

Convention de Plan de sauvegarde  
Copropriété Butte Verte

Période et n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

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

La présente convention est établie,

Entre l'État, représenté par M. Jean-Jacques BROU, 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 BROU, 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 : 2, 4 et 6 rue Jules Vernes, 78200, Mantes-la-Jolie  
Numéro d'immatriculation de la copropriété : AE8564502

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 30/11/2021<sup>1</sup>

Vu le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété du 08/12/2022<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 8 décembre 2022, approuvant le plan de sauvegarde

## Table des matières

1	Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application .....	7
1.1.	Dénomination de l'opération .....	7
1.2.	Périmètre et champs d'intervention .....	7
1.3.	Nature, état et instances de la copropriété .....	8
2	Article 2. Enjeux .....	33
2.1.	Axe 1 : Clarifications juridiques et actions foncières .....	33
2.2.	Axe 2 : Renforcement de la gouvernance et redressement financier .....	33
2.3.	Axe 3- Accompagnement social des copropriétaires et des résidents occupants de la copropriété .....	33
2.4.	Axe 4 – Accompagnement à la réalisation du programme de travaux .....	34
2.5.	Axe 5 – Plan d'action de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité .....	34
3	Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération .....	35
3.1	Volet juridique et intervention foncière .....	35
3.1.1	Volet juridique .....	35
3.1.2	Volet portage de redressement .....	35
3.2	Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires .....	36
3.2.1	Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété .....	36
3.3	Redressement financier de la copropriété .....	39
3.3.1	Résorption des impayés de charges des copropriétaires .....	39
3.4	L'apurement des dettes et la maîtrise des charges .....	42
3.5	Volet social .....	44
3.5.1	Accompagnement social des occupants. ....	44
3.5.2	Accompagnement des bailleurs .....	47
3.6	Volet technique .....	48
3.6.1	Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes .....	50
3.6.2	Programme de travaux en parties communes des immeubles .....	52
3.7	Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux .....	58
3.8	Volet urbain et immobilier .....	59
3.8.1	Gestion urbaine et sociale de proximité (GUP) .....	59
4.	Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	63
5	Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires .....	64
5.1	Financement de l'Anah .....	64
5.2	Financement de l'EPFIF, maître d'ouvrage .....	66
5.3	Financement du Conseil départemental des Yvelines .....	66
5.4	Récapitulatif des engagements financiers des partenaires selon le statut des copropriétaires .....	67
6	Article 6. Engagements des partenaires du Plan de sauvegarde .....	68

7	Article 7. Pilotage et évaluation .....	70
7.1	Conduite de l'opération et pilotage de l'opération .....	70
7.1.1	Pilotage du Préfet .....	70
7.1.2	Mission du maître d'ouvrage : EPFIF.....	70
7.1.3	Instances de pilotage .....	71
7.2	Suivi-animation de l'opération .....	72
7.2.1	Équipe de suivi-animation.....	72
7.2.2	Contenu des missions de suivi-animation .....	72
7.2.3	Modalités de coordination opérationnelle .....	73
7.3	Évaluation et suivi des actions engagées .....	74
7.3.1	Indicateurs de suivi des objectifs.....	74
7.3.2	Bilans et évaluation finale .....	75
8	Article 8. Communication .....	75
9	Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation .....	76
9.1	Durée de la convention .....	76
9.2	Révision et/ou résiliation de la convention .....	77
10	Article 10. Transmission de la convention .....	78
11	Annexes .....	79

## 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 et la Ville, et anciennement 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 problématiques majeures que sont :

Un parc de logement social important et un parc privé caractérisé par des copropriétés en difficultés, en particulier 13 grandes 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.

Dans ce contexte, 8 copropriétés dégradées du Val Fourré ont particulièrement attiré l'attention des pouvoirs publics et de l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN. L'évaluation du niveau de dégradation de ces copropriétés sur les plans de la gestion, du bâti et des consommations d'énergie, a permis de les identifier comme nécessitant d'une stratégie d'accompagnement, voire de redressement et de proposer des solutions de rénovations énergétiques.

Les indicateurs qui ont permis d'alerter les pouvoirs publics sont :

- 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.

Depuis les années 2000, des moyens préventifs et curatifs ont été mobilisés, avec le soutien de l'Anah, la Région, le Conseil départemental 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.

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 (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 prévus :

- Un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) pour les copropriétés dont les enjeux techniques sont limités (GPS&O conservera 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 Butte Verte et de l'inscrire dans un dispositif pré-opérationnel d'élaboration d'un Plan de Sauvegarde. Ainsi, par arrêté préfectoral n°78-2021-05-11-00030 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 Butte Verte, son syndic et l'entreprise Dalkia/SOMEC, ont entériné la décision du comité de pilotage.

La copropriété Butte Verte, située dans le sous-quartier des Ecrivains, était intégrée dans le dispositif d'OPAH CD de 2012 à 2017. Les objectifs initiaux de réhabilitation du patrimoine n'ont pas été atteints ; seuls les travaux considérés comme prioritaires (Etanchéité et isolation de la toiture-terrasse, mise en conformité des ascenseurs) ont pu être engagés.

Ce constat a conduit à proposer un nouveau dispositif plus adapté, un Plan de Sauvegarde dont les contours et périmètre devront permettre l'accompagnement de la copropriété Butte Verte. 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 30 novembre 2021.

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

## 1.1. Dénomination de l'opération

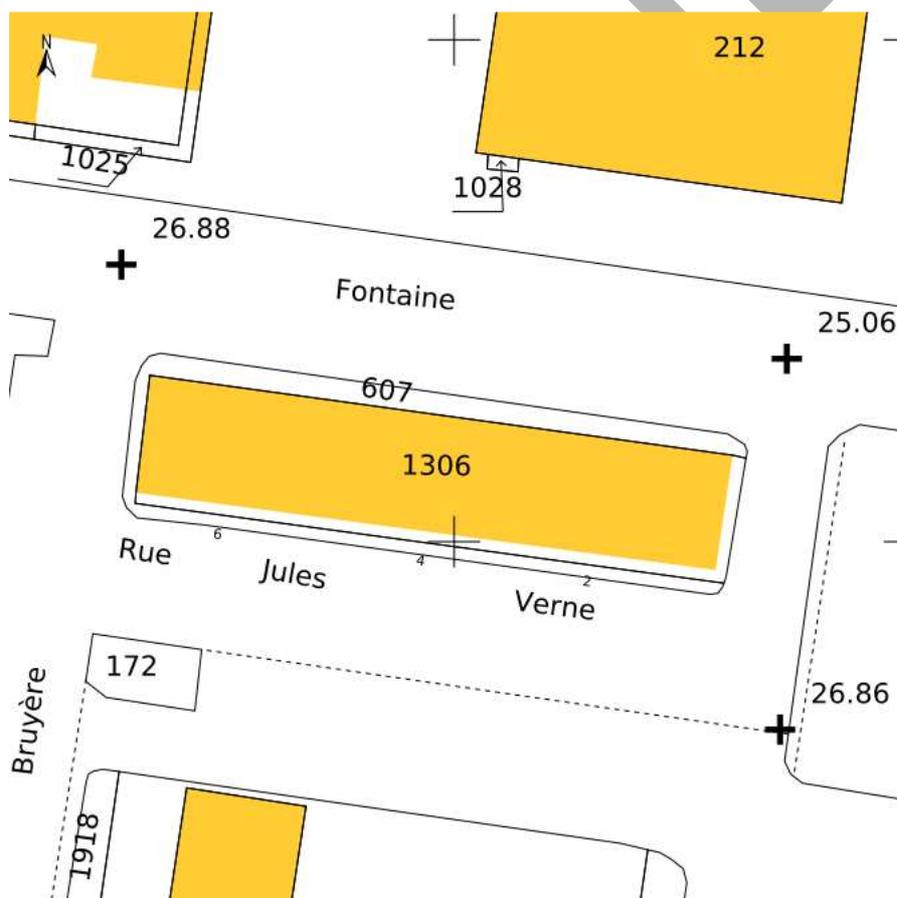
L'État, la ville de Mantes-la-Jolie, la Communauté urbaine GPSEO, l'EPFIF, l'Anah, et l'ensemble des partenaires rassemblés au sein de la commission de plan de sauvegarde, décident de mettre en œuvre un Plan de sauvegarde pour la copropriété Butte Verte, dont le numéro d'immatriculation au registre national des copropriétés est le AE8564502.

### *« Plan de sauvegarde de la copropriété Butte Verte »*

## 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du présent Plan de sauvegarde concerne la copropriété Butte Verte, située au 2, 4 et 6 rue Jules Vernes, 78200, Mantes-la-Jolie, selon les références cadastrales suivantes :

Références cadastrales : 000 AR 1306.





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

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

La copropriété Butte Verte, construite en 1965, est composée d'un seul bâtiment de 4 étages, et de 3 cages d'escaliers au total.

On recense 30 lots principaux à usage d'habitation, dont : 13 appartements T3, 12 appartements T4 et 5 appartements T5. La surface habitable n'est pas connue. On dénombre également 30 lots de caves. Un cabinet médical est présent dans la copropriété. Aucun bailleur social ne détient de lots de copropriété.

La copropriété ne dispose pas de boxes, ni de parking extérieur. Les deux rues qui bordent la copropriété disposent de places de parking intégralement situées sur l'espace public. Les copropriétaires les utilisent régulièrement mais le stationnement est problématique les jours de marché, qui se tient trois fois par semaine dans les rues adjacentes à la copropriété.

La copropriété est intégrée dans une parcelle unique, numérotée 1306, elle-même entourée sur 3 de ses côtés par une autre parcelle, numérotée 607 de 251 m<sup>2</sup>, à priori propriété du bailleur social CDCH. Outre cette parcelle, le foncier qui entoure la copropriété est public.

A priori, la parcelle AR 607 n'appartient pas à la copropriété. Le règlement de copropriété n'en fait pas mention et la DGFIP indique une vente de la SEM de Mantes-la-Jolie à la Ville. L'accès aux 3 halls de l'immeuble n'est possible pourtant que via cette parcelle. Il s'agira de vérifier qui est le propriétaire et si une servitude au profit du syndicat des copropriétaires existe.

La copropriété est raccordée au chauffage urbain par la sous-station n° 19B ; le délégataire est la SOMEC. Le prestataire en charge des installations secondaires de distribution du chauffage de la copropriété est DALKIA.

Le règlement de copropriété mentionne l'existence de deux clés de charges spéciales : « Charges d'ascenseurs » et « Charges de chauffage ».

Le règlement de copropriété précise que les charges d'eau chaude et d'eau froide sont réparties en fonction des compteurs divisionnaires des appartements. Chaque appartement dispose de 4 compteurs, 2 d'eau froide et 2 d'eau chaude.

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

### Organes de gestion

Le syndic actuellement en mandat est FONCIA Boucles de Seine. Il a été élu lors de l'assemblée générale du 18 janvier 2021 pour un mandat de 2 ans et demi, soit jusqu'au 30 septembre 2023. L'agence est dotée d'un service contentieux actif.

FONCIA a racheté, en 2019, via un processus d'intégration, l'ancien syndic mandataire de la copropriété FONTENOY. Il n'y a pas eu donc de réel changement de syndic, mais le gestionnaire a changé, ainsi que le service contentieux et l'ensemble des interlocuteurs du syndicat des copropriétaires.

Le conseil syndical est composé de 6 membres, dont 3 à 4 sont réellement actifs. Le fonctionnement interne est fluide et il entretient de bonnes relations avec le syndic, avec qui il travaille en collaboration sur différents sujets. La prise en main du suivi des impayés ou de contrôle des comptes est récente.

Le conseil syndical indique qu'il se rassemble notamment pour contrôler les comptes et préparer l'assemblée générale. Le conseil syndical est consulté à chaque fois qu'une entreprise doit intervenir sur la copropriété, et se rend disponible pour rendre un avis sur toutes les décisions concernant la gestion de la copropriété. Le seuil de consultation du conseil syndical, fixé à 100€, témoigne de cette disponibilité du conseil syndical au bénéfice de la gestion courante de la copropriété.

Son président, M. Ilyas, est impliqué sur tous les autres volets de la gestion de la copropriété. Il est secondé par les autres membres actifs. Il réside dans la copropriété depuis longtemps et est président du conseil syndical depuis 5 ans.

### 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. En raison du contexte sanitaire, l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2019 s'est tenue en janvier 2021.

A la lecture des procès-verbaux et selon le conseil syndical, les assemblées générales se déroulent sans problématiques. Les résolutions récurrentes (approbation des comptes, élection du syndic, cotisation au fond travaux) ne rencontrent pas d'opposition particulière. Les copropriétaires ont une bonne compréhension des différents objets mis au vote.

On constate néanmoins que certaines résolutions qui nécessitent des majorités franches (article 25, majorité des voix de tous les copropriétaires) n'ont pu être adoptées que via la passerelle de l'article 25-1 (si la résolution recueille au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires

composant le syndicat, la même assemblée générale peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote), ce qui témoigne d'une participation fragile.

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

La copropriété compte 30 copropriétaires : 18 lots (60%) appartiennent à des copropriétaires occupants et 12 lots (40%) appartiennent à des propriétaires bailleurs. Il n'y a pas de propriétaires multiples.

Une majorité des copropriétaires bailleurs est propriétaire de T3, et une majorité de copropriétaires occupants est propriétaire de T4 et T3.

Pour rappel la copropriété dispose également de 30 lots caves, attribués à chacun des 30 copropriétaires.

### Composition du parc logement et statuts d'occupation à Butte Verte

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.	30	18	75%	13%	60%	12	0	40%	0

### Résultats de l'enquête socio-économique

Le panel de copropriétaires rencontrés est composé de 11 ménages, dont 8 copropriétaires occupants, 3 copropriétaires bailleurs et 0 locataire.

### Taille et composition des ménages enquêtés

Les ménages rencontrés sont en majorité des familles, notamment des familles composées de couple avec enfants (75%).

Une seule personne enquêtée réside seule dans la copropriété, ce qui représente 12,5% et une famille monoparentale y est présente, soit 12,5%.

