

Convention de Plan de sauvegarde  
Copropriété Jacques Cartier

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 – 11/05/2021

La présente convention est établie,

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

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

La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O), représentée par Mme Fabienne DEVEZE, Vice-présidente déléguée à l'Habitat et aux relations avec le monde agricole, habilitée aux présentes par arrêté du Président n°ARR2022\_118 du 13 juillet 2022 portant délégation de fonctions ;

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

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par M. Jean-Jacques BROT, préfet du département des Yvelines : délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah » ;

Et le syndicat de copropriétaires représenté par son syndic,

Adresse de la copropriété : 10-16 rue Jacques Cartier et 8-10 rue Dumont d'Urville, 78200, Mantes-la-Jolie

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AE8567166

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L615-1 et suivants, R.615-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

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

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

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

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

*Le cas échéant :*

Vu le compte rendu de la commission du plan de sauvegarde du 30 novembre 2021<sup>1</sup>

Vu le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété du 7 avril 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 :

---

1 Compte rendu de la commission de plan de sauvegarde du 30 novembre 2021, en annexe

2 Procès-verbal de l'assemblée générale du 7 avril 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 .....	28
2.1.	Axe 1 : Clarifications juridiques et actions foncières .....	28
2.2.	Axe 2 : Renforcement de la gouvernance et redressement financier.....	28
2.3.	Axe 3- Accompagnement social des copropriétaires et des résidents occupants de la copropriété .....	28
2.4.	Axe 4 – Accompagnement à la réalisation du programme de travaux .....	29
2.5.	Axe 5 – Plan d'action de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité .....	29
3.	Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	30
3.1.	Volet juridique et intervention foncière .....	30
3.1.1.	Volet juridique.....	30
3.1.2.	Volet portage de redressement .....	30
3.2.	Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires .....	31
3.2.1.	Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété .....	31
3.3.	Redressement financier de la copropriété .....	35
3.3.1.	Résorption des impayés de charges des copropriétaires.....	35
3.4.	L'apurement des dettes et la maîtrise des charges .....	38
3.5.	Volet social .....	40
3.5.1.	Accompagnement social des occupants. ....	40
3.5.2.	Accompagnement des bailleurs .....	43
3.6.	Volet technique .....	43
3.6.1.	Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes.....	45
3.6.2.	Programme de travaux en parties communes des immeubles .....	47
3.7.	Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux	53
3.8.	Volet urbain et immobilier.....	54
3.8.1.	Gestion urbaine et sociale de proximité (GUP) .....	54
4.	Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	59
5	Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires .....	60
5.1	Financement de l'Anah .....	60
5.2	Financement de l'EPFIF, maître d'ouvrage .....	62
	Règles d'application .....	62
5.3	Financement du Conseil départemental des Yvelines.....	62

5.4	Récapitulatif des engagements financiers des partenaires selon le statut des copropriétaires .....	63
6	Article 6. Engagements des partenaires du Plan de sauvegarde .....	64
7	Article 7. Pilotage et évaluation .....	66
7.1	Conduite de l'opération et pilotage de l'opération .....	66
7.1.1	Pilotage du Préfet .....	66
7.1.2	Mission du maître d'ouvrage : EPFIF.....	66
7.1.3	Instances de pilotage .....	67
7.2	Suivi-animation de l'opération .....	68
7.2.1	Équipe de suivi-animation.....	68
7.2.2	Contenu des missions de suivi-animation .....	69
7.2.3	Modalités de coordination opérationnelle .....	70
7.3	Évaluation et suivi des actions engagées .....	70
7.3.1	Indicateurs de suivi des objectifs.....	70
7.3.2	Bilans et évaluation finale .....	71
8	Article 8. Communication .....	72
9	Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation .....	74
9.1	Durée de la convention .....	74
9.2	Révision et/ou résiliation de la convention .....	74
10	Article 10. Transmission de la convention.....	75
11	Annexes .....	76

