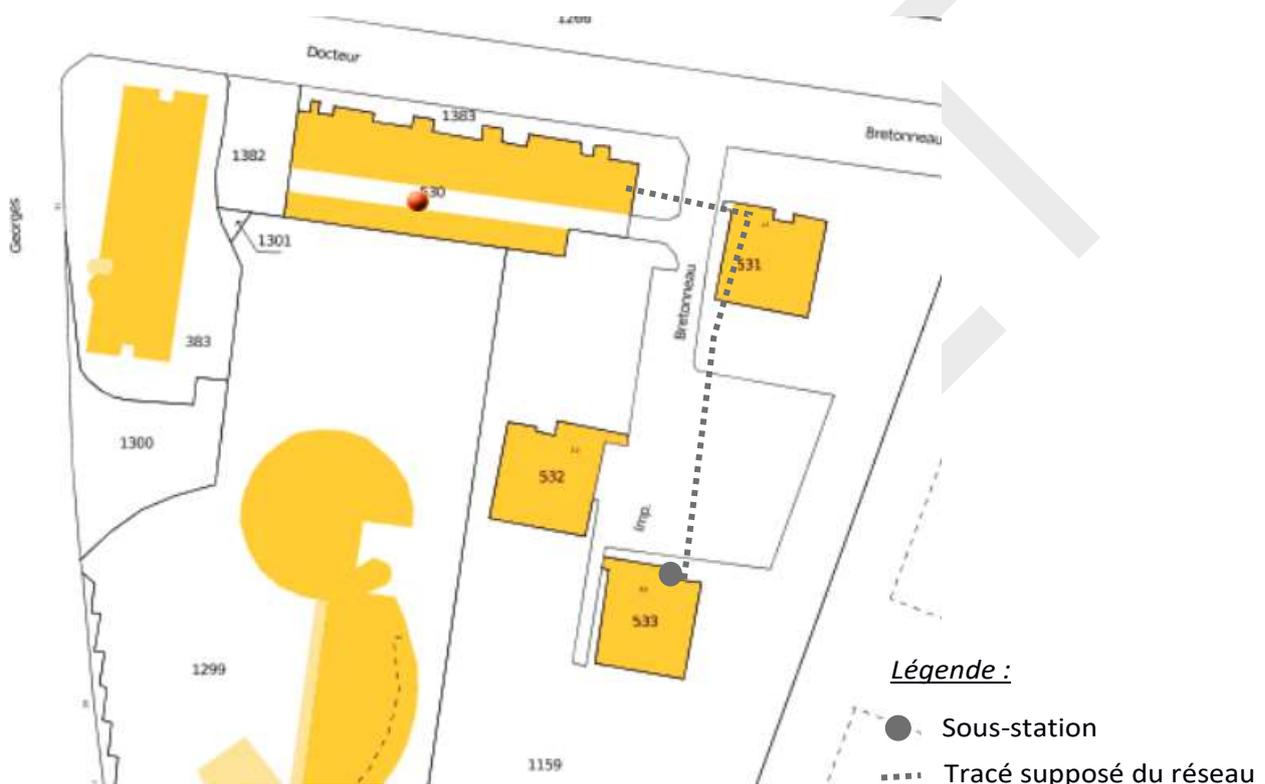
Ces modalités de répartition seraient aussi confirmées par le contrat d'abonnement de la sous-station au chauffage urbain, édité par la SOMEK en 1991, et par un courrier de la SOMEK adressé à BATIGERE en 2008. Ces documents précisent que 100 logements sont desservis par la sous-station partagée, soit 40 logements du syndicat des copropriétaires d'Albert Camus et 60 logements de BATIGERE.

Tableau de répartition du chauffage sur la sous-station :

Copropriété	Surface	Pourcentage /surface	Puissance	Pourcentage/puissance
Albert Camus	3 227m <sup>2</sup>	42,10%	433,5 kW	43,2%
BATIGERE	4 437m <sup>2</sup>	57,90%	569,5 kW	56,8%
Total :	7 664m <sup>2</sup>	100%	1003 kW	100%

La sous station est équipée d'un seul compteur calories et d'un seul compteur ECS. Les consommations réelles de calories du SDC sont relevées depuis l'été 2021 seulement.

Localisation de la sous station de chauffage/ECS d'Albert Camus, partagée avec le bailleur Batigère dans les locaux de ce dernier :



Les différents échanges avec le conseil syndical et le syndic ainsi que les documents transmis par ce dernier ont confirmé le manque de visibilité sur les dépenses de chauffage qui résulte de cette répartition entre le syndicat des copropriétaires et la SOVAL.

La facturation du chauffage est très peu claire. Le syndic n'a pas transmis les factures de chauffage, ni les contrats d'entretien qui n'ont donc pas été vérifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle. Le syndic établit les dépenses à partir d'un tableau Excel transmis par BATIGERE qui recense toutes les dépenses à partir des factures qu'il reçoit du fournisseur.

Le syndic indique ne pas posséder les contrats d'entretien P2 et P3, qui n'ont pas pu être analysés. Le contrat d'entretien P2 et P3 a été renégocié par BATIGERE, seul signataire et un nouveau contrat avec la CRAM a été souscrit en août 2021. Ce contrat serait à analyser pour comprendre son contenu au niveau de l'entretien dédié aux 40 logements du syndicat. Les copropriétaires indiquent ne pas avoir assez de chauffage depuis une dizaine d'années alors qu'auparavant il y avait une surchauffe.

Il est préconisé de pouvoir engager une campagne de mesures des températures intérieures dans 6 à 7 appartements sur une semaine ou un mois. L'analyse des résultats permettra peut-

être de comprendre ce qu'il se passe. Notons que les façades du bâtiment ne sont pas isolées mais qu'un certain nombre de copropriétaires ont changé leurs fenêtres.

Le syndicat des copropriétaires n'est en facturation directe que pour le R2, qui correspond au coût de l'abonnement au chauffage urbain. En revanche, il n'y a pas de contrat direct entre le syndicat et la SOMEC puisque la police d'abonnement d'origine est au nom du bailleur. Le R1 est facturé d'une part à BATIGERE pour le chauffage et d'autre part aux copropriétaires individuellement pour l'ECS.

En effet, la copropriété a opté depuis un certain nombre d'année pour une facturation directe de l'eau chaude sanitaire entre la SOMEC et les copropriétaires. La SOMEC s'occupe également dans le cadre de ce contrat de la Location Entretien et Relève des compteurs divisionnaires d'eau chaude. C'est pour cette raison que la SOMEC fait chaque année un avoir à BATIGERE puisqu'elle est payée 2 fois pour le service de production d'ECS.

L'eau utilisée pour produire l'ECS provient d'une arrivée d'eau liée à l'abonnement de BATIGERE avec Veolia. Comment cette eau est facturée aux copropriétaires par BATIGERE, sachant que la SOMEC facture de l'eau froide (à réchauffer) aux copropriétaires en facturation directe ?

Il ressort de ce manque de visibilité une mauvaise maîtrise pour le syndicat des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Le conseil syndical doit pouvoir investir le sujet en collaboration avec le gestionnaire. BATIGERE aurait dans son organisation une personne dédiée aux relations avec les copropriétaires, Mme Mollement. Il y a un fort enjeu à créer des méthodologies de travail pour faire circuler les informations dans un sens (BATIGERE vers la copropriété) et dans l'autre (les copropriétaires via leur syndic vers BATIGERE). Les relations entre la copropriété et le prestataire chargé de l'entretien de la sous station sont également à améliorer pour permettre une meilleure prise en compte du confort des habitants de ces bâtiments.

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

Poste	2019	2020	Évolution de la consommation en MWh
Chauffage et ECS	1253 MWh	1299 MWh	+3,72 %
Chauffage	881 MWh	868 MWh	-1,48%
ECS*	3480 MWh	4037 MWh	+16,01%

\*Facteur de conversion basé sur l'article 12 du règlement de service du chauffage urbain : 0,107 MWh/1m<sup>3</sup> d'ECS

Le coût du MWh chauffage en 2020 pour la part R1 (consommation) est de 35,28 €. Il apparaît que l'ensemble du R2 facturé par la SOMEC est réparti sur le poste chauffage, il n'y a aucune « quote-part » pour l'ECS puisqu'elle est facturée directement aux copropriétaires par la SOMEC.

Une partie du R2 est retirée pour l'imputer sur l'ECS :

Prorata du R2

Chauffage 2020	ECS 2020	Total R2
20 265,28 €	10 084,99 €	30 350,27 €

	Consommation chauffage 2020 (Relevé SOMEC)	Coût en 2020 (Relevé SOMEC)	Coût du MWh
R1	868 MWh	30 623,53 €	35,28 €
R2	/	20 265,28 €	23,34 €
Total	370 MWh	42 545 €	58,62 €

Ces calculs aboutissent un prix du MWh chauffage de 58,62 € ce qui est peu cher pour du chauffage urbain. Tous ces calculs sont à éclaircir et à confronter avec les charges payées par les copropriétaires.

À noter que des prévisions de travaux sur le parc de radiateurs de Batigère ont été validées par le bailleur, sans prévenir le syndicat des copropriétaires. Ces travaux sont prévus pour juillet 2022 ce qui impactera la saison de chauffe pour la période hivernale de 2022.

## Salaires

Le syndicat emploie un employé d'immeuble en catégorie A (non logé). Les modalités de cet emploi ne sont pas connues en l'absence de transmission du contrat.

A priori, cet employé est chargé du nettoyage de la résidence puisqu'il n'y a pas de contrat de nettoyage avec une société extérieure dans les charges de la copropriété. Au vu du salaire brut, il semble qu'il soit à mi-temps ou à temps partiel. Le salarié est remplacé pendant ses congés par un autre salarié qui intervient sur la base d'un CDD.

Salaire	2018	2019	Taux d'évolution (%) 2018-2019
Salaires	13 117,09 €	12 646,53 €	-3.6%
Urssaf	2 583,26 €	1 634,25 €	-36%
Retraite	878,84 €	364,16 €	-58,6%
Mutuelle	-620,00 €	65,78 €	-110,6%
Médecine du travail	168,00 €	84,00 €	-50%
Formation	64,93 €	81,15 €	-25%
<b>Total</b>	<b>16 192,12 €</b>	<b>14 876,87 €</b>	<b>-8,1%</b>

Il y a de fortes variations entre les exercices 2018 et 2019. Les dépenses indiquées dans les pièces comptables du syndicat concernant ce poste semblent incomplètes. Une étude sur pièces serait à engager.

## Eau

Ce poste ne traite que de l'eau froide puisque comme expliqué plus haut, les charges d'eau chaude sanitaire sont directement facturées aux copropriétaires par la SOMEC. Le syndicat n'a de fait aucune visibilité sur la consommation en eau chaude des résidents. Cette organisation permet de fait d'alléger le budget de la résidence. Pour autant il a été vu avec la SOMEC que lorsqu'un copropriétaire ne paye pas ces factures d'ECS, au bout de quelques relances la SOMEC transfère le dossier au syndicat pour qu'il agisse en recouvrement des charges, alors que ce dernier ne procède pas aux appels de charges d'ECS. Cela pose question sur sa légitimité à agir.

Au niveau des dépenses d'eau froide, l'analyse du relevé général des dépenses 2019 fait apparaître une particularité qui soulève de nombreuses questions. Le volume en m<sup>3</sup> des consommations individuelles relevé à partir des compteurs divisionnaires est supérieur au volume du compteur général de la copropriété facturé par Veolia.

Il est possible que les périodes relevés entre les 2 systèmes de comptage ne correspondent pas, ou que les index des compteurs divisionnaires soient sur une période excédant 12 mois, ou que les compteurs divisionnaires dysfonctionnent, ou encore que le volume du compteur général soit basé sur une estimation et non sur un relevé. Chaque hypothèse devra être étudiée en phase

d'animation du plan de sauvegarde.