Composition des ménages interrogés			
Une personne seule	1	12,5%	
Couple sans enfant	0	0	
<b>Couple avec enfant</b>	<b>6</b>	<b>75%</b>	
Famille monoparentale	1	12,5%	
Ménage complexe*	0	0	

En moyenne, 3,75 occupants vivent dans le logement mais avec des variations allant d'une à six personnes pour des logements de type T3 à T5 dont la surface habitable moyenne est de 70m<sup>2</sup>.

La typologie des logements semble être en adéquation avec la taille des ménages, néanmoins le conseil syndical a signalé la présence de cas de suroccupation gérés par des bailleurs indécents – concernant deux logements. Des signalements ont été réalisés auprès du SCHS.

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 du patrimoine

La copropriété est composée d'une majorité d'occupants installés de longue date. Parmi les occupants enquêtés 63% se sont installés avant 2001, 25% entre 2001 et 2011 et 12% depuis 2011. Un copropriétaire historique est toujours résident de la copropriété.

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

Le marché immobilier local est supérieur aux valeurs des ventes enregistrées à Butte Verte (une moyenne de 1066€/m<sup>2</sup> sur les vingt dernières années en moyenne et de 1371€/m<sup>2</sup> pour la dernière vente enregistrée en 2019). À titre de comparaison, le prix du mètre carré moyen à Mantes-la-Jolie en 2021 est de 2 706 € (avec un prix au mètre carré de 1 184€/m<sup>2</sup> minimum et 4 000 €/m<sup>2</sup> maximum) et dans le département des Yvelines, le prix du m<sup>2</sup> moyen se situe à 4 683€.

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

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

Lors de l'enquête socio-économique 75% de propriétaires occupants « Très Modestes » (au sens du barème de 2021 de l'ANAH) ont été identifiés, pour 13% de propriétaires occupants « Modestes » et 13% de propriétaires occupants « Hors Plafond ».

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

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 une nouvelle évaluation sociale lors de la première année de Plan de Sauvegarde, notamment pour 7 personnes identifiées lors de l'élaboration du Plan de Sauvegarde.

Certains ménages identifiés sont des copropriétaires bailleurs dont la dette de charges est

importante.

## Synthèse du fonctionnement et de la gestion

### 1. Le niveau des charges de copropriétés

#### Répartition des dépenses des exercices 2019 et 2020

Postes	2019	2020	%	% évolution
Chauffage	34 465 €	<b>34 100 €</b>	39%	-1%
Eau	15 035 €	<b>6 744 €</b>	8%	-55%
Nettoyage des locaux	13 296 €	<b>12 188 €</b>	14%	-8%
Frais de gestion	8 546 €	<b>7 324 €</b>	8%	-14%
Assurance	7 913 €	<b>8 152 €</b>	9%	3%
Ascenseurs	5 610 €	<b>5 610 €</b>	6%	0%
Contrat maintenance	3 756 €	<b>4 938 €</b>	6%	31%
Entretien et petites réparations	1 136 €	<b>3 959 €</b>	5%	249%
Electricité	1 224 €	<b>1 426 €</b>	2%	17%
Autres	2 684 €	<b>2 821 €</b>	3%	5%
Total	93 665 €	<b>87 262 €</b>	100%	-7%

L'exercice 2020 présente un résultat de 87 262 € soit une baisse de 7%.

On constate que les principaux postes de charge sont le Chauffage (39% du total des dépenses) et en toute logique l'eau froide qui représentait 15% des dépenses en 2019. Il semble que les dépenses de ce poste ne sont pas exhaustives sur l'exercice 2020 comme cela sera détaillé plus bas.

	2018	2019	2020	% d'évolution
Résultat de l'exercice	94 229 €	93 665 €	<b>87 262 €</b>	-7%
Budget appelé	95 000 €	97 000 €	<b>97 000 €</b>	0%
Budget voté	95 000 €	97 000 €	<b>97 000 €</b>	0%
% d'écart dépenses / budget appelé	-1,00%	-3,40%	<b>-10,00%</b>	

L'exercice 2020 se termine avec un crédit représentant 10 % du total du budget prévisionnel. On constate que les dépenses sont stables entre 2018 et 2019 et baissent de 7% en 2020 malgré un budget constant. Ce sont 9 738,39 € qui seront restitués aux copropriétaires après l'AG qui approuvera les comptes 2020. Mais ce résultat pose problème car le poste eau n'est pas complet, il manque des factures du compteur général (qui auraient dû être provisionnées).

#### Coût moyen des charges par lot

Résultat exercice 2019	Moyenne par lot en 2019	Résultat exercice 2020	Moyenne par lot en 2020	% d'évolution 2019/2020
93 665 €	3 122 €	87 262 €	2 908 €	-7 %

On constate un coût correct des charges sur la copropriété en 2020 : 2 908 € par an et par lot en

moyenne, soit 727 € par trimestre. Si on ajoute les factures d'eau manquantes les charges moyennes par lot principal seraient plus proches de 3150 € environ.

À titre de comparaison dans la base de données OSCAR<sup>3</sup> de l'association des responsables de copropriétés (ARC), le montant des charges est légèrement en dessous de la norme pour une copropriété de cette taille dont le budget est de 99 660 € soit 3 322 € par lot P/ an.

### Principaux postes de charges

#### **a/ Chauffage**

Le coût total du chauffage de la copropriété est réparti entre plusieurs postes de charge : fourniture d'énergie pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, la maintenance, l'électricité pour faire fonctionner la sous station. L'analyse suivante, basée sur les relevés généraux des dépenses des exercices 2019 et 2020, permet de revenir sur le coût global du chauffage de la copropriété.

	<b>Exercice 2019</b>	<b>Exercice 2020</b>	<b>% d'évolution</b>
Redevance fixe R2 Somec	15 313,07 €	<b>15 450,26 €</b>	1%
Facturation R1 ECS Somec	5 551,13 €	<b>5 215,20 €</b>	-6%
Facturation R1 Chauffage Somec	9 100,99 €	<b>5 908,31 €</b>	-35%
Electricité de la sous station	1 311,89 €	<b>560,46 €</b>	-57%
Contrat d'entretien P2 Dalkia	1 801,68 €	<b>4 498,51 €</b>	150%
Contrat d'entretien P3 Dalkia	1 386,23 €	<b>2 467,22 €</b>	78%
<b>Total</b>	<b>34 464,99 €</b>	<b>34 099,96 €</b>	-1%

Le coût du poste est stable d'un exercice à l'autre en apparence car il y a des disparités en réalité. Globalement, on constate que le rachat du cabinet a occasionné une nouvelle présentation des charges qui ne détaille pas de la même manière les postes. Des fonctionnements spécifiques de l'ancien cabinet n'ont pas été repris comme par exemple la manière de comptabiliser les factures sur un exercice ou la gestion du poste d'eau chaude sanitaire.

Notamment en 2019, ont été compté des factures en trop au niveau du R1 chauffage et au niveau du R1 ECS, tandis qu'en 2020 il manque les factures de décembre 2020 sur ces mêmes postes. Concernant le contrat P2 /P3 il a été compté un semestre de trop (le dernier semestre 2019). Le tableau ci-dessus a inclus des corrections pour une meilleure comparaison de l'évolution du poste chauffage, mais le calcul reste incomplet.

Il n'est pas possible d'analyser le coût du kWh du chauffage urbain du fait des erreurs constatés dans les relevés généraux de dépense (RGD) des exercices 2019 et 2020. Le calcul ci-après est faussé.

	<b>Exercice 2019</b>	<b>Exercice 2020</b>	<b>% d'évolution</b>
KWH chauffage	251	168	-33%
KWH ECS*	154	148	-4%
Coût MWH	74 €	84 €	14%

\*Calcul basé sur le règlement de service : 0,107 MWh/m3 d'ECS

<sup>3</sup> OSCAR : Observatoire des charges de copropriété proposé par l'association des responsables de copropriété (ARC)

En 2019, il est compté 5,92 € pour le coût du réchauffement de l'eau froide pour produire de l'eau chaude, ce qui fait 9,47 € du m3 d'eau chaude sanitaire avec le coût de l'eau froide, ce qui est correct. Mais le calcul n'est pas indiqué clairement dans les documents comptables et à deux endroits le même calcul ne donne pas le même résultat. De plus en 2019, il est retiré 6.378,80 € du R1 chauffage au titre de l'eau chaude ce qui n'est pas cohérent. En 2020 les charges d'eau froide et d'eau chaude à répartir selon les relevés des compteurs divisionnaires n'apparaissent pas.

Les contrats P2/P3 ont été souscrits en 2009, pour une durée de 16 ans, soit une fin de contrat prévue en 2025. Une analyse approfondie est nécessaire avant d'engager une renégociation.

D'un exercice à l'autre les dépenses liées aux contrats d'entretiens P2 et P3 ne comptabilisent pas les mêmes éléments ou alors chaque contrat a fortement augmenté. Dans les deux cas il est impossible de suivre l'évolution. Le conseil syndical n'a pas beaucoup de marge de manœuvre en l'état pour travailler à la maîtrise des charges sur ce poste et suivre les consommations énergétiques.

#### b/ Eau

L'eau représente le second poste de dépenses de la copropriété. Il est impossible de comparer l'évolution de ce poste et de suivre les consommations d'eau au niveau du compteur général entre les exercices 2019 et 2020 (factures manquantes en 2020).

	Exercice 2019	Exercice 2020	% évolution
Eau général	15 035,00 €	6 743,81 €	-55%
Eau froide cpt divisionnaire	10 224,00 €	0,00	-100%
Eau chaude cpt divisionnaire	4 590,15 €	0,00	-100%

Les compteurs divisionnaires n'ont pas été exploités en 2020 dans les comptes transmis à l'opérateur. Par ailleurs, il y a non-concordance entre les m3 facturés par la SOMEK au titre du R1 ECS (quantifiés à partir d'un compteur dédié dans la chaufferie) et les relevés des compteurs divisionnaires d'eau chaude sanitaire. Ce problème avait été soulevé par le contrôleur des comptes durant l'OPAH et n'était apparemment pas solutionné en 2019.

	Exercice 2019	Exercice 2020	% évolution
Eau général	4 239 m3	1721 m3	-60%
Eau froide cpt divisionnaire	2 880 m3	0	
Eau chaude cpt divisionnaire	1 293 m3	0	
Différentiel	66 m3	0	

*M3 facturé par la SOMEK pour le R1 ECS*                      1442 m3                      1384 m3

L'analyse ci-après se focalise donc uniquement sur l'exercice 2019 en l'absence de chiffre pour 2020.

Le total d'eau consommée sur la copropriété est celui de l'eau froide, une partie de celle-ci sert ensuite à la production d'ECS, puis est facturée aux copropriétaires.

L'écart entre la consommation générale et celle répartie, laisse 66 m3 à la charge de la copropriété soit 1,56 % de la consommation générale, ce volume est faible ce qui est satisfaisant. Chaque copropriétaire a payé en moyenne 7,81 € d'eau en charges générales.

### Répartition individuelle eau froide

Consommation en m3	Coût en €	Prix du m3	Consommation moyenne par lots en m3	Coût moyen par lot en €
2 880 m3	10 224 €	3,55 €	96 m3	340,80 €

À titre de comparaison, le coût par lot et par an pour l'eau froide d'après la base de données OSCAR de l'ARC est de 405 € contre 340,80 € sur ce SDC.

### Répartition individuelle eau chaude

Consommation en m3	Tarif en €	Prix du m3	Consommation moyenne par lots en m3	Coût moyen par lot en €
1 293 m3	4590,15 €	3.55 €	43,1 m3	408,157

On constate une consommation individuelle d'eau assez peu élevée avec 139 m3 par lot et par an en moyenne.

### c/ Contrat d'entretien et de maintenance

Sont présentés ici les contrats d'entretien et de maintenance sans y intégrer celui des installations de chauffage qui est analysé avec le poste chauffage plus haut.

	2019	2020	% d'évolution
Nettoyage	13 295,64 €	12 187,78 €	-8%
Ascenseurs	5 610,00 €	5 610,00 €	0%
Proxserve – compteurs divisionnaires	2 412,45 €	2 416,28 €	0%
Entretien toiture terrasse	966,69 €	982,54 €	2%
Entretien extincteurs	377,30 €	543,00 €	44%
TOTAL	9 366,44 €	9 551,82 €	2%

Il peut être constaté que le contrat d'entretien des extincteurs a beaucoup augmenté. Il faudra en comprendre les raisons. Le contrat d'entretien pour le nettoyage de la résidence de la copropriété a baissé de 8%, peut être à la suite d'une mise en concurrence. Les autres contrats sont stables.

Lors des entretiens, le conseil syndical a fait part de son souhait de renégocier les contrats de maintenance des ascenseurs. En 2019, ces contrats représentaient 42,50 € par trimestre et par ascenseur, soit 510 € pour l'année pour l'ensemble des ascenseurs.

Les charges baissent en apparence entre 2019 et 2020, mais comme il a été vu, il n'est pas possible d'analyser la gestion des charges en l'absence d'éléments exhaustifs et comparables. Un certain nombre d'erreurs viennent fausser les calculs.

Il y a un fort enjeu à ce que le conseil syndical détermine en collaboration avec le syndic une gestion des charges d'eau en conformité avec les règles du décret comptable de 2005 et répondant aux attentes des copropriétaires.

## 2. État financier et présentation des comptes

### Situation générale

Voici ci-dessous l'annexe 1 de l'exercice 2019. Pour rappel, les comptes 2020 n'ayant pas été approuvés au moment de la rédaction du diagnostic, ils ne peuvent être analysés. Enfin, comme il a déjà été expliqué, le syndic ayant changé en début d'exercice 2019, les annexes comptables ne présentent pas les comptes antérieurs.