## Préambule

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

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

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

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

- Un parc de logement social important et un parc privé caractérisé par des copropriétés en difficultés, en particulier 13 copropriétés, construites dans les années 1960-1970. Ce sont 1245 logements (dont environ 800 logements privés) qui font l'objet d'une attention particulière.
- Le quartier du Val Fourré est également caractérisé par une particularité concernant la production d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. La Ville, puis la Communauté urbaine, compétente depuis 2026, sont volontaristes quant au système de chauffage urbain. Une délégation de service publique (DSP) est en cours jusqu'à fin 2024, avec une perspective de nouvelle DSP dès 2025. Des modernisations ont été réalisées sur le système de production de la chaleur avec l'installation d'une chaufferie biomasse. Cette réalisation fait suite à une étude prospective réalisée par Saunier et Associés, bureau d'étude technique d'ingénierie et de conseil, et financée par l'ANRU.

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

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

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

énergétiques et la rénovation du patrimoine.

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

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

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

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

C'est dans ce contexte que les pouvoirs publics et les partenaires institutionnels ont décidé d'accompagner la copropriété Jacques Cartier et de l'inscrire dans un dispositif pré-opérationnel d'élaboration d'un Plan de Sauvegarde. Ainsi, par arrêté préfectoral n°78-2021-05-11-00031, 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 Jacques Cartier, son syndic et l'entreprise Dalkia/SOMEC, ont entériné la décision de l'élaboration du Plan de Sauvegarde.

La copropriété Jacques Cartier, située dans le sous-quartier des Explorateurs, était intégrée dans le dispositif d'OPAH CD de 2012 à 2017. À la fin du dispositif, en 2017, un avenant a été validé afin de réaliser une première tranche de travaux (effectuée en 2020). Les objectifs initiaux de réhabilitation du patrimoine n'ont pas été atteints ; seuls les travaux considérés comme prioritaires (Réfection de la toiture-terrasse et installation d'un système de désenfumage) 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 Jacques Cartier. 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 GPS&O, 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 Jacques Cartier, dont le numéro d'immatriculation au registre national des copropriétés est le AE8567166.

**« Plan de sauvegarde de la copropriété Jacques Cartier »**

## 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du présent Plan de sauvegarde concerne la copropriété Jacques Cartier, située au 10-16 rue Jacques Cartier et 8-10 rue Dumont d'Urville, 78200, Mantes-la-Jolie, selon les références cadastrales suivantes :

Références cadastrales : 000 AR 377. La contenance cadastrale de la parcelle est de 928 m<sup>2</sup>, elle est située au 10 – 16 RUE JACQUES CARTIER, 78200 MANTES LA JOLIE.

Et

Références cadastrales : 000 AR 376. La contenance cadastrale de la parcelle est de 377 m<sup>2</sup>, elle est située au 8 – 10 RUE D'UMONT D'URVILLE, 78200 MANTES LA JOLIE.



Le périmètre d'intervention comprend les bâtiments A, B et C.

La référence cadastrale de la parcelle qui englobe les 3 bâtiments Jacques Cartier et Dumont d'Urville est la référence suivante « 000 AR 1295 ». La contenance cadastrale de la parcelle est de 3 148 m<sup>2</sup>. Cette parcelle est propriété de la Ville.



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

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

La copropriété Jacques Cartier, construite en 1967, est composée de trois bâtiments de 3 étages, et de 6 cages d'escaliers au total.

On recense 36 lots principaux à usage d'habitation (Aucun lot commercial), dont 18 appartements T4 et 18 appartements T5. La surface habitable totale est de 3250 m<sup>2</sup> soit une moyenne de 90 m<sup>2</sup> par logement. On dénombre également 72 lots secondaires dont 36 boxes qui donnent sur les rues et la parcelle AR 1295, et 36 caves au rez-de-chaussée.

Aucun bailleur social ne détient de lots de copropriété.