<b>Eau froide</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Taux d'évolution (%) 2018-2019</b>
Compteur général (euros)	10 711,36 €	11 792,54 €	10,1%
Compteur général (m3)	3 052	3 323	8,9%
Compteurs divisionnaires (euros)	10 718,11 €	14 299,40 €	33,4%
Compteurs divisionnaires (m3)	2 843	4 028	41,7%

À partir du compteur général, le ratio par logement en 2019 est de 83 m3 ce qui sans l'eau chaude sanitaire est correct. En revanche, toujours en 2019, mais dans ce cas à partir de la somme des compteurs divisionnaires, il apparaît que les ménages auraient consommé 101 m3 ce qui est beaucoup si on ajoute l'eau chaude sanitaire.

L'analyse de ce poste doit être approfondie. Les relevés des compteurs d'eau froide doivent être analysés et il pourra être demandé à la SOMEK les index des relevés des compteurs d'eau chaude pour compléter l'analyse des consommations du syndicat.

### **Conclusion**

Le principal poste de dépense de la copropriété est le poste chauffage. L'organisation particulière de ce poste rend toute analyse complexe, la copropriété n'étant pas en facturation directe avec les fournisseurs et les prestataires. Cette situation rend le contrôle des comptes par le conseil syndical difficile, alors que ce poste représente presque 50% des dépenses.

De plus, dans cette situation il n'est pas possible de suivre facilement les consommations énergétiques du syndicat ce qui complique sa faculté à engager des travaux d'économie d'énergie sur les équipements ou sur l'enveloppe du bâtiment.

Le poste eau froide reste à investiguer tout comme celui de l'eau chaude puisque le R1 lié à la production d'ECS est déduit du R1 lié à la production du chauffage. La SOMEK a clairement signifié vouloir se dégager du contrat LER + quittancement direct aux copropriétaires, indiquant que ce n'était pas son métier et que de plus elle sous traite la partie LER avec une société spécialisée.

## 5/ État financier et présentation des comptes

### a/ Situation générale

Annexe 1 :

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
TRESORERIE	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	PROVISIONS ET AVANCES	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
5023 LIVRET C.M. ALBERT CAMUS	35 574,44	40 800,56	1031 AVANCES DE TRESORERIE	15 693.91	15 693.91
5120 FONDS DISPONIBLES EN BANQUE (1)	29 983,59	21 088,10	1032 AVANCES TRAVAUX (Art. 18.6)	482.30	293.79
			1050 FONDS TRAVAUX (Art. 14-2)	10 250.06	15 664.69
<i>Trésorerie disponible Total I</i>	65 558.03	61 888.66	<i>Total I</i>	26 426.27	31 652.39
II - CREANCES			DETTES		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
4501 COPROPRIETAIRES - SOMMES EXIGIBLES RESTANT A RECEVOIR (2)	2 463.21	6 145.36	4010 FACTURES PARVENUES	2 041.60	
4860 CHARGES PAYEES D'AVANCE	276.72	6 034.39	4080 FACTURES NON PARVENUES	34 057.70	33 165.26
			4310 SECURITE SOCIALE	1 759.00	1 471.00
			4320 AUTRES ORGANISMES SOCIAUX	1 844.24	1 772.34
			4501 COPROPRIETAIRES BUDGET PREV. (2)	2 144.32	6 007.22
			4620 CREDITEURS DIVERS	24.43	
			4711 ROMPUS (ARRONDI REPARTITION)	0.40	0.20
<i>Total II</i>	2 739.93	12 179.75	<i>Total II</i>	41 871.69	42 416.02
<b>Total général (I) + (II)</b>	<b>68 297.96</b>	<b>74 068.41</b>	<b>Total général (I) + (II)</b>	<b>68 297.96</b>	<b>74 068.41</b>

Indicateur de situation financière :

<b>Montant trésorerie</b>	<b>61 888 €</b>
Factures fournisseurs non parvenues	33 165 €
Dettes fournisseurs	3 243 €
Avances de trésorerie	15 694 €
Fonds travaux (Loi ALUR)	15 665 €
Avances travaux (Art. 18.6)	293 €
<b>Total</b>	<b>-6 172 €</b>

Le montant de la trésorerie entre 2020 et 2021 a baissé de -5,59%, elle est de 61 888 € soit une diminution de 3 669 €.

Cependant, une partie de la trésorerie de la copropriété est constituée d'avances restituables (15 694 €), ce qui diminue largement le montant des fonds « réellement disponibles ». Il faut également déduire de la trésorerie les dettes de la copropriété vis-à-vis de ses fournisseurs et des copropriétaires (avances) d'un total de 42 416 €.

En conclusion, la capacité financière du syndicat des copropriétaires est fragile, avec une capacité de trésorerie qui ne couvre pas l'ensemble de ce qu'elle pourrait devoir payer : -6 172 € au 31 décembre 2019.

Les impayés de charges peu importants n'expliquent pas cette situation. Il faudra vérifier si des dépenses non prévues au budget ou non votées en AG sont régulièrement engagées par le syndic.

De plus, il existe un compte d'avances travaux (compte 1032), pourtant rendu obsolète par la loi ALUR et l'introduction du fonds travaux (compte 1050). L'assemblée générale pourra décider du transfert des sommes vers le fonds travaux ou de leur restitution aux copropriétaires.

**b/ Travaux et autres opérations exceptionnelles**

Les annexes 4 et 5 de l'exercice 2019 sont vierges, ce qui signifie qu'aucune opération exceptionnelle n'est en cours ou n'est à clôturer en fin d'exercice.

L'annexe 4 de l'exercice 2017 montre une campagne de travaux de sécurisation des ascenseurs, réalisée pour un montant de 123 461€, et présentant un solde créditeur de 1 713€ en fin d'exercice.

L'assemblée générale de 2018 avait porté à l'ordre du jour une résolution concernant des travaux de réfection du nez et des sous faces des balcons, mais la décision liée à cette résolution a été reportée.

**c/ Créances et dettes du syndicat**

c1/ Impayés copropriétaires :

Au 31 décembre 2019, le total des dettes des copropriétaires s'élève à 6 145 €, contre 2 463 €

au 31 décembre 2018, soit une augmentation de 150% sur l'exercice 2019.

Le tableau ci-dessous indique la répartition des dettes copropriétaires au 31/12/2019 :

	<b>Nombre de débiteurs</b>	<b>Montant total</b>	<b>Proportion de la dette</b>
0 € - 1 000€	8	2 548 €	41,4%
<b>1 000€ - 4 000€</b>	<b>1</b>	<b>3 597 €</b>	<b>58,9%</b>
4 000€ - 10 000€	0	0 €	0%
+ 10 000€	0	0 €	0%
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>6 145 €</b>	<b>100%</b>

La grande majorité des débiteurs ont une dette inférieure à 1 000€. Un seul débiteur détient la dette la plus importante, elle représente 3 597€ soit 58,6% de la dette globale.

Au 31/12/2020, il y a deux nouveaux débiteurs de plus de 1.000 €. En revanche, le copropriétaire en impayés au 31/12/2019 a résorbé sa dette. Le montant global des impayés augmente très légèrement.

Le tableau ci-dessous indique la répartition des dettes copropriétaires au 31/12/2020 :

	<b>Nombre de débiteurs</b>	<b>Montant total</b>	<b>Proportion de la dette</b>
0 € - 1 000€	12	2 036 €	32 %
<b>1 000€ - 4 000€</b>	<b>2</b>	<b>4 400 €</b>	<b>68 %</b>
4 000€ - 10 000€	0	0 €	0%
+ 10 000€	0	0 €	0%
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>6 436 €</b>	<b>100%</b>

Le syndic et le conseil syndical doivent surveiller le développement des « petites » dettes, afin de mettre les procédures précontentieuses adaptées en place avant que celles-ci deviennent trop importantes, dans l'optique de limiter les frais relatifs au recouvrement et d'assurer le bon fonctionnement financier de la copropriété.

Le montant des impayés de charges représente 6,1% du budget prévisionnel.

## **c2/ Créances et dettes fournisseurs**

Au 31 décembre 2019, l'annexe 1 fait état de 33 165 € de factures non parvenues. Il semble que ce soit lié aux charges chauffage puisque le syndic indique ne pas recevoir à temps les justificatifs de la part de BATIGERE pour la clôture des comptes le jour de l'AG.

## **Conclusion générale**

Plusieurs singularités caractérisent cette copropriété :

- La sous-station de la copropriété pour le chauffage et l'ECS est partagée et est localisée dans un immeuble voisin du bailleur social BATIGERE, la refacturation par le bailleur ne permet pas aux copropriétaires d'engager un suivi des consommations pour maîtriser leurs charges mais aussi leur confort ;
- Le propriétaire de la parcelle AR 1383 où se situent les 4 entrées de l'immeuble, est la Ville. Quel est le fonctionnement de cette emprise, qui l'entretient aujourd'hui et doit l'entretenir à l'avenir ? Y a-t-il une servitude de passage au profil du syndicat?

En termes de gestion, le syndicat est réactif et organisé. Le conseil syndical est bien organisé, il communique souvent avec le syndic, une formation en comptabilité serait la bienvenue pour approfondir le suivi des dépenses et des comptes.

Le poste de chauffage est en forte augmentation, les charges d'eau froide ne sont pas cohérentes entre le relevé du compteur général et la somme des compteurs divisionnaires. Le syndicat et le conseil syndical doivent travailler ensemble pour suivre ces dépenses et les consommations d'énergie.

Le conseil syndical doit faire une demande de justificatifs concernant la refacturation du R1 Chauffage par BATIGERE. Il apparaît que le contrat d'entretien souscrit comportait une clause d'intéressement mais dans les comptes de la copropriété en 2019, c'est la copropriété qui a dû rembourser des sommes. Les raisons du dépassement des objectifs de consommations seraient à demander à BATIGERE et au prestataire.

La situation financière de la syndicat des copropriétaires n'est pas bonne, avec une trésorerie en baisse et des impayés certes faibles mais à surveiller. La capacité financière du syndicat des copropriétaires est faible.

## **Synthèse technique globale**

### **Synthèse volumétrique**

L'immeuble est situé sur la rue du Docteur Bretonneau. Celui-ci comporte un seul corps de bâtiment de forme parallélépipédique orienté Est – Ouest dans sa longueur. Les expositions des appartements sont sud et nord, sur une parcelle réduite au contour de l'emprise au sol côté rue au nord, et qui est plus large au sud.

Une bande de terrain, occupée par une voie privée de desserte et la rangée de garages longe la façade sud.

On retrouve 4 accès surmontés d'auvents en béton et deux accès vers le sous-sol au nord sur la rue du Docteur Bretonneau. Des balcons filants qui fonctionnent comme des loggias agrémentent la façade sud.

### **Caractéristique de la copropriété Albert Camus**

La construction d'Albert Camus date de 1976. Typique des années 1970, le bâtiment de faible hauteur (R+4) a une spécificité par rapport à la rue :

- Objet monolithique installé parallèlement à la rue ;

- Des espaces non bâtis résiduels liés au stationnement, dont une allée desservant une rangée de garages individuels ;
- Édifié sur un sous-sol dédié aux boxes, celliers, espaces communs, 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. Les pignons présentent des ouvertures secondaires pour salles de bain et wc.

### Construction

Typiques 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

### Équipements techniques

- La sous-station de chauffage et d'ECS se situe dans l'immeuble voisin (bailleur social) sans comptage individualisé. Le système de chauffage de la copropriété est relié au réseau de chauffage urbain du Val Fourré. Les émetteurs sont des radiateurs à tubes. Le comptage de l'ECS est individualisé.
- La ventilation du bâtiment est une ventilation mécanique renforcée avec motorisation récente en toiture.
- Le réseau Gaz alimente les cuisines. Les compteurs se trouvent dans les gaines palières.
- Le réseau Eau Froide se caractérise par des vannes d'arrivées d'eau froide dans la gaine technique des wc. Le comptage est individualisé.
- Le réseau électrique est composé de câbles de raccordement général et d'un tableau des services généraux, colonnes de distribution. La Terre n'a pas été contrôlée.
- La copropriété est équipée d'ascenseurs.
- Le désenfumage est composé de ventilation haute et ventilation basses au niveau des paliers. Le système de désenfumage est caractérisé par des costières à ailettes sous lanterneaux (ventilation permanente).
- Fontes et assainissement : des chutes en fonte pour les Eaux Vannes (E.V.), les Eaux Usées (E.U.) dans les gaines des logements.
- Eaux Pluviales (E.P.) à proximité des gaines VMC pour la plupart, dans les gaines intérieures des logements.