Sur l'annexe 1 ci-dessus, on peut noter plusieurs éléments :

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE						
TRESORERIE		Exercice précédent approuvé	Exercice clos	PROVISIONS ET AVANCES		
				Exercice précédent approuvé	Exercice clos	
5023	LIVRET A SDC LA BUTTE VERTE	0,00	60 320,55	1031	AVANCES DE TRESORERIE	16 166,60
5121	SDC LA BUTTE VERTE (1)	0,00	78 156,55	1032	AVANCES TRAVAUX (Art. 18.6)	84 174,95
				1050	FONDS TRAVAUX (Art. 14-2)	16 413,03
				1200	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	52 072,41
				1310	SUBVENTIONS ACCORDEES INSTANC	1 000,00
<i>Trésorerie disponible Total I</i>		<b>0.00</b>	<b>138 477.10</b>	<i>Total I</i>		<b>0.00</b>
<b>II - CREANCES</b>						
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos	<b>DETTES</b>		
				Exercice précédent approuvé	Exercice clos	
4010	FACTURES PARVENUES		1 478,91	4010	FACTURES PARVENUES	3 474,45
4501	COPROPRIETAIRES - SOMMES EXIGIBLES RESTANT A RECEVOIR	(2)	77 229,07	4080	FACTURES NON PARVENUES	19 574,85
4610	DEBITEURS DIVERS		5 828,04	4501	COPROPRIETAIRES BUDGET PREV. (2)	18 800,95
4710	EN ATTENTE IMPUTATION (DEBIT)		3 263,43	4620	CREDITEURS DIVERS	12 126,16
				4622	CREDITEURS - DEBOURS	1 119,89
				4711	ROMPUS (ARRONDI REPARTITION)	0,49
				4720	EN ATTENTE IMPUTATION (CREDIT)	1 352,77
<i>Total II</i>		<b>0.00</b>	<b>87 799.45</b>	<i>Total II</i>		<b>56 449.56</b>
<b>Total général (I) + (II)</b>		<b>0.00</b>	<b>226 276.55</b>	<b>Total général (I) + (II)</b>		<b>226 276.55</b>

En premier lieu, on voit que la trésorerie de la copropriété est bien consolidée, avec 138 477 € de fonds disponibles en banque. Cette somme est à mettre en relation avec les différentes sommes dues et à percevoir, ainsi qu'avec les avances constituées en comptabilité.

Notons aussi la présence de différentes avances : une avance de trésorerie de 16 166 €, destinée à assurer les dépenses courantes de la copropriété, une avance travaux de 84 175 €, un fonds travaux Alur de 16 413 € dont les fonds proviennent des cotisations relatives au budget prévisionnel de l'exercice (en accord avec la loi ALUR) et un solde en attente sur travaux 52 072 € correspondant à des travaux en cours. Enfin, la copropriété bénéficie d'une subvention diverse de 1 000 € dont l'origine reste à déterminer.

L'indicateur ci-dessous présente la capacité financière réelle de la copropriété et permet de résumer les grandes lignes de l'annexe 1.

Montant trésorerie	138 477 €
Dette fournisseur	23 049 €
Avances de trésorerie	16 167 €
Fonds travaux (Loi ALUR)	16 413 €
Avances travaux (Art. 18.6)	84 175 €
<b>Total</b>	<b>-1327 €</b>

On constate ci-dessus que la capacité financière réelle de la copropriété, en fin d'exercice 2019, est (faiblement) négative.

Concernant les créances et les dettes, il en ressort que :

- Les impayés de charges sont élevés. Au 31 décembre 2019, les copropriétaires devaient au syndicat 77 229 € soit 80% du montant du budget prévisionnel. Au 31/12/2020 les dettes de charges ne représentent plus que 60% du BP. Cette situation est expliquée en partie du fait des appels de fonds travaux effectués en 2019.
- Les sommes à restituer (dettes fournisseur dues, différentes avances restituables) représentent un montant important.
- L'avance travaux (article 18) devra être « transférée » sur le fond Alur. L'AG devra voter deux résolutions en ce sens.

On constate donc que la trésorerie de la copropriété, qui apparaît comme bien constituée avec 138 477€ en banque, est en réalité composée de sommes à restituer (dues aux fournisseurs et tiers) et de sommes restituables aux copropriétaires (avances) et d'appels travaux.

On en déduit qu'une vigilance particulière est à apporter sur la trésorerie de la copropriété et sa capacité à maintenir des finances solides.

## 2. Travaux et autres opérations exceptionnelles

L'annexe 4 transmise par le syndic est vierge, ce qui signifie qu'aucune opération exceptionnelle n'est à clôturer en fin d'exercice 2019.

Voici ci-dessous l'annexe 5, concernant les travaux et opérations exceptionnelles en cours, de l'exercice 2019.

	TRAVAUX VOTES (montant et date)	TRAVAUX PAYES (montant et date)	TRAVAUX REALISES (montant et date)	PROVISIONS APPELÉES, EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS, AFFECTATION DU FONDS DE TRAVAUX	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAIL	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date)
	A	B	C	D	E = D - C	F
TA TRAVAUX TOITURE						
	172 727.32			112 727.32 31/12/2019 (A)	112 727.32	
sous total	172 727.32	0.00	0.00	112 727.32	112 727.32	0.00
TB TRAVAUX CHAUFFAGE						
	11 182.61			11 182.61 31/12/2019 (A)	11 182.61	
sous total	11 182.61	0.00	0.00	11 182.61	11 182.61	0.00
TC TRAVAUX MENUISERIE						
	24 073.82			24 073.82 31/12/2019 (A)	24 073.82	
sous total	24 073.82	0.00	0.00	24 073.82	24 073.82	0.00
TD TRAVAUX ASCENSEURS AU 2						
	14 769.77			14 769.77 31/12/2019 (A)	14 769.77	
sous total	14 769.77	0.00	0.00	14 769.77	14 769.77	0.00
TE TRAVAUX ASCENSEURS AU 4						
	14 769.77			14 769.77 31/12/2019 (A)	14 769.77	
sous total	14 769.77	0.00	0.00	14 769.77	14 769.77	0.00
TF TRAVAUX ASCENSEURS AU 6						
	14 769.77			14 769.77 31/12/2019 (A)	14 769.77	
sous total	14 769.77	0.00	0.00	14 769.77	14 769.77	0.00
TG SUBVENTIONS EN ATTENTE / TRX						
			140 220.65 31/12/2019		-140 220.65	
sous total		0.00	140 220.65	0.00	-140 220.65	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>392 813.71</b>	<b>0.00</b>	<b>140 220.65</b>	<b>182 293.06</b>	<b>82 072.41</b>	<b>0.00</b>

Des campagnes importantes de travaux ont été votées : travaux sur les toitures, sur le chauffage, les menuiseries, sur les ascenseurs, pour un total de 392 514 €. On constate les éléments suivants :

- 392 513 € de travaux ont été votés mais aucun n'a été payés ou réalisés;
- dans la colonne « travaux réalisés » une subvention en attente de 140 220 € qui devrait se trouver dans la colonne F;
- Les appels de fonds des travaux votés ont été appelés dans leur majorité.

On en déduit que la copropriété a voté et appelé des travaux en déduisant d'office le solde des subventions à recevoir du total des travaux. La trésorerie du syndicat en apparence confortable est en fait composée des appels travaux et des avances travaux. Tout cela compense les impayés de charges des copropriétaires.

## Créances et dettes du syndicat

### **Impayés copropriétaires**

En fin d'exercice 2019, les copropriétaires totalisaient 77 229 € de dette de charge. Le tableau ci-dessous en donne la répartition :

	Nombre de débiteurs 2018	Montant total 2018	Nombre de débiteurs 2019	Montant total 2019	% de la dette en 2019
<b>0 € - 1 000€</b>	0	0 €	<b>2</b>	<b>1 208 €</b>	<b>1,56%</b>
<b>1 000€ - 4 000€</b>	4	9 976 €	<b>12</b>	<b>31 642 €</b>	<b>40,97%</b>
<b>4 000€ - 10 000€</b>	19	136 193 €	<b>7</b>	<b>44 378 €</b>	<b>57,46%</b>
<b>+ 10 000€</b>	4	50 603 €	<b>0</b>	<b>0 €</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>	<b>197 692 €</b>	<b>21</b>	<b>77 229 €</b>	<b>100%</b>

En premier lieu, on note une grande amélioration de l'état des impayés entre le 31 décembre 2018 et le 31 décembre 2019. La diminution de 60% du total des impayés de charges se retrouve surtout dans les catégories des impayés les plus élevés, en 4 000 € et 10 000 € et supérieurs à 10 000 €. On peut en déduire que le syndicat a su mettre en place les procédures adaptées aux grosses dettes qui étaient présentes jusqu'à l'exercice 2018.

Au 31 décembre 2019, on voit que la grande majorité des dettes sont « structurelles », c'est-à-dire qu'elles sont supérieures à un trimestre de charge et ne sont donc pas constituées d'un simple retard de paiement.

On constate aussi que malgré un nombre de débiteurs importants (21 débiteurs sur 30 copropriétaires, soit plus de 2/3), la dette la plus élevée est de 9 378 €, ce qui ne représente pas un risque de créance irrécouvrable trop important pour le syndicat des copropriétaires. Le conseil syndical indique vouloir se saisir du sujet et aurait besoin d'un appui pour mettre en place un suivi avec le syndicat et notamment de pouvoir comprendre les actions contentieuses menées à l'encontre des propriétaires débiteurs bailleurs dont un multi bailleur.

On voit aussi que la majorité des dettes (en nombre) se situe entre 0 € et 4 000 €, ce qui signifie qu'elles peuvent encore être résorbées sans passer par une phase judiciaire, à condition qu'elles n'augmentent plus.

L'assemblée générale du 10 juillet 2018 a voté un processus de recouvrement des charges. Il est applicable à compter de la date d'exigibilité des charges et se décompose comme suit :

<b>Acte</b>	<b>Date d'émission</b>
Mise en demeure par RAR	30 jours après la date d'exigibilité
Avis avant huissier	15 jours après la mise en demeure
Remise du dossier à l'huissier, matrice cadastrale, sommation de payer	30 jours après la mise en demeure
Prise d'hypothèque légale	15 jours après le commandement d'huissier
Procédure d'injonction de payer, envoi de la requête au tribunal	
Rédaction de la signification d'ordonnance	
Transmission du dossier à l'avocat pour assignation	
Saisie immobilière	Suite au vote en AG

Le protocole précise aussi qu'il « est suggéré aux copropriétaires rencontrant des difficultés financières de se mettre en rapport avec le service contentieux du syndic en vue d'établir un échéancier des paiements. Le processus de recouvrement des charges impayées peut en ce cas être interrompu. Le non-respect de l'échéancier établi entraîne la reprise immédiate de la procédure. »

Ce paragraphe précise donc la possibilité d'actes précontentieux internes au syndic. Cette possibilité, d'une importance capitale au regard des nombreuses dettes moyennement élevées, implique aussi une disponibilité du syndic et du conseil syndical dans le suivi des éventuels protocoles amiables qui seraient mis en place.

Au 30/09/2021, les impayés sont de 60 197 € soit un niveau d'impayé de 62% (taux d'impayés est calculé montant des impayés / budget prévisionnel).

	Exercice 2018		Exercice 2019		Au 30/09/2021	
	Nbre	Montant	Nbre	Montant	Nbre	Montant
<b>0 € - 1 000€</b>	0	0 €	2	1 208 €	11	2 454,78 €
<b>1 000€ - 4 000€</b>	4	9 976 €	12	31 642 €	3	5 854,75 €
<b>4 000€ - 10 000€</b>	19	136 193 €	7	44 378 €	2	13 720,54€
<b>+ 10 000€</b>	4	50 603 €	0	0 €	3	38 166,70€
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>	<b>197 692 €</b>	<b>21</b>	<b>77 229 €</b>	<b>19</b>	<b>60 196,77€</b>

### Créances et dettes fournisseurs

L'annexe 1 présentée plus haut indique que le syndicat est redevable, au 31 décembre 2019, de 19 575 € pour des factures non parvenues et de 3 474 € pour des factures parvenues non réglées à la date de clôture des comptes.

Les factures parvenues sont enregistrées par le syndic avant la date de clôture des comptes mais n'ont pas encore été réglées à cette date.

Les factures non parvenues correspondent à des charges enregistrées par le syndic en prévision de la réception de la facture, laquelle n'a pas été reçue par le syndic en fin d'exercice. Il s'agira d'analyser le détail de ce compte afin de comprendre si ce compte comporte des factures reçues mais contestées par le SDC. Pour mémoire, le délai de prescription est fixé à 5 ans par le code civil. Le syndic pourra considérer comme prescrites les factures anciennes en l'absence de jugements.

L'annexe 1 présente plusieurs autres comptes qui nécessitent des justifications de la part du syndic. En premier lieu, le compte « 4620 – Créiteurs divers », avec un solde de 12 126€ doit être analysé afin de comprendre sa composition. Enfin, le compte « 4720- En attente imputation (crédit) » d'un solde de 1 353 € doit être justifié, sa composition étant inconnue.

La copropriété arrive à avoir un niveau de charge stable mais l'étude détaillée des postes montre que le récent rachat du cabinet de syndic a modifié la gestion comptable des dépenses. L'analyse est difficile d'autant plus qu'il manque des factures importantes en 2020 (chauffage et eau). Le conseil syndical n'a pas beaucoup de marge de manœuvre en l'état pour travailler à la maîtrise des charges et suivre les consommations énergétiques.

Notamment les conseillers syndicaux semblent ne pas être assez outillés pour suivre le travail du syndic et contrôler sa gestion. Il a pourtant bénéficié de 5 années d'OPAH accompagné d'un opérateur.

Le niveau des impayés de charge, même s'il a baissé, est toujours important. Le CS manifeste le

souhait de pouvoir se saisir du sujet et renforcer les procédures mises en place à l'encontre des débiteurs.

Un accompagnement d'un opérateur en ce sens serait judicieux tant pour garantir le recouvrement que pour former le conseil syndical.

La situation financière de la copropriété est fragile puisque ce sont les avances faites auprès de copropriétaires et les appels travaux qui compensent les impayés de charges de ceux qui ne payent pas. Un travail spécifique de recouvrement doit être engagé auprès des bailleurs débiteurs.

### **Synthèse technique globale**

#### Synthèse volumétrique :

L'immeuble 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 son emprise.