Les parcelles AR 376 et AR 377 sont enclavées par la parcelle AR 1295, propriété de la ville de Mantes-la-Jolie, qui abrite des espaces verts et une voie de circulation en pieds de façade des bâtiments A et B. La copropriété Jacques Cartier et ses copropriétaires ont l'usus et le fructus de la parcelle dont l'emprise centrale cloisonnée. Ces usages et jouissances sont accordés par la ville (convention bipartite) en contrepartie de l'entretien des espaces verts. D'autre part, les propriétaires des maisons rue Champlain ont accès à la parcelle mais les éventuelles servitudes ne sont pas identifiées.

Les contours de la convention initiale (entre la ville et la copropriété Jacques Cartier) et les servitudes de fait devront être clarifiés et discutés en lien notamment avec les objectifs de réorganisation de l'usage.

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

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

Le syndic de copropriété FONCIA Boucles de Seine a été réélu lors de l'AG 16 mai 2023 ; le contrat prendra fin au 30 juin 2026. L'agence est dotée d'un service contentieux actif. Foncia est devenu

le syndic de la copropriété Jacques Cartier à la suite du rachat de la structure « Fontenoy », l'ancien syndic de la copropriété Jacques Cartier.

Les échanges entre le syndic et le conseil syndical sont réguliers et une plus grande réactivité du gestionnaire a été constatée.

Le conseil syndical est composé de 6 membres dont 2 actifs. Son président est M. EL MANEI Jalal ; il a une attitude très volontariste et souhaite une amélioration significative du syndicat mais semble parfois être désemparé car assez peu épaulé. Le conseil syndical indique organiser des réunions dès l'émergence d'un besoin.

#### L'assemblée générale

La copropriété fonctionne sur un exercice comptable du 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre, mais selon le CS, il est question de proposer à une prochaine AG de modifier le terme des exercices au 31 décembre, pour caler l'exercice comptable avec l'année civile.

Les copropriétaires sont bien représentés en assemblées générales. La participation supérieure à 67 % depuis 2018, permet de voter l'ensemble des résolutions sans reconvoquer l'assemblée générale.

Cette forte représentation est un signe très encourageant en perspective du déploiement des actions du futur plan de sauvegarde qui nécessiteront la mobilisation la plus large possible des copropriétaires et de leurs représentants et leur adhésion majoritaire.

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

La copropriété compte 36 copropriétaires : 30 lots (83%) appartiennent à des copropriétaires occupants et 6 lots (17%) appartiennent à des propriétaires bailleurs. Il n'y a pas de propriétaires multiples.

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

Pour rappel la copropriété dispose également de 36 boxes et de 36 caves attribués aux 36 copropriétaires. La copropriété dispose en outre de l'usus fruit des espaces extérieurs en cœur d'îlot, propriété de la Ville (Cf : « Description de la copropriété »).

#### Composition du parc logement et statuts d'occupation à Jacques Cartier

Bâtiment	Nombre de Logement	Nombre de PO	Dont PO TMO	Dont PO MO	% PO	Nombre de PB	Dont PB conventionnés	% PB	Nombre de logements locatifs sociaux
Bât. A	6	5	3	0	83%	1	0	17%	0
Bât. B	18	17	9	0	94%	1	0	6%	0
Bât. C	12	9	2	1	75%	3	0	25%	0

Le panel de copropriétaires rencontrés est composé de 19 ménages, dont 15 copropriétaires occupants, 3 copropriétaires bailleurs et 1 locataire.

- Taille et composition des ménages enquêtés

Les ménages enquêtés sont en majorité des familles, notamment des couples mariés ou en situation de vie maritale (75%). Les familles composées de couple avec enfants représentent 37,5% et les couples sans enfant 31,25%. Une famille est considérée comme complexe, au sens de l'INSEE<sup>3</sup>. C'est-à-dire qu'elle est composée de plusieurs générations de familles au sein du même foyer.

Les personnes seules, représentent 25% dont 19% déclarent avoir un statut de veuf et 6% le statut de personne séparée ou divorcée.

En moyenne, 3 occupants vivent dans le logement mais avec des variations allant d'une à sept personnes pour des logements de type T4 à T5.