## Analyse technique du bâtiment

**L'indice de dégradation selon le barème ANAH est de 0,42 soit une dégradation moyenne.**

### Les parties communes intérieures

Les parties communes intérieures sont bien entretenues, malgré des dégradations ponctuelles et des mesures d'amélioration à apporter. Les revêtements des murs et des plafonds sont en état d'usage, mais pourraient être rafraîchis.

- Fondations :

Les fondations n'ont pas pu être reconnues, nous ne disposons pas d'informations les concernant.

- Structure :

La structure générale du bâtiment ne présente pas de graves désordres apparents, néanmoins il ne s'agit que d'une constatation visuelle.

Les fissurations sont à traiter dans le cadre d'un ravalement avant pose d'ITE.

- Les circulations :

Halls et cages d'escaliers :

Chaque cage est contrôlée par une platine d'interphonie. Il pourrait être pertinent de proposer un système d'interphonie INTRATONE aux copropriétaires.

Absence de sas d'entrée. L'amélioration de l'isolation peut être faite par le remplacement des portes des halls.

Les revêtements en peintures des murs et des plafonds sont en état d'usage, mais pourraient être rafraîchis.

Les sols sont vieillissants et pourraient être remplacés dans le cadre d'une réfection globale des parties communes intérieures.

Un diagnostic de repérage de la présence de plomb est indispensable bien que la construction du bâtiment soit postérieure à 1948. En effet les peintures au minium de plomb étaient encore utilisées dans les années 90.

La présence d'amiante est à vérifier. Avant tous travaux, des diagnostics amiante avant travaux sont à réaliser sur les ouvrages qui sont l'objet de travaux.

Les mesures de dépollution sont des travaux dont il faut tenir compte dans les enveloppes de travaux en amont du démarrage des travaux ; car leur impact n'est pas négligeable.

- Sécurité incendie :

Les portes d'accès caves, des locaux VO ne semblent pas pare-flammes, tout comme les portes des gaines techniques sur paliers. Le remplacement par des portes coupe-feu est préconisé.

Plan d'évacuation présent au rez-de-chaussée mais non vu en sous-sol près de chaque cage d'escalier.

Les cages d'escalier ne sont pas enclouées au rez-de-chaussée.

Le skydome en toiture n'est pas conforme aux règles actuelles de sécurité incendie. La mise en

œuvre d'un « tiré-lâché » avec un système de commande à cartouche ou électrique est recommandé pour améliorer la sécurité. Le Service de prévention des Pompiers devra être consulté en tout état de cause.

Nous notons aussi que l'installation est incomplète et comporte des anomalies pour l'éclairage de sécurité et de signalisation lumineuse des issues de secours.

La pose d'extincteurs est recommandée sur les paliers et aussi dans les couloirs, avec contrat d'entretien. (Les extincteurs ont été retirés car obsolètes)

En l'absence de colonne sèche, il conviendrait d'en installer pour compléter le dispositif en cas d'incendie. Le Service de prévention des Pompiers devra être consulté en tout état de cause.

- Éclairage :

L'éclairage des paliers, des couloirs et de la cage d'escalier fonctionne sur minuterie. Il faut remplacer ce système par un ensemble de luminaires LED sur détecteurs de présence par paliers et volées, ainsi que dans les couloirs.

Les luminaires ne sont pas performants autant en termes de qualité de l'éclairage qu'en termes de consommation. Des luminaires plus conformes et moins énergivores sont à installer, dans le cadre d'une intervention globale sur l'éclairage. La réduction des consommations est un point qui peut améliorer les scores, à la marge dans le cadre d'une étude de rénovation énergétique.

- Le sous-sol :

Les missions relatives à la thermique sont à inclure dans étude plus générale de rénovation énergétique globale à confier à une équipe de maîtrise d'œuvre qui intégrera les volets thermiques et l'ingénierie financière.

Nous avons noté l'absence de blocs de signalisation des issues dans différents locaux du sous-sol. L'absence d'éclairage de sécurité et de signalétique correctement positionnée, suppose de faire réaliser un audit S.S.I. et de consulter les services des Pompiers.

Les programmes de travaux qui sont à prévoir devront être faits dans les meilleurs délais pour améliorer la sécurité des personnes : pose d'éclairage de sécurité et de signalétique correctement positionnée et des portes de recoupement coupe-feu.

Dans les zones des vide-ordures, les locaux ne sont pas ventilés mécaniquement : création d'un circuit de ventilation VMC pour évacuer les fumées en cas d'incendie.

Des extincteurs sont à placer aux emplacements adéquats.

Les portes ne sont pas équipées de barre antipanique et ne s'ouvrent pas dans le bon sens : remplacer cadres et portes par des portes coupe-feu, à ouverture par barres antipanique dans le sens de sortie du local.

Il convient de rappeler que les encombrants ne peuvent être déposés à cet endroit, et que tout dépôt représente un risque pour les biens et les personnes en cas d'incendie.

Il faut rappeler aux résidents qu'il faut se rapprocher des services des encombrants de la ville ou des centres de collectes des déchets de la commune.

- Les équipements :

#### Chauffage / ECS :

La chaufferie est partagée avec un bâtiment voisin administré par un bailleur social. La chaufferie commune est située dans le bâtiment voisin, non mitoyen, le comptage est commun et la copropriété Albert Camus a une mauvaise visibilité des dépenses réelles.

Il y a un comptage ECS individualisé au logement mais pas d'individualisation du mode de production de chauffage. Il n'y a pas de réglage permettant de réguler la température au cas par cas. Les résidents se plaignent de la faible performance des radiateurs existants.

Les missions relatives au chauffage sont à inclure dans une réflexion globale de rénovation énergétique.

En l'état actuel le réseau est en monotube, les radiateurs de type convecteurs. On relève un certain nombre de dysfonctionnements :

- Les convecteurs sont encrassés (ce qui nécessite la dépose des coffres / le nettoyage de la poussière sur les ailettes / le désembouage).
- Le système monotube favorise le premier radiateur et pénalise le dernier de la boucle.
- Forte consommation / faible efficacité / les occupants se plaignent que cela ne chauffe pas suffisamment.

#### Trois propositions :

##### **(1) Séparation des réseaux primaires bailleur / copropriété :**

- Création d' une antenne de réseau primaire depuis le carrefour situé à l' opposé
- Création d' une sous-station eau chaude sanitaire / chauffage
- Reprise du réseau secondaire en reconnectant depuis l' autre côté
- Suppression des convecteurs à ailettes et remplacement de tous les radiateurs

Cependant : cela ne supprimera pas le dysfonctionnement du système en monotube.

L' isolation thermique des bâtiments permettra une baisse des consommations et la température de consigne. Avec une eau moins chaude au départ (peut-être 40/50° au lieu de 60/65° en hiver) cela augmentera encore le dysfonctionnement vers le dernier radiateur.

##### **(2) Création d' une seconde sous-station dans le local actuel**

##### **(3) Abandon du chauffage par le réseau de chaleur :**

- Surisolation des bâtiments / ventilation / fenêtres... pour arriver vraiment à 80kw.m<sup>2</sup>.an
- Installation de convecteurs électriques à inertie intelligents et programmables
- Gestion individuelle de l' ECS (ballons) ou mini-chaufferie collective associée à des pompes à chaleur en prise sur la boucle du réseau collectif eau chaude sanitaire.

Cependant, cette solution se confronte au classement du réseau du Val Fourré depuis septembre 2022. La copropriété ne peut pas se déracorder.

#### Électricité :

Courants forts et courants faibles. Les colonnes électriques sont à vérifier et la colonne de terre.

Production d'énergie pour une autonomie partielle :

Les surfaces de toiture étant très importantes, la copropriété peut missionner un Bureau d'étude spécialisé pour étudier les travaux d'installation d'une production d'énergie photovoltaïque, en chauffage solaire ou mixte. Il faudra pour vérifier la capacité des dalles de toiture à recevoir la charge d'une telle installation. La captation de calories transformées en électricité revendue ou consommées et la captation de calorie directement injectée dans le circuit d'eau chaude peut permettre un gain énergétique et si possible une économie si l'investissement peut être rentabilisé sur une durée limitée.

#### Vide-ordures :

La condamnation effective et définitive des vide-ordures est indispensable pour des raisons d'hygiène et de sécurité incendie.

#### Ventilation :

Les grilles dans les logements peuvent parfois être obstruées par de l'adhésif, ou bien de façon permanente par de la faïence. La modification du régime de la ventilation a un impact sur la dégradation des revêtements par l'humidité intérieure des logements.

Le dispositif de ventilation mécanique nécessitera des modifications si une isolation de façade, si un remplacement des fenêtres ou les deux peuvent être réalisés, pour éviter la survenue de moisissures dans les logements.

Installation d'une Motorisation à basse pression, création d'entrées d'air hygroréglables sur les châssis des baies en pièces sèches et remplacement des bouches d'extraction dans les pièces humides (cuisine, wc et salle d'eau).

Détalonnage des portes. Rebouchage éventuel des grilles d'entrée d'air en cuisines après étude par un BET Spécialisé, au regard de la présence de gaz pour la cuisine.

La ventilation doit être remplacée par un système hygroréglable qui permet de réguler la ventilation en fonction de l'humidité, aussi bien sur les extractions que sur les entrées d'air (devront donc également être remplacées les entrées d'air sur les fenêtres et les bouches d'extraction dans les pièces humides). Les conduits existants devront être curés et des caissons en toiture installés en fonction des possibilités techniques.

Les traînasses en toiture sont à rénover, car des points de rouille sont présents. De manière générale, des peintures écaillées dans les salles d'eau aveugles sont le signe d'un dysfonctionnement ou d'une insuffisance de la ventilation. Les ventilations des wc, salle-de-bains et cuisines sont clairement insuffisantes.

#### Réseaux d'eaux :

Les évacuations EU/EV sont séparées et situées à l'intérieur des logements, dans une gaine technique verticale visible à l'arrière des toilettes et dans les cuisines. Aucun désordre récent ne nous a été signalé sur les EU/EV. Les EP sont en fontes. Des points de rouille indiquent que dans un avenir proche, il conviendra de les remplacer.

Les réseaux communs EF et ECS sont visibles dans chaque wc grâce à la même trappe d'accès. Ils semblent en bon état.

#### Les ascenseurs :

Les ascenseurs fonctionnent de façon satisfaisante. Le contrôle quinquennal est à faire réaliser.

#### Sécurité incendie :

Il convient de missionner un audit et de consulter éventuellement les Pompiers au vu des

anomalies constatées :

- Absence d'extincteurs : poser des extincteurs
- Colonne sèche à créer en amélioration
- Portes palières non coupe-feu : à remplacer par porte conforme avec PV Feu (privatif)
- Portes des gaines non coupe-feu à remplacer par porte conforme avec PV Feu, ou amélioration par cordons

CF

- Calfeutrement des traversées de plancher en gaines techniques (sauf dans la gaine gaz)
- Disposition non conforme ou absence d'éclairage de sécurité et défaut de signalisation des sorties dans les circulations intérieures dans l'escalier de secours, dans les locaux communs notamment en sous-sols.
- Ventilation des locaux pour containers (locaux VO)
- Condamnation des VO
- Local poubelles : ventilation à modifier

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra comporter un spécialiste de la Sécurité incendie.