On retrouve trois accès au sud sur la rue Jules Vernes et des accès vers le sous- sol à chaque pignon. Des balcons filants qui fonctionnent comme des loggias agrémentent la façade sud.

#### Caractéristique de la copropriété Butte Verte :

Construite en 1965, la copropriété Butte Verte dispose d'une architecture typique des années 1960, 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 liées au stationnement de la voiture
- Édifié sur un rez-de-chaussée entresolé, sur un volume de caves, d'espaces communs et de locaux techniques.

La typologie des façades principales est uniforme et est constituée de portes-fenêtres donnant sur un balcon filant au sud, et une façade plane ponctuées de fenêtres régulièrement alignées au nord. Les deux pignons plans sont ponctués de grilles d'aération de salles de bain.

#### 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

Structure planchers et voiles béton

- Façades béton porteuses
- Allèges filantes sans balcons au nord
- Balcons filants au sud en loggias car recouverts par le débord du toit au dernier étage.

#### Équipements techniques :

Le chauffage est collectif et la sous-station est située en sous – sol, accessible depuis la rue.

Le système de chauffage est relié au réseau de chauffage urbain du Val Fourré. Les émetteurs

sont des planchers chauffants.

Pour l'eau chaude sanitaire, le fonctionnement est collectif avec un comptage individualisé, relié au réseau de chaleur du Val Fourré. Le comptage est réalisé sur les colonnes dans les appartements, dont une pour salle de bain et une autre pour wc et cuisine.

La ventilation est naturelle par conduits de type shunt. Cette ventilation passe au travers du volume des celliers pour les cuisines et les wc.

Le réseau Gaz alimente les cuisines.

Le réseau Eau Froide est constitué de vannes d'arrivées d'E.F en sous -sol. Le comptage est réalisé sur les colonnes dans les appartements, dont une pour salle de bain et une autre pour wc et cuisine.

Le réseau électrique est constitué de câble de raccordement général et tableau des services généraux, colonnes de distribution. La Terre est non contrôlée.

La copropriété est équipée d'ascenseurs vétustes et dysfonctionnant.

Le désenfumage est effectif et s'effectue au niveau des cages d'escaliers.

Pour les fontes et assainissement, les chutes sont en fonte pour les Eaux Vannes (E.V.), les Eaux Usées (E.U.) et conduites en fibrociment pour les Eaux Pluviales (E.P.).

#### Analyse technique du bâtiment :

**L'indice de dégradation selon le barème ANAH est de 0,55.**

#### Les parties communes intérieures :

Les parties communes intérieures sont bien entretenues, malgré des dégradations ponctuelles et des mesures d'amélioration à apporter.

#### 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.

Une paroi séparative entre une cave et un local commun annexé indûment, par le copropriétaire indélicat, aurait été démolie. Il conviendra de faire vérifier si la paroi démolie est structurelle ou non.

Par ailleurs, le gestionnaire pourra engager pour le compte du syndicat, toute procédure qu'il jugera bon pour faire restituer le local annexé et pour faire contrôler la structure et son éventuelle remise en état si cela s'avère nécessaire.

Il y a urgence à faire expertiser le local et à mettre en place les éventuels étais ou ouvrages de garantie pour parer aux risques.

#### Les circulations :

- Halls et cages d'escaliers :

Chaque cage est contrôlée par une platine d'interphonie et par des serrures. Il pourrait être

pertinent de proposer un système d'interphonie INTRATONE aux copropriétaires.  
Les revêtements des murs et des plafonds sont en état d'usage, mais pourraient être rafraîchis.  
Les halls et escaliers ont un revêtement de sol scellé en bon état général.  
Cependant, les sols en DAL AMI sont contaminés et présentent un risque de libération de fibres amiantées qui mettent en danger les résidents.  
Selon rapport DTA D8 Diagnostic, présence d'amiante dans les revêtements de sol souples en dalles, principalement les volées d'escalier descendant vers les caves (La réglementation ayant évoluée ces dernières années, il est obligatoire de faire établir un nouveau diagnostic amiante, dès lors que le dernier ayant été réalisé, est antérieur à l'année 2013).

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 jusque dans les années 1990.

Mesures correctives AC2 pour les sols de type « DAL AMI », selon rapport DTA D8 Diagnostic.

La réfection des sols des parties en sols souples nécessitera un retrait des produits amiantés selon les procédures réglementées et la pose d'un carrelage antidérapant en ne négligeant pas l'aspect PMR par la mise en œuvre de bandes podotactiles, et mise en contraste des nez de marches.

Les panneaux d'affichage sont à remplacer, car vétustes.

Absence de plans d'évacuation : prévoir la pose de ces plans en caves et dans chaque hall.

Absence de sas d'entrée : Pour améliorer la sécurité des résidents, la pose de portes avec un contrôle d'accès peut être envisagée par le syndicat de copropriété. Cela est également bénéfique pour éviter les déperditions de température.

Les cages d'escalier ne sont pas enclouées.

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

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.

Les paliers d'étages courants devant les ascenseurs, et les marches des escaliers possèdent un revêtement en carrelage.

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

#### Le sous-sol :

Il convient de faire réaliser en premier lieu une protection de la structure du plancher haut contre les incendies, et profiter de ces travaux pour améliorer l'isolation thermique du plancher bas du rez-de-chaussée.

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 intègrera 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 en sous-sol : création d'un circuit de ventilation VMC pour évacuer les fumées en cas d'incendie.

Des extincteurs sont à placer aux emplacements adéquats.

#### Les équipements :

##### - Chaufferie :

Pour la production d'ECS, l'audit de chaufferie et la définition de mesures d'économie d'énergie est possible, et peut se révéler profitable pour la copropriété.

Le comptage de l'eau chaude est individualisé, ce qui est un point avantageux pour la copropriété.

Un AUDIT inscrit dans la démarche d'une Rénovation énergétique globale est vivement recommandé.

##### - Chauffage à eau par le sol :

Il n'y a 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.

La mise en œuvre d'un comptage ne serait possible que si les trames de chauffage à eau chaude peuvent être identifiées et séparées par appartements.

Le repérage et l'étude des existants sera un préalable pour vérifier si cela est possible.

Les missions relatives au chauffage sont à inclure dans une étude plus générale de rénovation énergétique globale.

##### - Électricité :

Présence de courants forts et courants faibles. La colonne de terre et les colonnes électriques sont à vérifier (voir plus haut).

##### - Production d'énergie pour une autonomie partielle :

Les surfaces de toiture étant importantes, il est possible d'envisager l'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 permanent 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 naturelle nécessitera des modifications en cas d'isolation de façade et de remplacement des fenêtres ou les deux, pour éviter la survenue de moisissures dans les logements.

Pour cela, les préconisations sont : 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.

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, les salles-de-bains et les cuisines sont clairement insuffisantes.

- Réseaux d'eaux :

Les évacuations EU/EV ayant fait l'objet de remplacements ponctuels que nous avons pu voir dans les logements. Nous n'avons pas décelé d'anomalies particulières. Les réparations effectuées sont l'indice que les réseaux vieillissants sont à remplacer à moyen terme. Une campagne progressive sur les fontes est recommandée

Un joint de fonte, en sous-sol est à remplacer.

- Ascenseurs :

Les ascenseurs sont vétustes et des dysfonctionnements sont signalés par les résidents :

- Rénovation des parois à prévoir (laquage des parties peintes à minima) ;
- Révision et réparations car un ascenseur ne s'arrête pas à hauteur de plancher.

Les ascenseurs doivent être sous contrat d'entretien. Le contrôle quinquennal est à faire réaliser selon cette fréquence.

Sécurité incendie :

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

- Plans d'évacuations à placer dans les halls et couloirs des caves ;
- Absence d'extincteurs : il est nécessaire de poser des extincteurs ;
- Colonne sèche à créer en amélioration ;
- Porte d'accès au palier d'escalier de secours non coupe-feu et non étanche ;
- 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 vides ordures ;
- Local poubelles : ventilation à modifier ;
- Trémies et désenfumages sur 2 cages à créer.

L'équipe de maîtrise d'oeuvre 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)

Trois logements de chaque type sur trente ont été visités, dont la localisation a été sélectionnée à la demande de l'architecte conseil. 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 sont intelligemment conçus, avec des entrées, des dégagements et des balcons pour la plupart d'entre eux.

Les logements :

Les portes palières des logements ne semblent pas 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.

Pour la cuisine, il est important de veiller à ce que les entrées d'air ne soient pas obturées à cause des arrivées de gaz de ville pour la cuisine.

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.

Des lave-linge 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 de syndic 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.

PROJET

## Synthèse de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité



La copropriété Butte Verte est située au 2,4,6 rue Jules Verne et comporte un bâtiment de 30 logements, répartis sur 3 halls et 4 étages.

La copropriété a bénéficié d'une OPAH-CD pour des travaux d'étanchéité de la toiture, en cours de clôture.

Les propriétaires ne disposent pas de stationnement privatif, ni de boxes.

Au sous-sol de la copropriété les caves ainsi que les locaux poubelles sont en bon état de fonctionnement.

### Analyse thématique :

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

Une bande plantée de buissons et d'arbustes est située sur le pignon nord de la copropriété, accolée à l'immeuble. Bien que présentant certains défauts évoqués plus bas, ces arbustes et buissons sont appréciés pour la fraîcheur procurée au cours de l'été et pour la mise à distance des rez-de-chaussée à la rue.

Les corbeilles positionnées sur le pignon sud, soit l'avant, de la copropriété, sont également appréciées. Leur emplacement correspond à une modification par rapport à une situation antérieure où elles étaient disposées directement en sortie de hall où elles pouvaient générer des désagréments liés aux odeurs. Là aussi, elles présentent plusieurs dysfonctionnements qui seront abordés plus bas.

L'éclairage de la rue Jules Vernes paraît suffisant et sécurisant pour les copropriétaires.

Les espaces verts accolés aux pignons nord et sud de la copropriété souffrent d'une méconnaissance de leur statut de propriété. Toutefois, il est établi que la Ville en assure la gestion et l'entretien. La taille est effectuée par la Ville et son prestataire une fois par an, ce qui paraît insuffisant aux copropriétaires. En effet, il est constaté quelques débords et un aspect de sous-entretien lors des différentes visites ayant été réalisées.

### L'accessibilité

La rue Jules Verne est en légère pente et de fait, certains accès aux halls comportent des marches et sont difficilement accessibles pour des personnes à mobilité réduite ou les poussettes, ne comportant pas de rampes en raison des marges d'entrée réduites. Ces marches sont à l'extérieur de certains halls. Cependant à l'intérieur de tous les halls, des marches sont également présentes avant d'atteindre l'ascenseur, pouvant renforcer les difficultés d'accès dans cette copropriété comportant de nombreuses personnes âgées.

## 2. Stationnement et circulation

Parmi les dysfonctionnements énoncés ci-dessous, un certain nombre sont liés à la présence du marché. Ainsi, ces dysfonctionnements restent ponctuels et sont atténués les jours où le marché n'a pas lieu.

### **La proximité du marché et le stationnement**

Les problématiques de stationnement et de circulation automobile constituent la difficulté majeure et la principale source de nuisances pour la copropriété en matière de GUP. La proximité immédiate du marché de Mantes-la-Jolie, parmi les plus grands marchés franciliens, génère une bonne partie de plusieurs phénomènes de stationnement gênant, qui ont un impact direct sur la qualité du cadre de vie de la copropriété :

La poche de stationnement située rue Jules Vernes est saturée en journée par les véhicules des usagers du marché ;

Des véhicules de plus grande taille, dont de grandes camionnettes, stationnent sur les emplacements en bataille situés rue La Fontaine, en proximité immédiate des premiers étages du bâtiment, ainsi qu'en partie rue La Bruyère. Ces camionnettes, qui ont par ailleurs un usage de « base vie » pour une partie d'entre eux (servent comme lieu de repas, de stockage permanent...) :

- Empiètent sur les espaces dédiés aux circulations piétonnières sur le trottoir situé entre les emplacements de stationnement et les espaces plantés, rendant difficile la circulation des personnes sur ce site ;
- Stationnent pour partie de manière prolongée sur ces emplacements, sans les quitter en fin de marché, ne permettant pas le retour à une situation normale en fin de marché, et pourraient être considérés comme des ventouses.

Des véhicules plus légers stationnent en double file de manière latérale sur les rues La Bruyère et Rabelais, gênant la circulation et occasionnant des embouteillages sur les emprises réduites de ces voies à double-sens, générant à leur tour des tensions, des nuisances sonores et olfactives ;

Des véhicules stationnent directement sur les trottoirs, en se faufilant à travers le mobilier anti-intrusion, de fait peu adapté à la situation.

La copropriété ne disposant pas d'emplacements de stationnement privatifs, un phénomène d'appropriation des stationnements situés en pieds d'immeuble (rue Jules Vernes et rue La Fontaine) a cours dans l'esprit des copropriétaires, qui estiment que ces emplacements correspondent à ceux dédiés à leur copropriété, entraînant des difficultés à vivre la situation exposée, au-delà des nuisances générées.

Ils évoquent notamment l'obligation de ne pas sortir leur voiture de ces emplacements les jours de marché, de peur de ne plus pouvoir se garer en proximité de l'immeuble.

### **La circulation automobile, génératrice de nuisances**

La situation de centralité de cette copropriété, associée à la proximité du marché et aux problématiques de stationnement évoquées, engendre le passage de nombreux véhicules qui occasionnent des nuisances sonores à l'occasion des difficultés de circulation (moteurs, klaxons...).

Ces difficultés de circulation semblent occasionner de nombreuses tensions en proximité du bâtiment et l'entretien d'un environnement anxiogène pour les copropriétaires, participant d'une déqualification des abords du site malgré des aménagements issus du premier PRU de qualité.

### 3. Gestion des déchets

La gestion des OM au sein de la copropriété semble fonctionner correctement. Les locaux OM au sous-sol sont correctement utilisés par les résidents. Val Service est le prestataire missionné à la fois pour remonter les bacs pour la collecte ainsi que pour disposer en extérieur les encombrants déposés dans le sous-sol par les résidents. La collecte des OM est réalisée deux fois par semaine et celle des encombrants une fois par mois.