La typologie des logements semble être en adéquation avec la taille des ménages.

Composition des ménages interrogés			
Une personne seule		4	25 %
Couple sans enfant		5	31,25 %
Couple avec enfant		6	37,5 %
Famille monoparentale		0	0 %
Ménage complexe*		1	6,25 %

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

Les enquêtes permettent de dire que la copropriété est composée d'une majorité d'occupants installés de longue date. Parmi les occupants rencontrés 71% se sont installés avant 2001, 14% entre 2001 et 2011 et 14% depuis 2011. Un seul copropriétaire historique est toujours résident de la copropriété.

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

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

Le marché immobilier local à Jacques Cartier se situe dans la moyenne haute du parc de copropriété historique situé au Val Fourré (~1602,56€/m<sup>2</sup> en 2016).

À titre de comparaison, le prix du mètre carré moyen au Val Fourré entre 2016 et 2020 variait entre 657€/m<sup>2</sup> et 1 380€/m<sup>2</sup>, à Mantes-la-Jolie en 2021 (copropriété et pavillonnaire) est de 2 706 € 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 indécis.

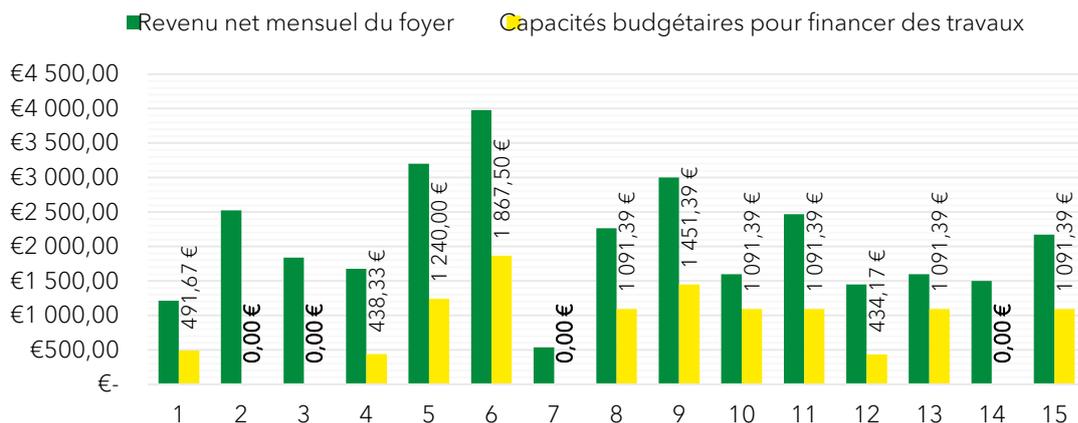
- Des copropriétaires modestes aux ressources stables avec de fortes disparités de revenus et de capacités d'investissement pour entretenir leur patrimoine

Lors de l'enquête socio-économique 92% de propriétaires occupants « Très Modestes » (au sens du barème de 2021 de l'ANAH) ont été identifiés, pour 8% de propriétaires occupants « Modestes » et 0% de propriétaires occupants « Hors Plafond ».

L'analyse des capacités contributives des ménages identifie a priori seulement quatre 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 veille :

Données issues des enquêtes socio-économiques réalisées :

Capacités contributives des copropriétaires occupants pour financer des travaux de réhabilitation



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

Les capacités contributives des ménages pour financer les diverses tranches du programme de travaux sont donc inégales. 73% peuvent contribuer avec des mensualités comprises entre 434€ et 1867€, et 27% ne sont pas en capacité actuellement de financer des travaux.

Les enquêtes sociales ont permis d'identifier certains ménages qui nécessiteront un accompagnement social adapté. En revanche, une part non négligeable de ménages non rencontrés nécessitera une nouvelle évaluation sociale lors de la première année de Plan de Sauvegarde, notamment pour 10 personnes âgées isolées identifiées lors de l'élaboration du Plan de Sauvegarde.