Le bureau d'études devra, à minima :

- déterminer la catégorie et la famille à laquelle appartient l'immeuble aujourd'hui,
- réaliser un audit des accès pour la partie extérieure,
- faire une analyse comparative avec les exigences actuelles
- identifier et quantifier les programmes de travaux afférents aux mesures de mise à niveau des dispositions relatives à la sécurité incendie dans l'existant.

Le bureau de contrôle devra valider ces améliorations.

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra comporter un spécialiste de la Sécurité incendie.

Le bureau d'études devra, à minima :

- Déterminer la catégorie et la famille à laquelle appartient l'immeuble aujourd'hui,
- Réaliser un audit des accès pour la partie extérieure,
- Faire une analyse comparative avec les exigences actuelles
- Identifier et quantifier les programmes de travaux afférents aux mesures de mise à niveau des dispositions relatives à la sécurité incendie dans l'existant.
- Le bureau de contrôle devra valider ces améliorations.

#### Aspects techniques en matière de pollution des matériaux :

Les diagnostics avant-travaux (DAAT) seront à faire réaliser en fonction des programmes de travaux retenus par la copropriété. Compte tenu du coût de ces diagnostics, il convient de les limiter aux ouvrages sur lesquels il est certain que des travaux seront réalisés.

Les diagnostics seront à faire pendant la phase d'étude des programmes de travaux, au stade AVP.

#### Aspects techniques en matière d'accessibilité :

Nous avons identifié différents points qui ne sont pas conformes à la réglementation PMR.

Si une personne à mobilité réduite ne peut circuler dans l'immeuble, les équipements ne sont pas tous adaptés à l'ensemble des handicaps (auditifs, visuels, psychiques, physiques).

La position des plaques d'interphonie, l'absence de boucles audio, l'absence de visiophonie, l'absence de lignes de guidage et de bandes podotactiles, l'absence de signalétique adaptée en braille ou de plans.

S'agissant d'un immeuble d'habitation existant, des améliorations peuvent être apportées sans

respecter au pied de la lettre la réglementation applicable dans le neuf.  
Création de rampes d'accès sous réserve d'une étude PMR et selon les possibilités du terrain au -devant de l'immeuble, car les ouvrages ne peuvent être réalisés sur la voie publique.

#### Éclairages :

Voir plus haut, pour les signalétiques et éclairages de sécurité  
Les dispositifs d'éclairage sont insuffisants et il conviendrait de les remplacer par des luminaires équipés de LED, économes en énergie et à détection de présence intégrée (circulations et locaux communs).

#### **Les parties privatives (appartements)**

Des visites en parties privatives ont été organisées afin d'analyser les espaces et dysfonctionnements. 4 logements sur 40 ont été visités, la localisation a été choisie en amont selon les demandes d'Atelier 11.

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 pour la plupart d'entre eux.

Les portes palières des logements semblent présenter un cordon pare -flamme, 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.

Le gestionnaire devra le rappeler aux copropriétaires.

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.

##### - Les tableaux électriques :

Les tableaux électriques d'origine ne sont plus conformes aux normes actuelles.

Il convient de vérifier que les protections sont sécurisées pour les salles d'eau.

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 chauffages d'appoint électriques sont à proscrire des salles de bains.

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.

Il convient pour le gestionnaire du syndicat de recommander à l'ensemble des copropriétaires un contrôle des installations électriques et la remise en conformité des installations électriques privatives.

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.

Globalement, cette copropriété bénéficie d'un entretien courant mais peu de travaux de grande ampleur ont été entrepris depuis longtemps, hormis la réfection des toitures-terrasses.

Aucun ravalement n'a été réalisé depuis largement 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. Le chauffage n'est pas maîtrisé (ni maîtrisable) à cause du grand éloignement de la sous-station (baisse de la température dans la boucle et de l'absence de réglages à proximité), déficient (à cause du système monotube et d'une température insuffisante) et financièrement insoutenable (double facturation avec restitution par le bailleur social – chauffages électriques privatifs « d'appoint »).

La longueur de boucle de maintien en température ECS provoque une surconsommation importante.

- Enveloppe :

L'enjeu aujourd'hui est de favoriser une réhabilitation performante de la résidence, car les travaux de réparation des balcons mobilisent des échafaudages qu'il conviendrait de valoriser en même temps que les travaux sur les balcons qui se trouvent être menacés de ruine si les travaux ne sont pas réalisés.

- Équipement :

La production d'eau chaude sanitaire et du chauffage doit être repensée en totalité en privilégiant un système autonome et exemplaire au regard d'une enveloppe rénovée.

Compte tenu de la nécessité de créer une chaufferie propre au bâtiment, il convient de trouver le bon équilibre financier entre performance de l'enveloppe et investissement de l'équipement. À charge égale sur ce bâtiment, il apparaît clairement que l'argent public placé dans la très haute performance (réduction drastique des consommations à long terme) sera mieux utilisée que dans le financement d'un équipement lourd.

## **Synthèse de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité**

La copropriété Albert Camus est composée de deux bâtiments :

- Un bâtiment d'habitation de 40 logements sur 4 étages et répartis sur 4 halls aux adresses suivantes : 5, 7, 9, 11 rue du Docteur Bretonneau ;
- Un bâtiment abritant 20 boxes, relié à la copropriété par une voie privée



En comptabilisant les boxes en rez-de-chaussée de l'immeuble et les boxes dans le bâtiment en face de la voie privée, la copropriété dispose d'un box par logement. En dehors de ces boxes la copropriété ne dispose pas d'autres places de stationnement privatif.

D'après le cadastre, la copropriété ne dispose pas de la propriété des espaces verts en pieds d'immeuble. Elle serait ainsi propriétaire et gestionnaire de la seule parcelle 0530 (voir plan ci-dessus). Cependant, un système de barriérage a été posé par un ancien président du conseil syndical, délimitant l'espace vert en pied d'immeuble du trottoir, ainsi que les haies à l'arrière de la voie privée de l'espace vert public.

### **Analyse thématique :**

#### **1. Qualité et entretien des espaces extérieurs**

Les espaces extérieurs sont correctement entretenus. Néanmoins, cela relève d'un investissement humain important de la part du président du conseil syndical, qui entretient régulièrement des espaces verts aux abords de la copropriété qui appartiennent à la Ville.

Les accès de descentes aux caves sont également correctement entretenus.

Comme évoqué plus haut, le président du conseil syndical assure l'entretien des espaces verts situés sur la parcelle 1383 en lieu et place de la Ville (cf état supposé du foncier), permettant un bon état général de ces espaces.

Néanmoins, l'espace vert à l'angle de la rue et de l'impasse du Docteur Bretonneau témoigne d'un relatif manque d'entretien : quelques déchets sont constatés et le gazon est desséché. En effet, ce site, de dimensions plus importantes que celui situé en pied d'immeuble, et comprenant un sujet non élagué, n'est pas entretenu par le président du CS mais par la Ville (propriétaire), à une fréquence moins régulière.

#### **2. Stationnement et circulation**

La copropriété dispose d'un box par logement ; ceux-ci sont correctement et pleinement utilisés par les copropriétaires.

Un phénomène de stationnement gênant est constaté aux abords de la copropriété. Cependant,

les membres du conseil syndical ont fait appel à la police plusieurs fois, afin de verbaliser les véhicules. À la suite de ces verbalisations, les stationnements les plus gênants (devant la voie privée d'entrée et de sorties des boxes) n'ont plus lieu.

### **La vitesse automobile et les rodéos, sources de nuisances**

La rue du Docteur Bretonneau est un axe passant, qui dessert plusieurs équipements (écoles, équipement sportif, marché) ainsi que la façade avant de la copropriété. La vitesse de certains véhicules génère des nuisances sonores pour les copropriétaires. Ceux-ci font également part de fréquents rodéos sur cette même rue, constituée d'un long linéaire permettant la prise de vitesse, qui créent essentiellement des nuisances sonores pour les habitants de la copropriété et des risques limités en matière de sécurité des copropriétaires.

### **Le stationnement gênant**

Un dysfonctionnement de stationnement est également observé aux abords de la copropriété, plus particulièrement vers l'impasse du Docteur Bretonneau. À l'arrière de la copropriété une poche de stationnement appartenant au bailleur social Batigère a été fermée par une barrière dans le cadre de la résidentialisation de la résidence. L'impossibilité récente de stationner sur ce parking, ainsi que la présence en proximité de plusieurs équipements structurants, a généré une saturation du stationnement sur l'espace public aux alentours de la copropriété. Du stationnement sauvage est constaté en face de l'entrée du 5 rue du Docteur Bretonneau ainsi que latéralement, sur la voie privée desservant les boxes de la copropriété.

Le conseil syndical et notamment son président appellent régulièrement la police afin que les propriétaires de ces véhicules soient verbalisés.

### **3. Gestion des déchets**

La gestion des déchets fonctionne correctement au sein de la copropriété. Peu de dépôts ou encombrants sauvages sont constatés malgré quelques ordures disposées dans la haie en limite Est de la voie d'accès aux boxes, rapidement évacuées par le Président du Conseil Syndical. Le conseil syndical est mobilisé autour de la gestion des déchets au sein de la collectivité et souhaite passer au tri sélectif.

### **La présentation et la collecte des déchets verts**

Aucun système de présentation et de collecte des déchets verts n'est prévu pour la copropriété. Lors de l'entretien des espaces verts, le président du conseil syndical stocke ainsi les sacs de déchets verts sur l'espace public, sur le trottoir situé en face de l'immeuble de la copropriété, rue du Docteur Bretonneau, laissant la Ville procéder à la collecte ultérieure.

### **La gestion des ordures ménagères**

La copropriété comprend un système de vide-ordures dans les logements, dont les colonnes descendantes aboutissent dans les locaux désignés à cet effet en sous-sol de la copropriété. Ce système génère des nuisances en matière d'hygiène générale pour la copropriété. Si une partie des copropriétaires a d'ores et déjà abandonné le système des vide-ordures, le conseil syndical

souhaiterait étendre la condamnation à l'ensemble de la copropriété. Un devis a été demandé par le conseil syndical et une résolution présentée en ce sens en assemblée générale des copropriétaires, qui l'a refusée.

Il est également constaté une absence de système de tri sélectif pour cette copropriété. Le conseil syndical souhaiterait sa mise en place, tout en exprimant des craintes sur l'appropriation de ce dispositif et en la conditionnant à une sensibilisation de l'ensemble des habitants de l'immeuble.

À ce jour, les bacs OM issus de la descente des vide-ordures sont sortis deux fois par semaine.

### **Les corbeilles en pied d'immeuble**

Des corbeilles, appartenant et gérées par la Ville, sont installées en pieds d'immeubles sur les espaces verts. La collecte est relativement fréquente (2 à 3 fois par semaine), mais considérée comme insuffisante les jours de marché, où les déchets s'accumulent. A ces occasions, le Président du Conseil Syndical effectue lui-même le changement des sacs pour éviter l'accumulation des déchets et le débordement des corbeilles.

L'une des poubelles est cassée depuis plusieurs mois et n'a pas été réparée, témoignant d'un déficit d'entretien de la part des services de la Ville. Les copropriétaires, ni le syndic ne sont entrés en contact avec la Ville à ce sujet, souhaitant réserver les contacts auprès des référents connus à la Ville à des sujets jugés plus importants dans une inquiétude de sur-sollicitation des services de la Ville.

### 4. Cadre de vie et sécurité

À l'arrière du bâtiment, les logements ont vue sur un espace vert bien entretenu. Cet espace vert, public, n'appartient pas à la copropriété mais le président du conseil syndical y a réalisé quelques plantations. De ce côté du bâtiment, les copropriétaires témoignent de moins de nuisances sonores dues à la circulation.

Les contrôles d'accès aux halls sont fonctionnels.