La plupart des dysfonctionnements relatifs aux déchets et aux encombrants sont générés par les activités liées au marché.

#### **Les déchets sauvages**

Les corbeilles présentes sur la façade sud de la copropriété (rue Jules Vernes) sont pleinement utiles pour absorber les volumes de déchets résiduels générés par les pratiquants du marché. En revanche, les débords sont fréquents et une accumulation de déchets au pied des corbeilles peut avoir lieu.

Les espaces plantés en pignon nord (rue La Fontaine) recueillent un certain nombre de déchets sauvages, générés par des personnes quittant visiblement le marché.

Dans les deux cas, un sur-entretien est réalisé par Val Service, qui évacue les déchets le lendemain matin du marché, impliquant toutefois un état relativement dégradé des abords de la copropriété de la fin du jour de marché jusqu'à la matinée suivante.

Par ailleurs, des jets sont également réalisés dans les descentes d'accès aux caves et à la sous-station.

#### **La présentation des encombrants**

Le pignon nord-est de la copropriété est un site récurrent de dépôt sauvage d'encombrants. Il s'agit d'un espace peu qualifié, dont le gazon est résiduel et dégradé par le dépôt de ces encombrants.

Le site privilégié de présentation des OE est situé sur le trottoir du pignon est de la copropriété. Néanmoins, il n'est formalisé dans l'espace d'aucune manière et génère l'apport d'encombrants de la part de non-résidents de la copropriété.

GPS&O et son prestataire effectuent la collecte des encombrants une fois par mois, mais également une action de sur-entretien permettant de débarrasser les encombrants gênants. A l'occasion d'un important dépôt sauvage sur le site évoqué, le syndic a porté plainte, ce qui semble avoir permis de résoudre temporairement cette problématique récurrente.

### 4. Sécurité et vie de la copropriété

#### **L'éclairage des halls**

Si l'éclairage public paraît suffisant en matière de fonctionnement général, l'entrée des halls n'est pas éclairée, pouvant provoquer :

Des difficultés à circuler de l'extérieur vers l'entrée des halls de nuit ;

Un sentiment d'insécurité et une impression de recoin, qui a pu générer par le passé une problématique de deal rue Jules Vernes et de squat d'un hall de la copropriété.

## La sécurité incendie

Les plantations en pied d'immeuble, ainsi que la présence de corbeilles insérées dans ces plantations du côté de la rue Jules Vernes, font craindre de potentielles problématiques de sécurité incendie, dans l'éventualité d'un feu de poubelles ou d'un départ d'incendie dans les plantations.

### Enjeux

À la lecture des problématiques affectant la copropriété, leurs impacts et leurs sources, quelques enjeux principaux émergent pour l'amélioration du cadre de vie et de la gestion quotidienne du site :

**L'apaisement de la situation actuelle en matière de nuisances liées au marché**, qui reposent sur une action publique forte en matière :

- de gestion des déchets, avec la nécessité de considérer l'entretien renforcé des abords de ce dernier en conséquence de son organisation en meilleure cohérence avec l'exigence d'un cadre de vie sain pour les résidents du secteur ;
- de gestion des flux automobiles :  
en matière de stationnement, saturé lors des jours d'organisation du marché, ce phénomène générant des usages inappropriés aux abords de la copropriété et des nuisances importantes  
en matière de plan de circulation pour réduire les nuisances aux abords de la copropriété

**L'amélioration de l'entretien, notamment de la taille, des espaces verts** attenants à la copropriété, tout en tenant compte des points positifs qu'ils génèrent ;

De manière transversale, **la mise en lien et l'identification des rôles et des devoirs des acteurs au sein de la copropriété et de ses partenaires** afin de disposer d'**interlocuteurs** sur l'ensemble des problématiques ponctuelles rencontrées et faciliter la réactivité des services concernés

**La définition des conditions de la sécurisation de la copropriété**, y compris de la défense incendie, en tenant compte du mode actuel de stockage des encombrants en sous-sol, des corbeilles inflammables, et de l'éclairage des abords de la copropriété.

## 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, notamment financiers, adaptés aux objectifs visés.

Les organes de gestion fonctionnent correctement même si le triptyque Syndic-Conseil syndical-Assemblée générale est perfectible et devrait être renforcé (compétences, mobilisation...) ; le conseil syndical est investi et le syndic de copropriété est réactif. En revanche, l'investissement des copropriétaires et la mobilisation pour les assemblées générales est faible. Globalement les copropriétaires méconnaissent les fondements de la copropriété et son fonctionnement. Un accompagnement est nécessaire pour leur remobilisation et leur montée en compétence.

Du point de vue technique, le dispositif d'OPAH n'a pas permis la mise en œuvre de travaux conséquents. Les parties communes sont en état d'usage acceptable mais il faudra veiller aux éléments qui comportent potentiellement de l'amiante. L'état des parties privatives varie, mais le manque d'isolation sonore et thermique concerne tous les appartements. 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 règles de sécurité incendie dans les parties communes intérieures ne sont pas entièrement respectées. Un diagnostic sera nécessaire rapidement concernant la cloison démolie par un copropriétaire indélicat au niveau des locaux des caves.

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 rénovation). Cet objectif que les dispositions d'un plan de sauvegarde rendent atteignables, permettra la revalorisation du patrimoine et son reclassement sur le marché immobilier local.

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

L'évolution de certains parcours résidentiels (ventes) entraînera des conséquences à surveiller sur les nouvelles occupation et peuplement de la copropriété. 29% des copropriétaires enquêtés indiquent souhaiter rester « à condition que des améliorations soient apportées dans la copropriété, le logement et le quartier » et 57% des occupants interrogés souhaitent partir mais ne peuvent pas pour le moment.

Les copropriétaires sont majoritairement attachés à leur lieu de vie et à la copropriété cependant des nuisances quotidiennes viennent perturber leur tranquillité, notamment les problèmes de stationnement et de circulation renforcés lors des jours de marché et les jets de déchets et encombrants à proximité de la copropriété – voire des incivilités. Un travail de gestion urbaine et de proximité est nécessaire pour pallier ces problématiques.

Une résidentialisation comprenant le parking public actuel et la rue Jules Verne permettrait :

- de sécuriser la copropriété et de réduire les nuisances liées à la circulation, aux déchets et aux mésusage des espaces verts ;

- d'assurer, a minima, un stationnement par logement (critère essentiel de l'attractivité) ;
- et ainsi d'appuyer la requalification de la copropriété et de son environnement immédiat.

PROJET

## 2 Article 2. Enjeux

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

### **2.1. Axe 1 : Clarifications juridiques et actions foncières**

1. *Clarifier les domanialités et les limites foncières de la copropriété*
  - Identifier le propriétaire de la parcelle AR 607 et clarifier sa gestion, les servitudes.
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 ».
  - Mettre en place un suivi des impayés rigoureux et régulier avec le syndic.
3. *Accompagner la copropriété vers une meilleure maîtrise des charges*
  - Sensibiliser les copropriétaires aux économies d'eau.
  - 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 identifiées comme potentiellement fragiles.
  - Faire une veille et signaler les situations de suroccupation, marchands de sommeil et/ou bailleurs indécents.
2. *Informier et solvabiliser les ménages avant les travaux de réhabilitation*
  - Sensibiliser les copropriétaires au programme de travaux et les informer sur le recouvrement des reste-à-charges.
  - Veille sociale, suivi intermédiaire et accompagnement renforcé selon les nécessités.

- Adapter le plan de financement à un profil de ménages très modestes (3.000€-5.000€ de restes-à-charge 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. *Réadapter la gestion des encombrants*

- Négocier un entretien renforcé des abords de la copropriété les jours de marché auprès de GPS&O et du gestionnaire du marché.
- Identifier par un aménagement léger l'espace approprié au dépôt des encombrants.
- Sensibiliser les habitants et les marchands à la bonne gestion des déchets et aux jets d'encombrants.

3. *Intervenir sur les nuisances exogènes à la copropriété*

- Évaluer le besoin renforcé d'entretien des espaces les jours de marché
- Améliorer la gestion des déchets
- Renforcer le recours aux forces de l'ordre pour lutter contre les stationnements gênants
- Revoir le plan de circulation aux abords de la copropriété
- Envisager une résidentialisation de la copropriété intégrant la rue Jules Verne et les places de stationnement

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

#### 3.1 Volet juridique et intervention foncière

##### 3.1.1 Volet juridique

###### La mise à jour du règlement de copropriété

Le règlement de copropriété de Butte Verte, date de 1967 et nécessitera une mise à jour. D'une part, pour aborder la question relative aux domanialités et aux servitudes concernant la parcelle AR 607. D'autre part, dans l'hypothèse où la copropriété souhaite la réalisation de places de stationnement privatives, une modification de l'état descriptif de division sera nécessaire.

**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 de gestion de la parcelle AR 607.

L'opérateur accompagnera ainsi, et si nécessaire, la mise en place d'une convention bipartite entre la copropriété et le propriétaire de la parcelle, permettant ainsi la mise à jour du règlement de copropriété. Cette action interviendrait plutôt en fin de dispositif afin qu'elle intègre les éventuelles évolutions que le projet de réhabilitation pourrait impliquer notamment sur les espaces extérieurs et le stationnement.

###### **Indicateurs de moyens :**

Mobilisation syndic  
Mobilisation et montant d'aides spécifiques  
Nombre de commissions "gestion" et "travaux"

###### **Indicateurs de résultats :**

Mission de géomètre  
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 Butte Verte, l'étude pré-opérationnelle mentionne une évaluation de la nécessité du portage pour une seule famille à faire. 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 de portage sera chargé d'une mission d'accompagnement de la famille dans les démarches de mise en vente de son bien et de recherche d'un nouveau logement. L'opérateur du Plan de Sauvegarde devra cibler et orienter les copropriétaires candidats au portage ; assurera la coordination avec le porteur.

Le porteur de lot pourra se positionner sur les saisies immobilières afin de maîtriser le 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.

<b>Indicateurs de moyens :</b> Nombre de commissions « impayés »	<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
---	---

### **3.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires**

#### **3.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété**

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

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

Cela implique un travail d'accompagnement à différents niveaux :

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

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

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

contrôle du syndic

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

#### La mise en place d'un programme de formation

Le programme de formation doit alterner séance théorique et mise en situation à l'occasion des groupes de travail thématique qui jalonnent le Plan de Sauvegarde. Les compétences essentielles à maîtriser seront déclinées autour de plusieurs axes :

Maîtrise budgétaire et des postes de charges : définition du budget annuel, suivi en continu des dépenses et contrôle annuel des comptes, maîtrise des postes de charges par la renégociation accompagnée des contrats et/ou la négociation des créances ;

Lutte préventive et traitement des impayés : mise en place et suivi du protocole de recouvrement, contrôle des procédures judiciaires et des saisies ;

Entretien et grosses réparations : gestion prévisionnelle des travaux, établissement d'un plan patrimoine, constitution d'un fonds prévisionnel « travaux » art. 18-2, règles et procédures de mise en concurrence des entreprises ;

Animation de la copropriété et « vivre ensemble » : organisation interne du conseil syndical, relations avec le syndic, préparation de l'AG et communication auprès des résidents ;

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

Une organisation optimisée du conseil syndical : des référents par cage d'escalier et/ou par thématique

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

- D'élargir la connaissance du rôle du conseil syndical à tous les copropriétaires.
- De désigner un référent par cage d'escalier ou par thématique. Ce référent jouera le rôle de facilitateur et permettront 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	Implication du conseil syndical
Nombre de groupes de travail thématiques	Composition du conseil syndical (PO/PB, représentativité, ...)
	Répartition des tâches
	Renouvellement du conseil syndical

#### Amener les copropriétaires à devenir acteurs de leur immeuble

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

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

1/ Favoriser la diffusion de l'information :

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

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

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

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

Le parc locatif de la copropriété représente 17% des logements, ainsi 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'évènements 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 comprenne en toute connaissance les enjeux du plan de redressement, ses implications et son calendrier. Il s'agira notamment de l'informer des possibilités offertes par le dispositif de Plan de Sauvegarde, de le conseiller et de lui 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 syndic doit lancer une procédure pour chaque nouvel impayé. La mise en place de procédures accélérées au fond, effective depuis septembre 2021, permettra d'accélérer les procédures.

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

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

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

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

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

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

#### Mettre en place un suivi des impayés rigoureux avec le syndic

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

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

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

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

Cette projection sera faite sur la base :

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

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

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

Les procédures judiciaires devront être menées et maintenues sans pour autant aggraver l'état

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

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

#### La mobilisation d'aides au redressement de la gestion

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

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

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

L'aide au redressement de la gestion proposée par l'Anah, (renouvelable tous les ans, pendant la durée du Plan de Sauvegarde) destinée au syndicat des copropriétaires dont le plafond est estimé à 9.500€/an (1 bâtiment + 30 logements soit 1\*5000€ + 30\*150€).

<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 34 100 € : la renégociation de la clause d'intéressement pour le contrat P2 (maintenance), l'accompagnement pour adapter au mieux les contrats.

Le poste « eau » de 15 035€ (en 2019) : 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 poste de contrat d'entretien et de maintenance dont le « Nettoyage des locaux » de 12 188 € : l'amélioration du risque de sinistralité avec la réalisation des travaux de réhabilitation offrira la possibilité de réduire ou réévaluer le contrat.

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

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

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

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

### **Objectif : Accompagner la copropriété vers une meilleure maîtrise des charges**

#### La mise en place de commissions « gestion »

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

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

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

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

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

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

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

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

<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...

## **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, 8 foyers ont été identifiés comme potentiellement en difficulté et/ou qui pourraient le devenir. À majorité ces foyers sont composés de personnes âgées isolées.

**Indicateurs de moyens**

Nombre de commissions Impayés  
Nombre d'orientations du syndic  
Nombre de permanences

**Indicateurs de résultats**

Nombre de ménages repérés  
Nombre de ménages rencontrés et ayant fait l'objet d'une évaluation sociale

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

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

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

<b>Indicateurs de moyens</b> Nombre d'évaluations sociales	<b>Indicateurs de résultats</b> 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> Nombre de commissions sociales Nombre de commissions portage	<b>Indicateurs de résultats</b> 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 le permet en ses articles 26-4 à 26-8.