### **Phénomènes de deal et de squat dans l'impasse du Docteur Bretonneau**

Des points de trafic ont été constatés à l'arrière de la copropriété, notamment dans le fond de l'impasse desservant les boxes. Au même endroit, des squats ont déjà eu lieu, notamment dans un recoin situé sous les premiers balcons en proximité de l'entrée de l'impasse. Ces occupations généraient des nuisances et un sentiment d'insécurité pour les copropriétaires. Cette problématique a été en partie résolue par des travaux réalisés par le Président du Conseil Syndical qui ont permis la fermeture des accès extérieurs aux halls, à l'arrière du bâtiment.

Concernant l'éclairage extérieur, le syndicat des copropriétaires a principalement la charge de la gestion des éclairages muraux à l'arrière de l'immeuble. Cet éclairage fonctionne actuellement selon un système de minuterie mais apparaît peu performant pour les copropriétaires, ces éclairages pouvant être relativement faibles et insuffisants pour les copropriétaires dont le box est situé dans l'îlot de boxes indépendant. Pour remédier à cette situation, le Président du Conseil Syndical a prévu de remplacer le système de minuterie par un système à détection de présence sur 15 mètres.

À l'avant de l'immeuble, l'éclairage est assuré par un système de bornes dont la gestion reviendrait à la Ville (cf état supposé des propriétés foncières). L'une d'entre elles est hors service et dégradée depuis plusieurs mois, sans qu'une intervention ait été réalisée par la Ville. Les copropriétaires ni le syndic ne sont entrés en contact avec la Ville à ce sujet, souhaitant réserver les contacts auprès des référents connus à la Ville à des sujets jugés plus importants dans une inquiétude de sur-sollicitation des services de la Ville.

#### **Accès à borne incendie**

Une borne incendie est localisée sur la parcelle 1383, au sein de l'espace vert attenant au pignon Est de l'immeuble. Malgré un portail d'accès à cet espace vert, l'accès à cette borne en cas de besoin semble compromis par la présence d'une haie doublant ce portail, ce qui pourrait poser de graves problèmes de sécurité à l'échelle de l'îlot.

## 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, l'OPAH ne proposant pas des outils, dont outils financiers, adaptés aux objectifs visés.

Les organes de gestion fonctionnent correctement ; le syndic de copropriété est réactif, le conseil syndical est investi et la mobilisation des copropriétaires en AG est satisfaisante. Si la gouvernance et la gestion de la copropriété semblent efficaces, la situation financière de la copropriété est fragile.

Un travail du conseil syndical et du syndic est nécessaire pour contrôler et effectuer un suivi des charges liées au chauffage et à l'eau (Eau chaude sanitaire et eau froide). Un point particulier doit être fait à BATIGERE sur ces questions, notamment la refacturation R1 chauffage à BATIGERE.

BATIGERE et la SOMEC se sont montrés ouverts pour discuter de ses sujets, chacun disposant de référents capables de se saisir de ces enjeux avec la copropriété.

Du point de vue technique, les parties communes sont en état d'usage acceptable mais avec des éléments vétustes, il faudra veiller aux éléments qui comportent potentiellement de l'amiante.

L'état des parties privatives varie mais le dysfonctionnement de l'isolation thermique et le chauffage 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 longtemps. La performance énergétique du bâtiment est faible. Les pièces humides des logements sont insuffisamment ventilées, les tableaux électriques ne sont pas dotés d'une protection 30mA. Les règles de sécurité incendie dans les parties communes intérieures ne sont pas entièrement respectées non plus.

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.

Les copropriétaires sont fiers de leur résidence et se projettent pour des travaux d'amélioration thermique (chauffage) et de traitement de leur façade.

La copropriété connaît peu d'impayés ou peu de situation financière individuelle ou collective inquiétante et structurelle. Bien que modestes en moyenne, les capacités financières sont correctes, nécessitant – à priori – qu'un accompagnement social léger.

Néanmoins, la prédominance de ménages retraités avec peu d'accès au crédit classique et de familles nombreuses avec des crédits importants doit être prise en compte dans la recherche de reste-à-charge soutenables.

L'évolution de certains parcours résidentiels (ventes) aura des conséquences à surveiller sur les nouvelles occupation et peuplement de la copropriété. 47% des copropriétaires indiquent

souhaiter rester et que leurs conditions et cadre de vie leur conviennent, 40% souhaitent rester « à condition que des améliorations soient apportées dans la copropriété, le logement et le quartier » et enfin 13% souhaitent en partir.

Les copropriétaires sont majoritairement attachés à leur lieu de vie et à la copropriété cependant des nuisances quotidiennes viennent perturber leur tranquillité (squat, deal). La gestion des déchets est à améliorer au niveau de l'espace public et le système de collecte interne des ordures ménagères est obsolète. Les espaces extérieurs de la parcelle propriété de la Ville, sont entretenus par le président du conseil syndical, les responsabilités de gestion sont donc à clarifier. Enfin, le volume de stationnement disponible est à réinterroger, le stationnement sauvage aux abords de la copropriété étant récurrent.

## 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 domanialités et les limites foncières de la copropriété*
  - Clarifier les domanialités et les responsabilités de gestion des espaces extérieurs.
  - Étudier et engager une nouvelle résidentialisation liée à une rétrocession des espaces à usage de la copropriété.
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.
  - 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 ».
  - Clarifier les postes ECS et Chauffage : évaluer la pertinence de l'individualisation ECS.
  - Mettre en place un suivi des impayés rigoureux et régulier avec le syndic.
3. *Accompagner la copropriété vers une meilleure maîtrise des charges*
  - 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 seules et âgées identifiés comme potentiellement fragiles.
2. *Informé 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 des familles en difficultés et du 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. *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.
2. *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.
3. *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.
3. Clarifier les propriétés et la gestion des espaces extérieurs.

## 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 d'Albert Camus date de 1976, date de mise en copropriété. Celui-ci nécessitera une légère mise à jour pour le mettre en conformité. D'une part, pour faire mention des nouvelles dispositions issues de la loi ELAN (parties communes spéciales) et pour réactualiser les intitulés et les articles de loi. D'autre part, et si nécessaire, pour actualiser les domanialités et limites foncières liées à la résidentialisation (en cas de rétrocession).

**Objectif : Clarifier les domanialités et les limites foncières de la copropriété**

Il s'agira pour l'opérateur du suivi-animation d'accompagner les instances dans la clarification des domanialités et des responsabilités de gestion des espaces extérieurs.

Les espaces extérieurs attenants au bâtiment qui sont propriété de la Ville et pour lesquels le président du Conseil syndical s'occupe de l'entretien ne doivent pas être considéré comme propriété de la copropriété à ce jour.

Une étude de faisabilité devra être engagée concernant la résidentialisation, notamment pour étudier une rétrocession des espaces à usage de la copropriété.

<b>Indicateurs de moyens :</b> Mobilisation syndic Mobilisation et montant d'aides spécifiques Nombre de commissions "gestion" et "travaux"	<b>Indicateurs de résultats :</b> Clarification du périmètre de gestion pour le président du CS et la Ville Règlement conforme aux lois et aux usages
--	---

#### 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 Albert Camus et l'étude pré-opérationnelle n'a pas identifiée 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'EPFIF- Établissement Public Foncier d'Ile-de-France.

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 DIA, les ventes amiables et les saisies immobilières afin de veiller au renouvellement du peuplement. Les commissions « impayés », auxquelles l'EPFIF 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><b>Indicateurs de moyens :</b> Nombre de commissions « impayés »</p>	<p><b>Indicateurs de résultats :</b> 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.

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 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 pour chaque 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.

<b>Indicateurs de moyens</b>	<b>Indicateurs de résultats</b>
Nombre de séances de formations Nombre de groupes de travail thématiques	Implication du conseil syndical 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 (17% 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.

<b>Indicateurs de moyens</b>	<b>Indicateurs de résultats</b>
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 les 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 quant au 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).

<b>Indicateurs de moyens</b>	<b>Indicateurs de résultats</b>
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 syndicat 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 syndicat 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 syndicat

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 syndicat, 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 (syndicat, 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 syndicat 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 11 000 €/an (1 bâtiment + 40 logements soit 1\*5000€ + 40\*150€).

#### **La nécessité de réfléchir à une solution de production de la chaleur plus cohérente et plus adaptée au contexte**

En effet, plusieurs problématiques ont émergé du diagnostic réalisé en phase d'élaboration des PDS :

- Une seule sous-station permet la distribution de la chaleur dans 4 bâtiments, soit 3, propriétés du bailleur social « Batigère », et la copropriété Albert Camus
- Les réseaux étant partagés, les charges de fonctionnement et d'abonnement sont répartis suivant une clé théorique
- Aucun outil n'est installé pour permettre un comptage divisionnaire (a minima par bâtiment) des consommations de chauffage (*il semblerait que des compteurs existent mais ne sont pas exploités*)
- Des compteurs divisionnaires « eau chaude » sont installés dans les appartements et permettent une répartition réelle des consommations  
*Néanmoins, les dépenses calorifiques des réseaux de bouclage et les déperditions ne peuvent être individualisées et sont réparties en fonction d'une clé théorique*
- 2 entités juridiques distinctes (bailleur et copropriété) partagent cette sous-station et les réseaux, mais aucune entité supra n'existe (type ASL) pour la gestion (gestion du fonctionnement, instance de décision). C'est le bailleur, propriétaire du local recevant la sous-station, qui prend les décisions et organise la répartition de la charge
- Les modalités de gestion et la facturation en sont complexes et les limites de partage également. Le conseil syndical ainsi que les copropriétaires peinent à comprendre ce qui leur est facturé.

Cette situation est imparfaite. D'une part, la gestion étant « captée » par le bailleur, la copropriété n'est pas associée aux prises de décision (travaux, contrats de maintenance) ; d'autre part, les copropriétaires pourraient avoir le sentiment d'une répartition inéquitable de la charge. Notamment, les conséquences des comportements et usages (bonnes ou mauvaises), qui impactent les consommations (de chauffage principalement), sont, de fait, partagées par l'ensemble des habitants (locataires bailleur social et copropriétaires).

Enfin, dans la perspective d'une réhabilitation ambitieuse de la copropriété, les conséquences vertueuses d'un gain de la performance énergétique (baisse des besoins et donc des consommations) seraient noyées dans le « pot commun »

- Incapacité de la copropriété à renégocier son abonnement (R2) au réseau de chaleur urbain : l'abonnement est construit sur la base d'une puissance théorique nécessaire. Cette puissance théorique peut être ajustée en fonction de la réalité des consommations dont la baisse serait impossible à identifier dans le cas d'espèce.
- Les éventuelles baisses de consommation de la copropriété (le raisonnement est identique pour Batigère, également pour le point précédent), seraient réparties sur l'ensemble de la communauté.

Plusieurs scénarios ont émergé des premières réflexions. Une réflexion collégiale, intéressant l'ensemble des acteurs et pilotée par l'opérateur du plan de sauvegarde, devra permettre d'orienter la stratégie et prises de décision vers une organisation adaptée de la distribution de la chaleur :

- Un premier scenario qui propose le maintien de l'organisation technique actuelle mais
  - Création d'une entité juridique supra pour la gestion et le fonctionnement
  - Installation de compteurs divisionnaires par bâtiments, pour une répartition réelle des consommations de chauffage
  - Au terme des réhabilitations des bâtiments, renégociation avec le délégataire de la délégation de service public du réseau de chaleur urbain des abonnements par bâtiment
- Un deuxième scénario qui propose la création d'une sous-station autonome pour la copropriété
  - Installée en cohabitation dans le local de la sous-station actuelle et construction d'une convention entre Batigère et la copropriété pour la gestion du local ; cette solution (convention) semble plus souple que la création d'une nouvelle entité juridique alors que les enjeux seraient très limités (gestion simplement du local partagé)
  - Installée dans les parties communes de la copropriété

Un troisième dit de « statut quo » qui propose néanmoins des adaptations, notamment en installant des comptages des consommations de chauffage individualisés au bâtiment. La gestion serait décrite dans le cadre d'une convention entre Batigère et la copropriété.

<b>Indicateurs de moyens</b>	<b>Indicateurs de résultat</b>
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 48 799€ : la renégociation de la clause d'intéressement pour le contrat P2 (maintenance), l'accompagnement pour adapter au mieux les contrats.
- Le poste « Employé » à 14 877€ : des éclaircissements sont nécessaires à propos du contrat de l'employé d'immeuble.
- Le poste « eau » de 11 792,54€ : réalisation d'un bilan du parc des compteurs, renouvellement de tous les compteurs obsolètes ou qui semblent bloqués dans le cadre

du contrat de la copropriété, vérification des dates de relève du compteur général et des compteurs individuels, etc. Par ailleurs, il faudra vérifier que le syndic procède bien à l'exploitation des compteurs divisionnaires dans la comptabilité. L'analyse des listings des relevés de compteurs permettra de changer les compteurs qui doivent l'être et de repérer les éventuelles fuites privatives non traitées. En outre, les factures devront être imputées sur l'année de consommation et non l'année en cours.

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.

#### Donner à la copropriété les moyens de maîtriser en gestion comme en comptabilité son chauffage et son ECS

Le chauffage et l' eau chaude sanitaire sont les principaux postes de dépenses de la copropriété. En lien avec Batigère et la SOMEC, l' opérateur accompagnera la copropriété dans la compréhension des consommations et facturation et la clarification du comptage des consommations.

L' objectif est de créer une méthodologie de travail avec Batigère pour fluidifier toute la communication autour du poste chauffage et avec son prestataire qui intervient dans le réglage du réseau.

Une mise à plat du poste chauffage et une discussion avec le conseil syndical et la SOMEC est envisagée afin d' étudier les possibilités d' un retour à une facturation à la copropriété des charges liées à l' ECS.

Pour éclaircir la facturation de ces principaux postes de dépenses, il conviendra de permettre un comptage réel des consommations préalablement à tout investissement visant à améliorer leur rationalisation. Une campagne de mesures des températures intérieures dans plusieurs appartements sera nécessaire. La copropriété devra également négocier avec Batigère pour la pose de compteurs calories et eau spécifiques à la copropriété. Des actions de formation à destination de tout le conseil syndical seront dispensées par l' opérateur (comptabilité, suivi des consommations, suivi des impayés).

L' évaluation de la pertinence de l' individualisation du poste eau chaude sanitaire sera accompagnée par l' opérateur.

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

<b>Indicateurs de moyens</b>	<b>Indicateurs de résultats</b>
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...
	Évolution de la compréhension du CS concernant le fonctionnement et de la facturation du chauffage/ECS

### **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, 2 foyers ont été identifiés comme potentiellement en difficulté et/ou qui pourraient le devenir.

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

#### **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.

<b>Indicateurs de moyens</b>	<b>Indicateurs de résultats</b>
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. 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), le service logement de GPSEO.

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

#### 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 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, la Fondation Abbé Pierre, 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.

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

### **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.

<b>Indicateurs de moyens</b>	<b>Indicateurs de résultats</b>
Nombre de permanences	Nombre de conventions signées
Nombres de personnes rencontrées	Montant des loyers appliqués (très social, social, intermédiaire)
Nombre de signalement	Nbre 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 Albert Camus 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 Albert Camus 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 prévisionnel<sup>5</sup> des travaux :

	HT	TTC
<b>ALBERT CAMUS</b>	<b>2 626 445 €</b>	<b>2 815 780 €</b>
TRVX SECURISATION ET RESEAUX	217 400 €	239 140 €
TRVX RENOVATION ENERGETIQUE & ENVELOPPE	1 629 750 €	1 719 386 €
TRVX AMELIORATION DU CONFORT BATI	304 400 €	334 840 €
HONOS & PRESTATIONS TECHNIQUES	267 035 €	297 390 €
HONOS AFS (Syndic + DO)(3%)	64 547 €	77 456 €
FRAIS FINANCIERS	78 768 €	78 768 €
ALEAS	64 547 €	68 801 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 626 445 €</b>	<b>2 815 780 €</b>

<b>ALBERT CAMUS - PLAN DE FINANCEMENT</b>	
Aides ANAH - 50%	1 209 292 €
Primes MPR (3.000€)	120 000 €
Primes énergétiques ?	
Primes PO Modestes - 1500€	7 800 €
Primes PO TM - 3000€	79 200 €
<b>Aides EPFIF</b>	<b>604 646 €</b>
X% Anah/EPFIF	604 646 €
Aide "Yveline Renov Ener" Modestes	15 000 €
Aide "Yveline Renov Ener" Très Modestes	108 000 €
Prime Renov Ener Plus (GE >50%) M	5 000 €
Prime Renov Ener Plus (GE >50%) TM	27 000 €
<b>Total des aides publiques SDC</b>	<b>2 538 585 €</b>
<b>RESTE-A-CHARGE hors primes PO</b>	<b>277 196 €</b>

Le programme de travaux complet de réhabilitation représente un coût moyen de 70 395 € 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 serait de :

- **6 977€/lot** pour les copropriétaires hors plafond

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

- **5 929€/lot** pour les copropriétaires modestes
- **5929€/lot** pour les copropriétaires très modestes

Les partenaires publics du plan de sauvegarde et l'opérateur devront rechercher et sécuriser des financements complémentaires 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 : 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 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.

<b>Indicateurs de moyens</b>	<b>Indicateurs de résultats</b>
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 séquençage 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 :

- Amélioration de la sécurité incendie ;
- Amélioration de la sécurité électrique, dont mise en conformité des logements ;
- Condamnation des vide-ordures ;
- Curage des réseaux d'assainissement enterrés/ ITV et réfection si nécessaire ;
- Déplacement des pieds de chute des colonnes « chauffage » des boxes vers les parties communes ;
- Toiture-terrasse : mise en œuvre de garde-corps périphériques avec costière de rehausse.

Le montant des travaux et des honoraires techniques de la Tranche 1 est estimé à **217.400€ 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
<b>SECURISATION ET RESEAUX</b>	<b>261 314 €</b>		<b>289 163 €</b>	<b>261 314 €</b>	<b>175 340 €</b>
<b>TRAVAUX</b>	<b>217 400 €</b>		<b>239 140 €</b>	<b>217 400 €</b>	<b>239 140 €</b>
Plans d'évacuation (mise à jour)	1 600 €	10%	1 760 €	1 600 €	1 760 €
Mise en continu conduit de ventilation gaine gaz, travaux induits	15 000 €	10%	16 500 €	15 000 €	16 500 €
Réseaux électriques : contrôle et révision des installations, dont mise à la terre	10 000 €	10%	11 000 €	10 000 €	11 000 €
Portes CF en PCI	42 000 €	10%	46 200 €	42 000 €	46 200 €
Gaines palières CF	14 000 €	10%	15 400 €	14 000 €	15 400 €
Portes palières CF des logements	44 000 €	10%	48 400 €	44 000 €	48 400 €
Extincteurs	3 600 €	10%	3 960 €	3 600 €	3 960 €
Eclairage de sécurité	5 200 €	10%	5 720 €	5 200 €	5 720 €
Désenfumage des escaliers	24 000 €	10%	26 400 €	24 000 €	26 400 €
Condamnation VO	20 000 €	10%	22 000 €	20 000 €	22 000 €
Vmc locaux poubelles	20 000 €	10%	22 000 €	20 000 €	22 000 €

Curage des réseaux / provision pour réfection	10 000 €	10%	11 000 €	10 000 €	11 000 €
Réfection siphons de sols et maçonnerie	8 000 €	10%	8 800 €	8 000 €	8 800 €

<b>HONOS &amp; PRESTATIONS</b>	<b>43 914 €</b>		<b>50 023 €</b>	<b>43 914 €</b>	<b>50 023 €</b>
Inspection des réseaux enterrés / dimensionnement / Repérage sur plans	15 000 €	20%	18 000 €	15 000 €	18 000 €
DAAT	5 000 €	10%	5 500 €	5 000 €	5 500 €
Architecte (5%)	10 870 €	10%	11 957 €	10 870 €	11 957 €
BET Moe Technique (3%)	6 522 €	10%	7 174 €	6 522 €	7 174 €
BE CONTRÔLE (2%)	4 348 €	10%	4 783 €	4 348 €	4 783 €
SPS (1%)	2 174 €	20%	2 609 €	2 174 €	2 609 €

### 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 Isolation Thermique par l'Extérieur (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.
- Installation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) hygroréglable
- Ravalement des ensembles menuisés du RDC.
- Rééquilibrage et isolation du réseau hydraulique de chauffage et optimisation des performances des échangeurs en sous-station.
- Remplacement des radiateurs des logements à 50%.

Le montant des travaux et des honoraires techniques de la Tranche 2 est estimé à **1 819 975 € 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<sup>er</sup> 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
<b>RENOVATION ENERGETIQUE &amp; ENVELOPPE</b>	<b>1 819 975 €</b>		<b>1 930 263 €</b>	<b>1 819 975 €</b>	<b>1 919 713 €</b>
<b>TRAVAUX</b>	<b>1 629 750 €</b>		<b>1 719 386 €</b>	<b>1 629 750 €</b>	<b>1 708 836 €</b>
Ravalement des façades avec ITE sous bardage ventilé, dont réparation des fissures et épaufures	600 000 €	5,50%	633 000 €	600 000 €	633 000 €
Remplacement châssis logements et occultations : 50%	273 250 €	5,5%	288 279 €	273 250 €	288 279 €
Remplacement des portes rdc	14 000 €	5,5%	14 770 €	14 000 €	14 770 €
Remplacement radiateurs	75 000 €	5,50%	79 125 €	75 000 €	79 125 €
Optimisation des performances des échangeurs en chaufferie	10 000 €	5,50%	10 550 €	10 000 €	
VMW Hygroréglable : motorisations en toitures, remplacement bouches d'extraction et entrée d'air, curage des gaines, passivation et mis en peinture des conduits de terrasses	120 000 €	5,50%	126 600 €	120 000 €	126 600 €
Isolation toiture dont étanchéité + acrotères + garde corps	300 000 €	5,50%	316 500 €	300 000 €	316 500 €
Isolation PH sous-sols	37 500 €	5,50%	39 563 €	37 500 €	39 563 €
Panneaux photovoltaïques		5,50%	0 €	0 €	0 €
Chaufferie	200 000 €	5,50%	211 000 €	200 000 €	211 000 €
		5,50%	0 €	0 €	0 €
<b>HONOS &amp; PRESTATIONS</b>	<b>190 225 €</b>		<b>210 877 €</b>	<b>190 225 €</b>	<b>210 877 €</b>
Architecte (5%)	81 488 €	10%	89 636 €	81 488 €	89 636 €
BET Moe Technique (3%)	48 893 €	10%	53 782 €	48 893 €	53 782 €
BE CONTRÔLE (2%)	32 595 €	10%	35 855 €	32 595 €	35 855 €
SPS (1%)	16 298 €	20%	19 557 €	16 298 €	19 557 €
DAAT	10 952 €	10%	12 047 €	10 952 €	12 047 €

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) ;
- Traitement des problématiques amiante ;
- Éclairages des parties communes : LED + détecteurs de présence ;
- Remplacement des boîtes aux lettres + boîte à colis ;
- Installation d'un contrôle d'accès type d'interphonie INTRATONE et VIGIK, selon réflexion accessibilité handicapés.