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

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

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

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

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

- Des demandes d'aides individuelles auprès de la CAF, des caisses de retraites, 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 Nombres de personnes rencontrées Nombre de signalement	Nombre de conventions signées Montant des loyers appliqués (très social, social, intermédiaire) Nombre de logements ayant réalisés les travaux Nombre de familles mise en lien avec l'ARS

### 3.6 Volet technique

L'un des axes principaux du futur plan de sauvegarde concernera la valorisation du patrimoine bâti. Il s'agira ainsi, au terme d'une intervention globale, de renouveler l'attractivité de Butte Verte 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 Butte Verte 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>4</sup> des travaux :

	HT	TTC
<b>BUTTE VERTE</b>	<b>1 753 209 €</b>	<b>1 883 296 €</b>
TRVX SECURISATION ET RESEAUX	146 100 €	160 710 €
TRVX RENOVATION ENERGETIQUE & ENVELOPPE	1 037 750 €	1 095 839 €
TRVX AMELIORATION DU CONFORT BATI	229 800 €	252 780 €
HONOS & PRESTATIONS TECHNIQUES	201 428 €	224 484 €
HONOS AFS (Syndic + DO)(3%)	42 410 €	50 891 €
FRAIS FINANCIERS	53 312 €	53 312 €
ALEAS	42 410 €	45 280 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 753 209 €</b>	<b>1 883 296 €</b>

BUTTE VERTE - AIDES PUBLIQUES <sup>5</sup>	HT
Aides ANAH - 50%	807 539 €
Primes MPR (3.000€)	90 000 €
Primes énergétiques ?	
Primes PO Modestes - 1500€	6 000 €
Primes PO TM - 3000€	66 000 €
<b>Aides EPFIF</b>	<b>403 769 €</b>
X% Anah/EPFIF	403 769 €
Aide Label Région (CDSR+PES)	0 €
X% Région IDF	0 €
Aide "Yveline Renov Ener" Modestes	12 000 €
Aide "Yveline Renov Ener" Très Modestes	88 000 €
Prime Renov Ener Plus (GE >50%) M	4 000 €
Prime Renov Ener Plus (GE >50%) TM	22 000 €
<b>Total des aides publiques SDC</b>	<b>1 705 078 €</b>
<b>RESTE-A-CHARGE avant aides individuelles</b>	<b>178 219 €</b>

\*Sous réserve d'évolution avec l'éventuelle participation d'autres financeurs.

Le programme de travaux complet de réhabilitation représente un coût moyen de 62 777€ par logement. Pour maintenir un reste à charge soutenable pour les copropriétaires majoritairement « Très modestes » et « Modestes » au sens du barème de l'Anah, une large participation des partenaires publics à l'effort commun est nécessaire. L'instance de pilotage de l'élaboration du plan de sauvegarde a défini un plafond de 5 000 € pour un reste-à-charge soutenable.

En l'état actuel des aides publiques envisagées, le reste à charge moyen par lot, hors primes individuelles PO, serait de 5 941€/lot. Le reste-à-charge moyen par lot aides individuelles PO incluses, serait de 4 908€/lot pour les PO modestes et très modestes et de 5 852€/lot pour les PO hors plafond.

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-

<sup>4</sup> Sous réserve d'évolution avec l'éventuelle participation d'autres financeurs. Présentation avant écrêtement des aides.

<sup>55</sup> Calcul sur la base de la projection des typologies de familles : 75% de ménages très modestes et 13% modestes

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 des 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 :

- Plans d'évacuation dans chaque cage d'escalier et couloirs des celliers
- Réseaux électriques : contrôle et révision des installations, dont mises à la terre.
- Travaux d'amélioration SSI : portes coupe-feu locaux et gaines techniques et locaux et circulations communes, portes palières des logements. Ferme- portes, extincteurs, éclairage de sécurité cages/paliers/rdc , Trémies et désenfumages sur 2 cages à créer avec lanterneaux en toiture (à faire valider par les Pompiers). Mise en œuvre d'un « tiré - lâché » avec un système de commande électrique est recommandé pour améliorer la sécurité, colonne sèche,
- Condamnation des vide-ordures
- Amélioration du comportement au feu dans les locaux poubelles (ventilation, autres..)
- Curages des réseaux enterrés / Réfection selon nécessité des réseaux enterrés
- Réfection des siphons de sols et culottes de raccordement, maçonnerie afférente
- Gestion de la problématique amiante dans les sols « type DAL AMI » selon DAT

Le montant des travaux et des honoraires techniques de la Tranche 1 est estimé à **219.307€ 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>184 363 €</b>		<b>204 445 €</b>	<b>184 363 €</b>	<b>103 950 €</b>
<b>TRAVAUX</b>	<b>146 100 €</b>		<b>160 710 €</b>	<b>146 100 €</b>	<b>160 710 €</b>
Plans d'évacuation	1 200 €	10%	1 320 €	1 200 €	1 320 €
Mise en continu conduit de ventilation gaine gaz, travaux induits		10%	0 €	0 €	0 €
Réseaux électriques : contrôle et révision des installations, dont mise à la terre	7 500 €	10%	8 250 €	7 500 €	8 250 €
Portes CF en PCI	15 000 €	10%	16 500 €	15 000 €	16 500 €
Gaines palières CF	21 000 €	10%	23 100 €	21 000 €	23 100 €
Portes palières CF des logements	33 000 €	10%	36 300 €	33 000 €	36 300 €
Extincteurs	1 800 €	10%	1 980 €	1 800 €	1 980 €
Eclairage de sécurité	3 000 €	10%	3 300 €	3 000 €	3 300 €
Désenfumage des escaliers	12 000 €	10%	13 200 €	12 000 €	13 200 €
Condammation VO	15 000 €	10%	16 500 €	15 000 €	16 500 €
Vmc locaux poubelles	9 000 €	10%	9 900 €	9 000 €	9 900 €
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 €
Gestion de la problématique amiante DAL AMI	9 600 €	10%	10 560 €	9 600 €	10 560 €
<b>HONOS &amp; PRESTATIONS</b>	<b>38 263 €</b>		<b>43 735 €</b>	<b>38 263 €</b>	<b>43 735 €</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	8 766 €	10%	9 643 €	8 766 €	9 643 €
BET Moe Technique	4 383 €	10%	4 821 €	4 383 €	4 821 €
BE CONTRÔLE	3 653 €	10%	4 018 €	3 653 €	4 018 €
SPS	1 461 €	20%	1 753 €	1 461 €	1 753 €

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

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

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

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

- Ravalement des façades avec ITE sous bardage ventilé, dont réparation des fissures infiltrantes et épaufrures ; Préservation ou restitution du C+D
- Balcons : reprises de maçonnerie, réparations et révision des formes de pente, étanchéité type SEL sous protection carrelée, remplacement des barbacanes
- Remplacement des fenêtres d'origine et occultations des logements (estimatif 50%) + isolation des coffres des volets roulants
- Remplacement des portes d'immeuble par des portes performantes thermiquement, y compris travaux induits (contrôle d'accès, autres...)
- Condammation des fenêtres basses sur paliers
- Rééquilibrage du réseau hydraulique de chauffage

- Travaux d'optimisation des performances des échangeurs en chaufferie
- VMC hygroréglable : motorisations en toitures, remplacement des bouches d'extraction et entrées d'air, curage des gaines, passivation et mis en peinture des conduits sur terrasses.
- Isolation PH vides sanitaires et sous -sols

Le montant des travaux et des honoraires techniques de la Tranche 2 est estimé à **1 247 558 € 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>1 174 733 €</b>		<b>1 247 558 €</b>	<b>1 174 733 €</b>	<b>1 247 558 €</b>
<b>TRAVAUX</b>	<b>1 037 750 €</b>		<b>1 095 839 €</b>	<b>1 037 750 €</b>	<b>1 095 839 €</b>
Ravalement des façades avec ITE sous bardage ventilé, dont réparation des fissures et épaufrures	725 000 €	5,50%	764 875 €	725 000 €	764 875 €
Remplacement châssis logements et occultations : 50%	144 750 €	6%	152 711 €	144 750 €	152 711 €
Remplacement des portes rdc	10 500 €	6%	11 078 €	10 500 €	11 078 €
Codamnation fenêtres paliers	22 500 €	10%	24 750 €	22 500 €	24 750 €
Réquilibrage du réseau de chauffage	5 000 €	5,50%	5 275 €	5 000 €	5 275 €
Optimisation des perf échangeurs en chaufferie	10 000 €	5,50%	10 550 €	10 000 €	10 550 €
VMW Hygroréglable	90 000 €	5,50%	94 950 €	90 000 €	94 950 €
Isolation PH sous-sols	30 000 €	5,50%	31 650 €	30 000 €	31 650 €
Panneaux Photovoltaïques/thmeriques	0 €	5,50%	0 €	0 €	0 €
<b>HONOS &amp; PRESTATIONS</b>	<b>136 983 €</b>		<b>151 719 €</b>	<b>136 983 €</b>	<b>151 719 €</b>
6,00% Architecte	62 265 €	10%	68 492 €	62 265 €	68 492 €
3,00% BET Moe Technique	31 133 €	10%	34 246 €	31 133 €	34 246 €
2,50% BE CONTRÔLE	25 944 €	10%	28 538 €	25 944 €	28 538 €
1,00% SPS	10 378 €	20%	12 453 €	10 378 €	12 453 €
0,70% DAAT	7 264 €	10%	7 991 €	7 264 €	7 991 €

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

- Réfection halls, paliers et cages d'escaliers (murs et plafonds, revêtements de sol)
- Remplacement éclairages LED + détecteurs de présence
- Boîte à colis
- Réparation, mise ne jeu des portes des sas, mécanisme de fermeture,
- Contrôle d'accès de 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 **281.810€ 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>255 982 €</b>		<b>281 810 €</b>	<b>255 982 €</b>	<b>281 810 €</b>
<b>TRAVAUX</b>	<b>229 800 €</b>		<b>252 780 €</b>	<b>229 800 €</b>	<b>252 780 €</b>
Réfection halls, paliers et cages d'escaliers (murs et plafonds, revêtements de sols (hors amiante)	195 000 €	10%	214 500 €	195 000 €	214 500 €
Remplacement éclairage par éclairage LED + détecteurs de présence	24 300 €	10%	26 730 €	24 300 €	26 730 €
Remplacement BAL + boîte à colis	1 500 €	10%	1 650 €	1 500 €	1 650 €
Réparation, mise en jeu des portes de sas	1 500 €	10%	1 650 €	1 500 €	1 650 €
Contrôle d'accès de type d'interphonie INTRATONE et VIGIK, selon réflexion accessibilité handicapé	7 500 €	10%	8 250 €	7 500 €	8 250 €
<b>HONOS &amp; PRESTATIONS</b>	<b>26 182 €</b>		<b>29 030 €</b>	<b>26 182 €</b>	<b>29 030 €</b>
8,00% Architecte	18 384 €	10%	20 222 €	18 384 €	20 222 €
1,00% SPS	2 298 €	20%	2 758 €	2 298 €	2 758 €
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	52 460,25€	52 460€			
Travaux d'urgence	- €	- €	206 148€	- €	- €
Travaux de réhabilitation	- €	- €	-€	1 172 704,52€	- €
Travaux d'amélioration	- €	- €	- €	- €	264 901,4€
<b>Montant total TTC</b>	<b>52 460,25€</b>	<b>52 460,25€</b>	<b>206 148€</b>	<b>1 172 704,52€</b>	<b>264 901,4€</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

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

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

<b>BUTTE VERTE - PLAN DE FINANCEMENT</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>	<b>MOY</b>
Etudes et Travaux TTC + Aléas & Frais Fin	53 052 €	65 407 €	76 104 €	61 836 €
<b>Aides SDC (hors primes PO)</b>	<b>48 032 €</b>	<b>59 217 €</b>	<b>68 902 €</b>	<b>55 985 €</b>
RESTE-A-CHARGE	5 020 €	6 190 €	7 202 €	5 852 €
RESTE-A-CHARGE POM	4 211 €	5 192 €	6 041 €	4 908 €
RESTE-A-CHARGE POTM	4 211 €	5 192 €	6 041 €	4 908 €

### 3.6.2.4 Travaux en parties privatives

Le Plan de Sauvegarde accompagnera les dynamiques de travaux en parties privatives sur les plans techniques, administratifs et financiers. La programmation des travaux en parties privatives doit être articulée avec la programmation de travaux en parties communes et la solvabilité du ménage. En cas de difficulté pour un ménage à mener des travaux en parties communes et parties privatives, il s'agira de déterminer la priorité à donner selon les types de travaux préconisés et les calendriers prévisionnels de réalisation.

À titre d'information, le montant TTC des travaux pouvant être engagés en parties privatives selon le type de logement est approximativement de 13 315€/moyen.

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

<b>Travaux en parties privatives pour 1 logement</b>	<b>HT</b>	<b>TTC</b>
Installation électriques T4/T5	7 500€	8 250€
Cloisonnement salle de bain	1 500€	1 650€
Retrait des dalles polyester plafonds	1700€ 1 950€	- 2 040€
Remplacement des portes palières	1 250€	1 375€
<b>Total budget en privatif</b>	<b>12 200€</b>	<b>13 315€</b>

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 privatifs d'intérêts collectifs.

#### **Objectif : Accompagner les travaux en parties privatives**

Il sera question, sur la base du volontariat, de permettre aux copropriétaires intéressés de pouvoir notamment réaliser dans leur logement des travaux de remise aux normes de leur distribution électrique, le cloisonnement des salles de bain, le retrait des dalles polyester et le remplacement des portes palières. Ces travaux concerneraient environ 70% des logements de copropriétaires occupants, pour un budget global et prévisionnel de 214 848 € TTC de travaux. 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.