Le montant des travaux et des honoraires techniques de la Tranche 3 est estimé à **337 296€ 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
<b>AMELIORATION DU CONFORT BATI</b>	<b>337 296 €</b>		<b>371 330 €</b>	<b>337 296 €</b>	<b>371 330 €</b>
<b>TRAVAUX</b>	<b>304 400 €</b>		<b>334 840 €</b>	<b>304 400 €</b>	<b>334 840 €</b>
Réfection halls, paliers et cages d'escaliers (murs et plafonds, revêtements de sols (hors amiante)	260 000 €	10%	286 000 €	260 000 €	286 000 €
Remplacement éclairage par éclairage LED + détecteurs de présence	32 400 €	10%	35 640 €	32 400 €	35 640 €
Remplacement BAL + boîte à colis	2 000 €	10%	2 200 €	2 000 €	2 200 €
		10%	0 €	0 €	0 €
Contrôle d'accès de type d'interphonie INTRATONE et VIGIK, selon réflexion accessibilité handicapé	10 000 €	10%	11 000 €	10 000 €	11 000 €
<b>HONOS &amp; PRESTATIONS</b>	<b>32 896 €</b>		<b>36 490 €</b>	<b>32 896 €</b>	<b>36 490 €</b>
Architecte (8%)	24 352 €	10%	26 787 €	24 352 €	26 787 €
SPS (1%)	3 044 €	20%	3 653 €	3 044 €	3 653 €
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 dépenses<sup>6</sup> travaux en parties communes est estimée ci-après :

Tranche	Coût année 1	Coût année 2	Coût année 3	Coût année 4	Coût année 5
Etudes diag-APS	71 779,98 € *	71 779,98 € *			
Travaux d'urgence			289 163 €		
Travaux de réhabilitation				1 930 263 €	
Travaux d'amélioration					371 330 €
<b>Montant total TTC</b>	<b>(71 779,98 €)</b>	<b>(71 779,98 €)</b>	<b>289 163 €</b>	<b>1 930 263 €</b>	<b>371 330 €</b>

\*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 :

ALBERT CAMUS - PLAN DE FINANCEMENT	T2	T3	T4	T5	MOY
Etudes et Travaux TTC + Aléas + FF	48 995 €	56 316 €	68 142 €	82 784 €	70 873 €
Aides SDC (hors primes PO)	44 171 €	50 772 €	61 434 €	74 634 €	63 896 €
RESTE-A-CHARGE	4 823 €	5 544 €	6 708 €	8 150 €	6 977 €
RESTE-A-CHARGE POM	4 099 €	4 711 €	5 701 €	6 926 €	5 929 €
RESTE-A-CHARGE POTM	4 099 €	4 711 €	5 701 €	6 926 €	5 929 €

### 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

<sup>6</sup> Dépenses totales du budget, non compris honoraires administratifs, aléas et frais financiers.

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 11 940€ maximum.

Les travaux en parties privatives débuteront 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 T4/T5	7 500€	8 250€
Cloisonnement salle de bain	1 500€	1 650€
Retrait des dalles polyester plafonds	1700€ - 1 950€	1 740€-2 040€
<b>Total budget travaux en privatif</b>	<b>~10 950€</b>	<b>~11 940€</b>

**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 et le retrait des dalles polyester. Ces travaux concerneraient environ 60% 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 9% des logements a minima (4 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. L'opérateur pourra également solliciter Action Logement dans le cadre du Plan d'investissement volontaire dont un axe concerne l'adaptation des logements à la vieillesse et à la dépendance.

TRAVAUX EN PARTIES PRIVATIVES	HT	TTC	RatioTrvx	TTC TRVX
Installations électriques T2	5 000 €	5 500 €	0,60	3 300,00 €
Installations électriques T3	7 500 €	8 250 €	0,60	19 800,00 €
Installations électriques T4	7 500 €	8 250 €	0,60	113 850,00 €
Installations électriques T5	10 000 €	11 000 €	0,60	151 800,00 €
Cloisonnement SdB	1 500 €	1 650 €	0,80	52 800,00 €
<b>TOTAL BUDGET ELEC PP + SDB</b>	<b>31 500 €</b>	<b>34 650 €</b>		<b>341 550 €</b>

Etanchéité liquide et carrelage pièces humides : 250 à 350€ HT/m<sup>2</sup>

### **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 120 000€, 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 79 200€ et pour les PO modestes de 7 800€.

### **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 nuits 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 CLSPD<sup>7</sup> 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.

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.

---

<sup>7</sup> Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance

**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.

<b>Indicateurs de moyens</b>	<b>Indicateurs de résultats</b>
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**

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

Une réflexion est à mener en matière de stationnement et doit mobiliser les partenaires et les moyens envisageables pour étudier par exemple :

- l'opportunité d'un barriérage de la voie privée, une réflexion générale sur les volumes disponibles et la capacité à mobiliser la poche du bailleur Batigère, l'intervention publique sur le 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

<b>Indicateurs de moyens</b>	<b>Indicateurs de résultats</b>
Taux d'occupation des stationnements en proximité Taux de motorisation Avancement de la réflexion et engagement des études nécessaires	Établissement d'une nouvelle convention de mise à disposition du foncier Libération des espaces publics en pied de boxes

## **Clarifier les propriétés et la gestion des espaces extérieurs**

Le président du conseil syndical assure l'entretien des espaces verts situés sur la parcelle AR 1383 en lieu et place de la Ville permettant un bon état général de ces espaces.

Le besoin d'un travail de clarification, à mener avec la Ville de Mantes-la-Jolie, des propriétés foncières et des responsabilités de gestion, des conventionnements existants, qui doit permettre d'identifier les responsabilités de gestion sur les sites d'interface et sur les espaces verts, et d'envisager la mise en adéquation des limites avec les usages ou de la gestion avec les limites (en lien avec la résidentialisation).

En lien, et de manière transversale, une relation à établir entre la copropriété et la Ville de Mantes-la-Jolie et GPS&O afin de traiter les dysfonctionnements affectant la vie de la copropriété mais dont la responsabilité ne relève pas du SDC, notamment en ce qui concerne le traitement, l'entretien et la qualification des espaces verts, la gestion de la vitesse, l'entretien des équipements, la mise en place du tri.

Une réflexion devra être menée de manière partenariale sur la gestion des ordures ménagères, nécessitant l'implication des parties prenantes et la mise en œuvre d'une certaine pédagogie auprès des copropriétaires dans l'optique d'une mise à niveau du système actuel.

De plus, un travail général en matière de sécurité, y compris la défense incendie et en prévention/répression des phénomènes de squat et de deal en traitant les difficultés liées à la configuration en impasse de la voie privée par des moyens renforcés est nécessaire : des éclairages complémentaires pourraient être envisagés dans cette voie privée, par exemple, tout comme la remise en question de la situation d'impasse qui n'est pas d'origine.

<b>Indicateurs de moyens</b>	<b>Indicateurs de résultats</b>
Nombre de groupe de travail « gestion »	Contractualisation de solutions temporaires ou définitives
Formation et évènement de sensibilisation SDC	Fond d'aide à la résidentialisation
	Nombre de formations des copropriétaires

#### 4. Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Typologies		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>Logements de PO</b>	- dont logements indignes ou très dégradés			24 Cloisonnement SDB et retrait dalle polyester		24 Remplacement des portes coupe-feu	
	- dont travaux de lutte contre la précarité énergétique						
	- dont aide pour l'autonomie de la personne		4				
<b>Logements de PB</b>							
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 **1 491 922 €** maximum aux titres des aides au syndicat de copropriétaires, **hors majoration des aides des autres collectivités**, des aides individuelles et du cofinancement de l'ingénierie du dispositif. 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 d'urgence		130 657 €				<b>130 657 €</b>
	T2 - Travaux de réhabilitation	Financement du PDS		909 987 €			<b>909 987 €</b>
		Bonification T2					
		Prime Habiter Mieux		120 000 €			<b>120 000 €</b>
	T3 - Travaux d'amélioration	Financement du PDS		168 648 €			<b>168 648 €</b>
		Bonification T3					
	Aide à la résidentialisation						
	Aide au redressement de gestion	11 000€	11 000€	11 000€	11 000€	11 000€	<b>55 000€</b>
Expertises complémentaires	20 000€					<b>20 000€</b>	
Aide à la collectivité locale ou opérateur de portage	Suivi-animation	19 356€	22 021€	23 790€	22 734€	22 734€	<b>110 635€</b>
	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 759 541€, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes			604 646 €			604 646
Suivi-animation	27 098€	30 830€	33 306€	31 827€	31 827€	154 888€
GUP						
Coordonnateur du PDS						
Chef de projet						
<b>TOTAL</b>						<b>759 534 €</b>

## 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 Energétique » 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				155 000€		155 000€

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

		Anah		Maîtrise d'ouvrage	Collectivité (ville, EPCI, département, MGP Région)
		Financement du PDS			
Propriétaires occupants	Très modestes	79 200€		0€	135 000€
	Modestes	7 800€		0€	20 000€
	Autres			0€	
Propriétaires bailleurs	Conv. Très social	X		0€	
	Conv. social	X		0€	
	Conv. intermédiaire	X		0€	
	Autres	X		0€	
Syndicat de copropriétaires		1 404 292€		604 646€	

## 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 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 11 000€, soit 55 000€ pour les 5 années du PDS ;
- participer aux frais de suivi-animation de 50% du montant hors taxe, soit 110 634€/ 5 ans, ou 22 127€/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'EPFIF, 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'EPFIF, opérateur de portage s'engage à :**

Aider au redressement de la copropriété :

- en se substituant aux copropriétaires défaillants ;
- 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.

## 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'Île-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'avenant à la présente convention.

A cette occasion et afin d'évaluer l'état d'avancement du Plan 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'Île-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 animée par l'opérateur, 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 réalisés 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 réalisés 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 réalisés 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 48.000€ HT et 57.600€ TTC, soit 1200€HT/lot/an et 1440€TTC/lot/an.

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

Financeurs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total sur 5 ans
Anah (50%)	19 356€	22 021€	23 790€	22 734€	22 734€	<b>110 635€</b>
EPF	27 098€	30 830€	33 306€	31 827€	31 827€	<b>154 888€</b>

### 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’œuvre 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.

## **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. À 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.

## **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.

À 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.

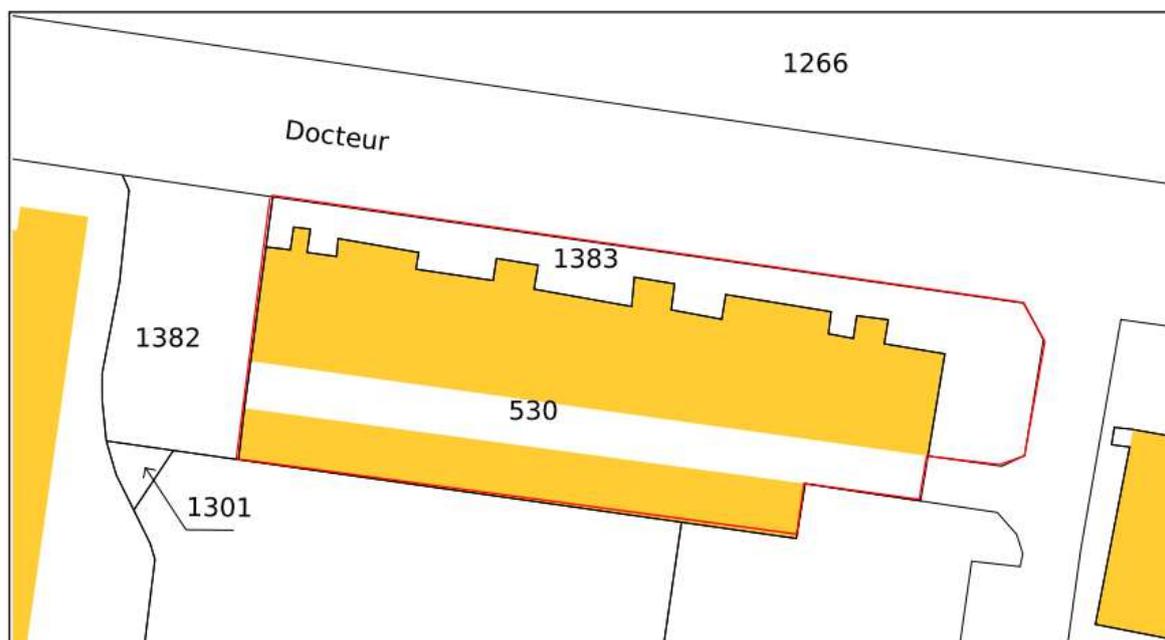
## Article 10. Transmission de la convention

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'EPIFIF,</i>	<i>Pour le Préfet, délégué local de l'Anah,</i>	<i>Pour la Communauté Urbaine GPS&amp;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>

## Annexes

### Annexe 1. Périmètre de l'opération.



### Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées.

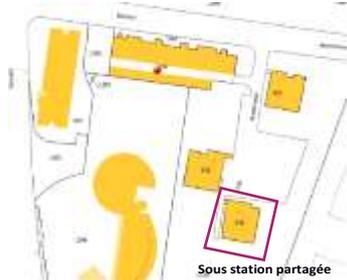
Tableau de synthèse des demandes d'engagement de subventions des partenaires publics pour le dispositif public de Plan de Sauvegarde		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Travaux	<b>ANAH</b>						<b>2 020 938,00 €</b>
	Aides ANAH - 50%			1 209 292,00 €			1 209 292,00 €
	Primes MPR (3.000€)			120 000,00 €			120 000,00 €
	Primes PO Modestes - 1500 €			7 800,00 €			7 800,00 €
	Primes PO TM - 3.000 €			79 200,00 €			79 200,00 €
	X% Anah/EPPFIF			604 646,00 €			604 646,00 €
	<b>EPPFIF</b>						<b>604 646,00 €</b>
	Aides EPPFIF			604 646,00 €			604 646,00 €
	<b>DEPARTEMENT</b>						<b>155 000,00 €</b>
	Aide "Yvelines Renov Ener" Modestes			15 000,00 €			15 000,00 €
	Aide "Yvelines Renov Ener" Très Modestes			108 000,00 €			108 000,00 €
	Prime Rénov Ener Plus (GE >50%) M			5 000,00 €			5 000,00 €
Prime Rénov Ener Plus (GE >50%) TM			27 000,00 €			27 000,00 €	
<b>Total Travaux</b>							<b>2 780 584,00 €</b>
Ingénierie + ARG	Aide au redressement de la gestion	11 000,00 €	11 000,00 €	11 000,00 €	11 000,00 €	11 000,00 €	55 000,00 €
	ANAH	22 126,00 €	22 126,00 €	22 126,00 €	22 126,00 €	22 126,00 €	110 630,00 €
	EPPFIF	30 977,00 €	30 977,00 €	30 977,00 €	30 977,00 €	30 977,00 €	154 885,00 €
<b>Total Ingénierie + ARG</b>	<b>53 103,00 €</b>	<b>53 103,00 €</b>	<b>53 103,00 €</b>	<b>53 103,00 €</b>	<b>53 103,00 €</b>	<b>53 103,00 €</b>	<b>265 515,00 €</b>
<b>Total des financements</b>							<b>3 046 099,00 €</b>

Ces volumes sont calculés avant éventuel écartement des aides

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

#### Copropriété Albert Camus

#### Mise en œuvre d'un dispositif de « Plan de Sauvegarde »



#### Information générales

Situation	Est du Val Fourré
Référence cadastrale	AR 530
Superficie parcelle	1 670m <sup>2</sup> (parcelle en tour d'échelle)
Adresse	5, 7, 9 et 11 rue du Docteur Bretonneau
Année de construction	1976

#### Bâti

Caractéristiques architecturales	Un immeuble de béton, une façade balcons, R+4
Lots principaux (habitation)	40
Lots de logements sociaux	0
Local commercial	
Lots secondaires (garages, caves)	80
Typologie des logements	1 T2 ; 4 T3 ; 23 T4 et 12 T5
Sous-station de chauffage	n°4 (chez Batigère)

#### Peuplement

Répartition PO/PB	35 PO (87%) / 5 PB (13%)
Répartition ressources (barème Anah)	66% PO « TM », 13% PO « M » et 21% PO « HP »
Caractéristiques peuplement	67% retraités, 20% cadres, 13% employés, 1 famille sous le seuil de pauvreté

#### Gouvernance et fonctionnement

Syndic	Foncia Boucle de Seine
Conseil syndical	Constitué de 11 membres
Syndicat des copropriétaires	Mobilisé
Participation aux dernières AG	2018 : 70% ; 2019 : 63,6% ; 2020 : 55,2%
Situation trésorerie	Fragilité financière mais peu d'impayés de charges
Taux d'impayés / budget prévisionnel (%)	6,1% du BP au 31/12/2019
Dettes copropriétaires	2 dettes de -de 3000€ en 2020
Écart BP et budget réalisé	2018 : -0,44% et 2019 : -1,56%
3 premiers postes de dépenses	Chauffage/ECS 50%, employé 13%, eau froide 12%

#### État technique général

Indice de dégradation	0,42
Programme de travaux du PDS	Travaux prioritaires, rénovation énergétique et amélioration confort bâti (vers BBC rénovation)

#### Urbain

GUP	Clarifier les domanialités et gestion esp ext., gestion déchets à améliorer, stationnement sauvage à rationaliser
-----	---



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

Programme d'actions PDS Albert Camus				
Thématique	Objectif	Action	Financement	Priorité
Qualité et entretien des espaces extérieurs	Clarifier les domanialités et les responsabilités de gestion des espaces extérieur	Procéder à un audit foncier et recadrer les responsabilités de gestion en fonction des conclusions	Ingénierie PDS	2
		Etudier et engager une nouvelle résidentialisation liée à une rétrocession des espaces à usage de la copropriété	Ingénierie PDS, GUP Anah, fonds propres SDC	4
	Améliorer l'entretien des espaces verts attenants	Assurer la pérennité de l'entretien des espaces verts privés en confiant la responsabilité à un prestataire	Ingénierie PDS, AAG	2
		Identifier et négocier les capacités d'évolution d'intervention de la ville sur les espaces et équipements publics attenants	Ingénierie PDS, GUP Anah	3
Stationnement et circulation	Contraindre le ralentissement des véhicules dans la rue du Docteur Bretonneau	Faciliter la concertation avec les acteurs de l'aménagement du secteur en matière d'aménagements de ralentissement et financer les aménagements sur la voie publique	Ingénierie PDS, GUP Anah	2
		Organiser le signalement régulier du stationnement gênant des véhicules aux abords des copropriétés, en contrepartie d'une mobilisation en matière d'action répressive	Ingénierie PDS, GUP Anah	2
	Améliorer l'offre en stationnement aux abords de la copropriété	Sensibiliser les habitants pour mettre fin au stationnement sauvage	Ingénierie PDS, GUP Anah	3
		Identifier les possibilités de prise en location des stationnements du bailleur à proximité	Ingénierie PDS	2
		Participer à la réflexion avec les acteurs du projet urbain en matière d'offre de stationnement publique, dans le cadre de la reprise de la centralité sur dalle	Ingénierie PDS	2
Gestion des déchets	Actualiser le mode de gestion des OM	Finaliser la condamnation des vides-ordures et sensibiliser pour l'ouverture des portes des habitants au prestataire	PDS Anah, Ingénierie PDS, GUP Anah	1
		Mettre en place le tri sélectif	Ingénierie PDS, PDS Anah, GUP Anah	2
		Identifier des modalités régulières de collecte des déchets verts	Ingénierie PDS	1
	Permettre l'évolution des comportements	Sensibiliser les habitants à la bonne gestion des déchets et au tri dans le cadre de sa mise en place	Ingénierie PDS, GUP Anah	2
Cadre de vie et sécurité	Sécuriser la voie en impasse	Financer la réfection de l'éclairage privé de la copropriété (système de détection, niveau de luminosité)	AAG	2
		Etudier, envisager et financer la résidentialisation de l'impasse	Ingénierie PDS, PDS Anah	3

	Mettre à niveau la copropriété en matière de défense incendie	Rétablir l'accès à la borne incendie par de petits travaux d'adaptation d'urgence	PDS Anah	1
Gouvernance	Normaliser les relations aux partenaires	Rétablir un lien fort avec le syndic, rappeler les rôles respectifs du syndic et du conseil syndical et définir un schéma de circulation de l'information et des interventions	Ingénierie PDS	1
		Mettre à disposition des copropriétaires un annuaire des intervenants techniques, publics et privés, en cas de dysfonctionnement	Ingénierie PDS	2
		Recueillir les dysfonctionnements et faciliter leur traitement dans un objectif de retour à la normale	Ingénierie PDS	2
	Impliquer les propriétaires	Organiser régulièrement des instances de copropriété : AG régulières, sessions d'information semestrielle, ...	Ingénierie PDS, AAG	1
		Organiser des événements mobilisateurs autour des problématiques de gestion	Ingénierie PDS, GUP Anah	2
	Inclure les copropriétés dans le volet GUP porté par les collectivités dans le cadre du CV	Adjoindre la copropriété au système de signalements et de vérification mis en place sur les espaces publics et bailleurs	Ingénierie PDS, GUP Anah, AAG	3
		Participer à la cellule de veille ou une instance sécurité prévention	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

Plan de financement prévisionnel<sup>8</sup> des travaux

	HT	TTC
<b>ALBERT CAMUS</b>	<b>2 626 445 €</b>	<b>2 815 780 €</b>
TRVX SECURISATION ET RESEAUX	217 400 €	239 140 €
TRVX RENOVATION ENERGETIQUE & ENVELOPPE	1 629 750 €	1 719 386 €
TRVX AMELIORATION DU CONFORT BATI	304 400 €	334 840 €
HONOS & PRESTATIONS TECHNIQUES	267 035 €	297 390 €
HONOS AFS (Syndic + DO)(3%)	64 547 €	77 456 €
FRAIS FINANCIERS	78 768 €	78 768 €
ALEAS	64 547 €	68 801 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 626 445 €</b>	<b>2 815 780 €</b>

<b>ALBERT CAMUS - PLAN DE F+I24:J41INANCEMENT</b>	
Aides ANAH - 50%	1 209 292 €
Primes MPR (3.000€)	120 000 €
Primes énergétiques ?	
Primes PO Modestes - 1500€	7 800 €
Primes PO TM - 3000€	79 200 €
Aides EPFIF	604 646 €
X% Anah/EPFIF	604 646 €
Aide Région (CDSR + PES)	0,00 €
X% Anah/Région	0,00 €
Aide "Yveline Renov Ener" Modestes	15 000 €
Aide "Yveline Renov Ener" Très Modestes	108 000 €
Prime Renov Ener Plus (GE >50%) M	5 000 €
Prime Renov Ener Plus (GE >50%) TM	27 000 €
<b>Total des aides publiques SDC</b>	<b>2 538 585 €</b>
<b>Total des aides publiques SDC + Aides individuelles ANAH/CD78</b>	<b>2 780 585 €</b>
<b>RESTE-A-CHARGE hors primes PO</b>	<b>277 196 €</b>
<b>RESTE-A-CHARGE avec primes PO</b>	<b>35 196 €</b>

<sup>8</sup> Sous réserve d'évolution avec l'éventuelle participation d'autres financeurs.

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

Planning prévisionnel sur 5 ans Plan de Sauvegarde Albert Camus																				
	Année 1				Année 2				Année 3				Année 4				Année 5			
<b>Volet pilotage</b>																				
Comités de pilotage				X				X				X				X				X
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	X
<b>Volet redressement</b>																				
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	X
Contrôle des comptes				X				X				X				X				X
Formations		X				X				X				X				X		
<b>Volet social</b>																				
Commissions sociales	X		X		X		X		X		X		X		X		X		X	
Commissions portage				X				X				X				X				X
<b>Volet gouvernance</b>																				
Commissions GTCS	X		X		X		X		X		X		X		X		X		X	
Assemblées générales ordinaires				X				X				X				X				X
<b>Volet travaux</b>																				
Commissions travaux (au besoin)	X	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