		T3	T4	T5
Nb logements	30	13	12	5
<b>TRAVAUX EN PARTIES PRIVATIVES</b>	<b>HT</b>	<b>TTC</b>	<b>RatioTrvx</b>	<b>TTC TRVX</b>
Installations électriques T3	6 500 €	7 150 €	0,70	65 065,00 €
Installations électriques T4	7 000 €	7 700 €	0,70	64 680,00 €
Installations électriques T5	10 000 €	11 000 €	0,70	38 500,00 €
Retrait des dalles polyester	1 950 €	2 040 €	0,70	7 140,00 €
Remplacement des portes palières	1 250 €	1 375 €	0,70	4 812,50 €
Cloisonnement SdB	1 500 €	1 650 €	0,70	34 650,00 €
<b>TOTAL BUDGET ELEC PP + SDB</b>	<b>28 200 €</b>	<b>30 915 €</b>		<b>214 848 €</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 90 000€, soit 3000€ par logement.

- « **Programme 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 66 000€ et pour les PO modestes de 6 000€.

### **3.8 Volet urbain et immobilier**

#### **3.8.1 Gestion urbaine et sociale de proximité (GUP)**

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

Dans ce cadre, la loi du 21 février 2014 prévoit que pour chaque projet de renouvellement urbain, des mesures ou des actions spécifiques relatives à la gestion urbaine de proximité (GUP), impliquant les parties du contrat de ville, les organismes d'habitations à loyer modéré, les associations de proximité et les services publics de l'Etat et des collectivités territoriales, soient mises en œuvre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les bailleurs sociaux, dans le cadre de l'exonération de la TFPB, participent financièrement aux services de correspondants de 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...)

---

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

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.

**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'EPFIF et de l'opérateur de suivi-animation du plan de sauvegarde.

**Indicateurs de moyens**

Nombre d'actions mises en œuvre

**Indicateurs de résultats**

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 :

1) la limitation du stationnement gênant

- en organisant le signalement régulier des ventouses et du stationnement sauvage des véhicules aux abords des copropriétés, à réaliser par l'opérateur du plan de sauvegarde, en contrepartie d'une mobilisation renforcée des services publics associés en matière d'actions répressive ;
- une sensibilisation des habitants pour mettre fin au stationnement sauvage

2) la réflexion sur l'offre de stationnement à l'échelle du sous-quartier, contraint par la forte affluence les jours de marché ;

3) Accompagner la copropriété vers l'acquisition du parking rue Jules Verne et sa résidentialisation.

<b>Indicateurs de moyens</b> Taux d'occupation des stationnements en proximité Taux de motorisation Avancement de la réflexion et engagement des études nécessaires	<b>Indicateurs de résultats</b> Libération des espaces publics en pied d'immeuble
--	--

PROJET

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

Typologies		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Logements de PO	- dont logements indignes ou très dégradés			21 Cloisonnement SDB et retrait dalle polyester		21 Remplacement des portes coupe-feu	
	- dont travaux de lutte contre la précarité énergétique						
	- dont aide pour l'autonomie de la personne		4				
Logements de PB							
Logements traités dans le cadre d'une aide au SDC y compris mixage des aides							
Total des logements Habiter Mieux	- dont PO						
	- dont PB						
	- dont logements en copropriété						

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

### 5.1 Financement de l'Anah

Règles d'application :

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de l'aide applicables à l'opération, découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration de l'Anah, des instructions de la directrice générale de l'Anah, des dispositions inscrites dans le programme d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

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

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

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

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

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

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

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

Les majorations des financements des collectivités territoriales peuvent se cumuler.

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

### Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération sont de 1 048 015 € (hors majoration des aides des collectivités et hors aides individuelles) au titre des aides au syndicat et 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			92 181€					92 181€
	T2 - Travaux de réhabilitation	Financement du PDS		587 367€					587 367€
		Bonification T2							
		Prime MPRcopro		90 000€					90 000€
	T3 - Travaux d'amélioration	Financement du PDS					127 991€		127 991€
		Bonification T3							
	Aide à la résidentialisation								
	Aide au redressement de gestion		9 500€	9 500€	9 500€	9 500€	9 500€		47 500€
Expertises complémentaires		20 000€						20 000€	
Aide à la collectivité locale ou opérateur de portage	Suivi-animation		14 517€	16 516€	17 843€	17 050€	17 050€		82 976€
	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 519 935€, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes			403 769€			
Suivi-animation	20 324€	23 123€	24 980€	23 870€	23 870€	116 166€
GUP						
Coordonnateur du PDS						
Chef de projet						
<b>TOTAL</b>						<b>519 935€</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 Énergétique » subventionner les propriétaires occupants, modestes et très modestes, éligibles au programme

national Ma PrimeRénov' Copropriétés, pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie permettant un gain énergétique d'au moins 35%. Des primes « Rénovation Énergétique 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			126 000€			126 000€

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

		Anah		Maîtrise d'ouvrage (EPFIF)	Collectivité (département 78)
		Financement du PDS	Bonification de l'aide des collectivités territoriales		
Propriétaires occupants	Très modestes	66 000€		0€	110 000€
	Modestes	6 000€		0€	16 000€
	Autres			0€	
Propriétaires bailleurs	Conv. Très social	X		0€	
	Conv. social	X		0€	
	Conv. intermédiaire	X		0€	
	Autres	X		0€	
Syndicat de copropriétaires		1 301 308€		403 769€	

## 6 Article 6. Engagements des partenaires du Plan de sauvegarde

Les partenaires du Plan de sauvegarde s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle des orientations décrites précédemment. D'autres mesures ou actions peuvent faire l'objet d'engagements des parties concernées en tant que besoin lors de la mise en œuvre du Plan de sauvegarde.

### **Le syndicat de copropriétaires s'engage à :**

- Soumettre au vote de l'assemblée générale la présente convention de Plan de sauvegarde ;
- Respecter la présente convention (mission de maîtrise d'ouvrage, mise en place d'une procédure de traitement des impayés, toute mission et engagement nécessaires dès la phase d'élaboration du Plan de sauvegarde) ;
- Mettre en place des partenariats étroits avec l'opérateur de suivi-animation et le coordonnateur de Plan de sauvegarde ;
- Permettre l'action de la collectivité publique en l'invitant à participer aux différentes réunions d'assemblée générale traitant du Plan de sauvegarde et en lui remettant une copie des procès-verbaux correspondants ;
- Faire participer l'assemblée générale aux décisions de gestion concernant l'usage des aides allouées et des engagements de travaux ;
- Soumettre au vote de l'assemblée générale un programme de travaux conservatoires et urgents portant sur les parties communes compatible avec les capacités contributives des copropriétaires ;
- Participer activement, par le biais de son conseil syndical, aux instances de concertation et de pilotage du Plan de sauvegarde (groupes de travail, réunions) ;
- Mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre du Plan de sauvegarde avec l'aide de l'équipe de suivi-animation ;
- Autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande d'aide (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés etc.) ;
- Participer au projet urbain de la ville (GUP) ;
- 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 9 500€, soit 47 500€ pour les 5 années du PDS ;
- participer aux frais de suivi-animation de 50% du montant hors taxe, soit 82 976€/ 5 ans
- 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 via le portage ;
  - en étant un copropriétaire solvable et qui participe au fonctionnement de la copropriété.
- Garantir les situations d'occupation :
  - en agissant sur la qualité et la rénovation des logements acquis et remis en location ;
  - en maîtrisant la future occupation des logements acquis jusqu'à la revente.
- Participer à la vie de la copropriété :
  - en participant aux votes en Assemblée générale ;
  - en soutenant le conseil syndical par un appui technique permettant de lui faire bénéficier des compétences du bailleur en ingénierie de travaux, de gestion résidentielle ou d'accès à des prestataires plus performants.

## **7 Article 7. Pilotage et évaluation**

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

#### **7.1.1 Pilotage du Préfet**

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

#### **7.1.2 Mission du maître d'ouvrage : EPFIF**

L'établissement public foncier d'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'Ile-de-France (EPFIF), les services déconcentrés de l'État, le coordonnateur de Plan de sauvegarde et l'opérateur de suivi-animation. Il est piloté par le coordonnateur du Plan de sauvegarde. Il a pour mission de préparer les réunions du comité de pilotage. Il suit les différentes actions mises en œuvre par le Plan de sauvegarde et le déroulement des travaux.

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

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

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

Il est rappelé que le coordonnateur établit des rapports de sa mission au Préfet et à la commission de Plan de sauvegarde. Ces rapports, qui correspondent le plus souvent aux présentations et bilans pré-établis en amont, peuvent être aussi des courriers d'alerte du non-respect des engagements d'un des partenaires de l'opération.

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

**Une commission « Sociale »** : elle est co-animée par l'EPFIF et les opérateurs, elle se réunit tous les semestres à minima afin d'évoquer les situations individuelles complexes. Elle rassemble le maître d'ouvrage, l'opérateur de portage, la direction départementale à la

cohésion sociale, la DDT(M) au titre de l'habitat indigne, le conseil départemental des Yvelines, la CAF, le Centre communal d'actions sociales de la ville de Mantes-la-Jolie et la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville en tant que besoin. Les éléments personnels évoqués lors de ces réunions sont couverts par le secret professionnel.

**Une commission « Impayés »** : elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe le conseil syndical, le syndic et l'avocat de la copropriété afin de résorber les impayés des occupants. Elle se réunit une fois par trimestre a 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 a 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,

### **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 (DDT).

*Le montant maximum du suivi animation sur une période de 5 ans est estimé à 166 000€ HT et 200 000€ TTC, soit 1100€ HT/lot/an et 1330€ TTC/lot/an.*

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

Financiers	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total sur 5 ans
Anah (50% HT)	14 517€	16 516€	17 843€	17 050€	17 050€	<b>82 976€</b>
EPF	20 324€	23 123€	24 980€	23 870€	23 870€	<b>116 166€</b>
<b>Total</b>	<b>34 841 €</b>	<b>39 639 €</b>	<b>42 823 €</b>	<b>40 920 €</b>	<b>40 920 €</b>	<b>199 142 €</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 syndicat 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, objectifs, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale, état du redressement.
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel, points de blocage.

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

#### Bilan et évaluation finale

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

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

## **8 Article 8. Communication**

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

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

l'opération notamment.

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

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

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

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

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

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

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

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

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

### **9.1 Durée de la convention**

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

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

## 9.2 Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

## 10 Article 10. Transmission de la convention

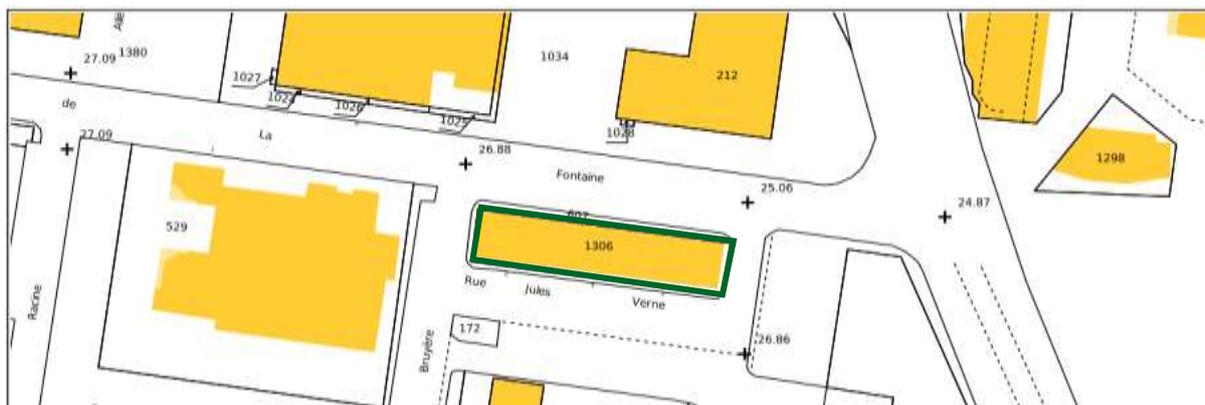
La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de la DDT 78 de l'Anah centrale en version PDF via Contrat Anah. Le syndicat de copropriétaires à l'obligation de présenter la convention à l'ensemble des copropriétaires dans les six mois à compter la date de la signature du préfet.

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

<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>

## 11 Annexes

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



### Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées

Tableau de synthèse 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
Aides publiques aux travaux	<b>ANAH</b>						<b>1 373 308,00 €</b>
	Aides ANAH - 50%			807 539 €			807 539,00 €
	Primes MPR (3.000€)			90 000,00 €			90 000,00 €
	Primes PO Modestes - 1500 €			6 000,00 €			6 000,00 €
	Primes PO TM - 3.000 €			66 000,00 €			66 000,00 €
	Majoration +X, Anah/EPFIF			403 769,00 €			403 769,00 €
	<b>EPFIF</b>						<b>403 769,00 €</b>
	Aides EPFIF			403 769,00 €			403 769,00 €
	<b>DEPARTEMENT</b>						<b>126 000,00 €</b>
	Aide "Yvelines Renov Ener" Modestes			12 000,00 €			12 000,00 €
	Aide "Yvelines Renov Ener" Très Modestes			88 000,00 €			88 000,00 €
	Prime Renov Ener Plus (GE >50%) M			4 000,00 €			4 000,00 €
Prime Renov Ener Plus (GE >50%) TM			22 000,00 €			22 000,00 €	
<b>Total des aides travaux</b>							<b>1 903 077,00 €</b>
Ingénierie + ARG	Aide au redressement de la gestion	9 500,00 €	9 500,00 €	9 500,00 €	9 500,00 €	9 500,00 €	47 500,00 €
	Anah	14 517,00 €	16 516,00 €	17 843,00 €	17 050,00 €	17 050,00 €	82 976,00 €
	EPFIF	20 324,00 €	23 123,00 €	24 980,00 €	23 870,00 €	23 870,00 €	116 167,00 €
<b>Total Ingénierie + ARG</b>	<b>44 341,00 €</b>	<b>49 139,00 €</b>	<b>52 323,00 €</b>	<b>50 420,00 €</b>	<b>50 420,00 €</b>		<b>246 643,00 €</b>
<b>Total des financements</b>							<b>2 149 720,00 €</b>

Ces volumes sont calculés avant éventuel écrêtement des aides

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

**Copropriété Butte Verte**

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



**Information générales**

Situation	Est du Val Fourré, quartier central.
Référence cadastrale	AR 1306
Superficie parcelle	689m <sup>2</sup>
Adresse	2, 4, 6 rue Jules Verne, Mantes-la-Jolie
Année de construction	1965

**Bâti**

Caractéristiques architecturales	Un immeuble de béton R+4
Lots principaux (habitation)	30
Lots de logements sociaux	0
Local commercial	2
Lots secondaires (garages, caves)	30 caves
Typologie des logements	T3 au T5
Sous-station de chauffage	N° 19B, intégrée dans la copropriété

**Peuplement**

Répartition PO/PB	18 PO (60%) et 12 copropriétaires bailleurs
Répartition ressources (barème Anah)	75% TM ; 13% M ; 13% HP
Caractéristiques peuplement	38% CDI de CSP employés ; 25% retraités ; 25% sans activité ; 13% autres

**Gouvernance et fonctionnement**

Syndic	Foncia Boucle de Seine
Conseil syndical	Constitué de 6 membres dont 3 à 4 membres actifs
Syndicat des copropriétaires	En perte de mobilisation
Participation aux dernières AG	2020 : 72,31% ; 2019 : 48,06% ; 2018 : 43,70%
Situation trésorerie	Légère fragilité conjoncturelle liée à des impayés
Taux d'impayés / budget prévisionnel (%)	80% du BP au 31/12/19 mais 62% au 30/09/2021.
Dettes copropriétaires	86% de dettes concentrées sur 5 débiteurs (majorité bailleurs)
Écart BP et budget réalisé	10% en 2020
3 premiers postes de dépenses	Chauffage ; Eau ; Nettoyage locaux

**État technique général**

Indice de dégradation	0,55
Programme de travaux du PDS	Travaux d'urgence, rénovation énergétique et amélioration confort bâti (vers un niveau BBC Rénovation)

**Urbain**

GUP	Problématique importante de stationnement
-----	---

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

### Évaluation de la dégradation Bâtiment collectif

Descriptif général			à compléter	Descriptif technique, précisions sur des éléments manquants et spécifiques						
Adresse:		Année de construction		Immeuble présentant un vieillissement des loges principales Niveau de protection contre le risque incendie moyen Performance thermique très faible Gères techniques pannes non soudues et commutateur d'un niveau d'usage Gère videobus non coordonnées Décrets dérogés par infirmités						
3-4-4 RUE JULIE MARI 75016 MANTES LA JOLIE		1955	1							
Date de l'évaluation:	18/02/21	Nom du bâtiment évalué								
Nom de l'organisme évaluateur	ATELIER 11	Nombre de niveaux (hors sous-sol et cordons non aménagés)	5							
		Consommation énergétique en kWh/m²/an avant travaux	Non renseignée							
Éléments			Éléments majeurs impactant la dégradation	Critères à renseigner				Notes calculées		
Change principal	Détail des éléments à évaluer			Etat d'Etat	Anomalie Des Critères	Points Éléments Critères	Nombre de niveaux Critères	Note de dégradation	Valeur Relative Référence	
I. Gros œuvre	1. Fondations									
	1.1. En sous-sol			3	7%			0	3	
	2. Murs									
	2.1. Mur périphérique et/ou élément porteur (dont refend, linteau, arcade, porte)			0	0%		0	0,0	10	
	2.2. Plancher (dont dalle béton)			0	100%	0,1		0,2	3	
	2.3. Plancher (dont béton)			0	7%			0	3	
	2.4. Escalier			0	1	5		1	10	
	2.5. Gère - sous et dessus (parfois communes)			0	1	1		0	3	
	3. Couvertures									
	3.1. Eau de la couverture (dont tuiles, zinc, ardoise... Escalier)			0	100%			1	3	
3.2. Plancher d'isolation (eau de sol en pente douce par terrasse)			0	100%	1		1	3		
3.3. Abris extérieurs (dont souche, lucarne, corniche...)			0	1	1		1	3		
II. Éléments, isolation, Façades	4. Éléments des murs									
	4.1. Éléments des murs extérieurs (enduit, revêtement...)			0	25%		0	0,75	10	
	4.2. Revêtement intérieur des murs			0	25%		0	1,25	10	
	5. Isolation thermique des parois et menuiseries									
	5.1. Isolation des parois verticales, horizontales (dont combles)			0	100%	1	0	10	10	
	5.2. Fenêtres (parfois communes)			0	1	1		1	3	
	5.3. Porte d'entrée, porte et etc.			0	1	1		1	3	
	6. Plancher et parties communes									
	6.1. Revêtement intérieur mur et plafond			0	25%		0	0	10	
	6.2. Revêtement de sol			0	100%	1	0	10	10	
6.3. Aire élément en façade (dont menuiserie, porte - sous, balcon, escalier, auvent, volet)			0	100%	1	0	10	10		
III. Réseau	7. Installation électrique (dont tableaux et/ou rack et/ou armoire)			0	25%		0	1,25	10	
	8. Installation gaz (dont armoire)			0	100%		0	10	10	
	9. Circuit de ventilation (VAV ou autre)			0	100%		0	10	10	
	10. Alimentation d'eau potable			0	7%		0	0	10	
	11. Évacuation des eaux usées (dont recondition)			0	2%		0	0	10	
	IV. Équipements	12. Chauffage collectif (chauffage)			0	25%		0	0,25	10
		13. Production de l'eau chaude collective (chauffage)			0	25%		0	0,25	10
		14. Installation sécurité incendie (dont détecteur, extincteur et sprinkler)			0	100%		0	10	10
		15. Ascenseur			0	1	1		1	3
	V. Autres	16. Sol cour collectif			0	2%	1		0	3
17. WC communs				0	1	1		0	3	
18. Locaux communs - bureau, salle, passerelle				0	1	0,3		0,2	3	
19. Cais (cassonnettes)				0	1	1		1	3	
20. Contain (évacuateur déchets local spécifique)				0	1	1		1	3	
21. Dépot des déchets et traitement spécifiques (dont aération, séchage, chauffage...)				0	100%	0,2		0,2	3	
<b>TOTAL</b>				<b>20</b>	<b>1,25</b>			<b>19,65</b>	<b>20</b>	

Note de dégradation des éléments majeurs (DM) **74%**

Note de dégradation générale (DG) **47%**

Indicateur dégradation (ID) **0,55**

**Résultat ID = 0,55** Dégradation moyenne

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

Programme d'actions PDS Butte Verte						
Thématique	Objectif	Action	Pilote	Partenaires	Financement	Priorité
Qualité et entretien des espaces extérieurs	Améliorer l'entretien des espaces verts attenants	Identifier la propriété foncière des espaces verts	Opérateur PDS, Syndic	Ville, GPS&O	Ingénierie PDS	2
		Identifier et négocier les capacités d'évolution des fréquences d'intervention sur les espaces publics (taille, coupe)	Opérateur PDS, Ville	Syndic, GPS&O	Ingénierie PDS, GUSP Anah	3
	Evaluer les besoins renforcés d'entretien des espaces les jours de marché	Identifier les besoins réels en matière d'entretien des espaces verts attenants en vue de l'amélioration de l'entretien les jours de marché	Opérateur PDS	Conseillers syndicaux, syndic	Ingénierie PDS	1
		Négocier un entretien renforcé des abords de la copropriété les jours de marché auprès de GPS&O et du gestionnaire du marché	Opérateur PDS, Ville	Syndic, Val Service	Ingénierie PDS, GUSP Anah	1
Stationnement et circulation	Renforcer le recours aux forces de l'ordre pour lutter contre le stationnement gênant	Organiser le signallement régulier des ventouses et du stationnement sauvage des véhicules aux abords des copropriétés, en contrepartie d'une mobilisation en matière d'action répressive	Opérateur PDS	Conseillers syndicaux, Ville, EPFIF, Police	Ingénierie PDS	1
	Améliorer l'offre en stationnement aux abords de la copropriété	Sensibiliser les marchands forains pour mettre fin au stationnement sauvage	Opérateur PDS, Ville	Police, gestionnaire du marché	Ingénierie PDS, GUSP Anah	1
		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	Opérateur PDS	EPFIF, Syndic, Conseillers syndicaux, Ville, GPS&O	Ingénierie PDS	1
		Identifier les capacités d'acquisition de la poche de stationnement Rue Jules Verne pour consacrer sa vocation privée : budget d'acquisition et de gestion, modalités de cession	Opérateur PDS	Ville, EPFIF	Ingénierie PDS	3
		Le cas échéant, acquérir et résidentialiser la poche de stationnement Rue Jules Verne : accompagner et financer la copropriété	Opérateur PDS, Syndic, conseillers syndicaux	SDC, EPFIF, Ville	Ingénierie PDS, PDS Anah, fonds propres SDC	3
	Revoir le plan de circulation aux abords de l'immeuble	Faciliter la concertation en matière de plan de circulation auprès de la Ville dans le cadre de la reprise de la centralité sur dalle	Opérateur PDS	EPFIF, Ville, Conseillers syndicaux	Ingénierie PDS	1
Gestion des déchets	Améliorer la gestion des déchets et des encombrants les jours de marché	Négocier un entretien renforcé des abords de la copropriété les jours de marché auprès de GPS&O et du gestionnaire du marché	Opérateur PDS, Ville	Syndic, Val Service	Ingénierie PDS, GUSP Anah	1
		Renforcer le recours aux forces de l'ordre et à la police environnement pour lutter contre les dépôts sauvages	Opérateur PDS	Conseillers syndicaux, Ville, EPFIF, Police	Ingénierie PDS	3
	Permettre l'évolution des comportements	Identifier par un aménagement léger l'espace approprié au dépôt des encombrants	SDC, Opérateurs PDS	EPFIF, syndic, conseil syndical, GPS&O	PDS Anah, Ingénierie PDS	2
		Sensibiliser les habitants et les marchands à la bonne gestion des déchets et aux jets d'encombrants	Ville, GPS&O, EPFIF	Opérateur PDS	Ingénierie PDS, GUSP Anah	2
Cadre de vie et sécurité	Améliorer l'éclairage des halls	Financer la reprise de l'éclairage des entrées des halls	Opérateur PDS	Syndic	Ingénierie PDS, AAG	2
	Améliorer la sécurité incendie	Mettre fin au système de stockage des encombrants en caves	Syndic, Opérateur PDS		Ingénierie PDS, AAG	1
		Financer et exécuter le déplacement des corbeilles à distance de l'espace vert en pied d'immeuble	GPS&O, Opérateur PDS	Ville, Syndic	Ingénierie PDS, PDS Anah	1
Normaliser les relations aux partenaires	Normaliser les relations aux partenaires	Mettre à disposition des copropriétaires un annuaire des intervenants techniques, publics et privés, en cas de dysfonctionnement	Opérateur PDS	Ville, GPS&O, EPFIF, syndic	Ingénierie PDS	3
		Définir avec les partenaires le schéma de circulation de l'information et de traitement des dysfonctionnements	Opérateur PDS	Ville, GPS&O, EPFIF, syndic	Ingénierie PDS	1
		Recueillir les dysfonctionnements et faciliter leur traitement dans un objectif de retour à la normale	Opérateur PDS		Ingénierie PDS	4
	Impliquer les propriétaires	Organiser régulièrement des instances de copropriété : AG régulières, sessions d'information semestrielle, ...	Syndic, Opérateur PDS, EPFIF	SDC	Ingénierie PDS, AAG	1
		Organiser des événements mobilisateurs autour des problématiques de gestion	Opérateur PDS	Syndic, EPFIF, Ville, GPS&O	Ingénierie PDS, GUSP Anah	3
	Inclure les copropriétés dans le volet GUP porté par les collectivités dans le cadre du CV	Inclure les copropriétés dans le volet GUP porté par les collectivités dans le cadre du CV	Adjoindre la copropriété au système de signallements et de vérification mis en place sur les espaces publics et bailleurs	Ville, GPS&O	Opérateur PDS, EPFIF	Ingénierie PDS, GUSP Anah
Participer à la cellule de veille ou une instance sécurité prévention			Opérateur PDS, EPFIF	Police(s), Ville, GPS&O	Ingénierie PDS	3

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

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

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

Annexe 7. Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation

	HT	TTC
<b>BUTTE VERTE</b>	<b>1 753 209 €</b>	<b>1 883 296 €</b>
TRVX SECURISATION ET RESEAUX	146 100 €	160 710 €
TRVX RENOVATION ENERGETIQUE & ENVELOPPE	1 037 750 €	1 095 839 €
TRVX AMELIORATION DU CONFORT BATI	229 800 €	252 780 €
HONOS & PRESTATIONS TECHNIQUES	201 428 €	224 484 €
HONOS AFS (Syndic + DO)(3%)	42 410 €	50 891 €
FRAIS FINANCIERS	53 312 €	53 312 €
ALEAS	42 410 €	45 280 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 753 209 €</b>	<b>1 883 296 €</b>

BUTTE VERTE - AIDES PUBLIQUES	HT
Aides ANAH - 50%	807 539 €
Primes MPR (3.000€)	90 000 €
Primes énergétiques ?	
Primes PO Modestes - 1500€	6 000 €
Primes PO TM - 3000€	66 000 €
<b>Aides EPFIF</b>	<b>403 769 €</b>
X% Anah/EPFIF	403 769 €
Aide Label Région (CDSR+PES)	0 €
X% Région IDF	0 €
Aide "Yveline Renov Ener" Modestes	12 000 €
Aide "Yveline Renov Ener" Très Modestes	88 000 €
Prime Renov Ener Plus (GE >50%) M	4 000 €
Prime Renov Ener Plus (GE >50%) TM	22 000 €
<b>Total des aides publiques SDC hors aides individuelles</b>	<b>1 705 078 €</b>
<b>RESTE-A-CHARGE hors aides individuelles</b>	<b>178 219 €</b>

\*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 Butte Verte																				
	Année 1				Année 2				Année 3				Année 4				Année 5			
<b>Volet pilotage</b>																				
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