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

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

Répartition par poste sur l'exercice 2018-2019 / 2019-2020 :

Le travail d'analyse a été effectué à partir de l'annexe 3 de l'exercice comptable clôturé le 30/09/2020, des Relevés Généraux de dépenses 2018/2019 et 2019/2020 ainsi que des factures de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) 2019/2020.

<b>Postes</b>	<b>Budget réalisé 2018/2019</b>	<b>Budget réalisé 2019/2020</b>	<b>Poids du poste</b>	<b>Evolution N / N-1</b>
Chauffage et Eau chaude sanitaire	42 458 €	41 566 €	52%	-2,1%
Eau	23 793 €	14 634 €	18%	-38,5%
Primes d'assurances	6 769 €	7 017 €	9%	3,7%
Rémunération syndic	7 248 €	5 900 €	7%	-18,6%
Contrat de maintenance	2 161 €	3 076 €	4%	42,3%
Entretien petites réparation	5 533 €	2 581 €	3%	-53,4%
Électricité	3 376 €	2 756 €	3%	-18,4%
Autres	3 059 €	2 173 €	3%	-29,0%
<b>Total</b>	<b>94 397 €</b>	<b>79 703 €</b>	<b>100%</b>	<b>-15,6%</b>

L'exercice 2019-2020 présente un résultat de 79 703 € soit une baisse de 16,6% par rapport à l'exercice précédent (-14 694 €). Les principaux postes de charges sont le « poste chaleur » qui représente 52 % des dépenses avec 41 566 € et l'eau qui représente 18 % avec 14 634 €.

Les postes ayants connus les plus grosses variations entre les exercices comptables 2018-2019 et 2019-2020 sont :

- L'entretien et petite réparation avec une baisse de 53,4 % soit -2 952 € ;
- L'eau, avec une baisse de 38,5 % soit -9 159 € ;
- Les honoraires du syndic avec une baisse de 18,6 % soit -1 348 € ;
- Le poste électricité avec une baisse de 18,4 % soit -620 € ;
- Les contrats de maintenance avec une hausse de 42,3 % soit +915 €.

## Analyse du résultat des exercices

	<b>2018-2019</b>	<b>2019-2020</b>	<b>% d'évolution</b>
Résultat de l'exercice	94 397 €	79 703 €	-15,6 %
Budget appelé	73 001 €	73 000 €	0%
Budget voté	73 000 €	73 000 €	0%
Excédent ou déficit	-21 396 €	-6 703 €	-31,3%
% d'écart dépenses / budget appelé	29,3 %	9,2%	

L'écart entre le budget prévisionnel et le résultat a été de 9,2% sur l'exercice 2019-2020, tandis qu'il était de 29,3% sur l'exercice précédent. De manière générale, le budget prévisionnel n'a pas de correspondance avec la réalité des dépenses de la majorité des postes. Un travail est à engager pour déterminer un budget prévisionnel ajusté. Notamment le poste « eau » est largement sous-estimé.

## Coût moyen des charges par lot

<b>Résultat exercice 2018-2019</b>	<b>Moyenne par lot en 2018-2019</b>	<b>Résultat exercice 2019-2020</b>	<b>Moyenne par lot en 2019-2020</b>	<b>% d'évolution (2018-2019) /(2019-2020)</b>
94 397 €	2 622 €	79 703 €	2 214 €	-15,6 %

On constate un coût des charges correct sur la copropriété : 2 214 € par an et par lot en moyenne, soit 553,5 € par trimestre.

À titre de comparaison dans la base de données OSCAR<sup>4</sup> de l'ARC, le montant des charges est en dessous de la norme pour une copropriété de cette taille qui serait de 109 188 € soit 3 033 € par lot P/an. Certains déficits de contrat et d'entretien pourraient expliquer cette différence, notamment le nettoyage des parties communes ou d'entretien des espaces verts.

## Principaux postes de charges

### a/ Réseau de chaleur urbain

	<b>2018/2019</b>	<b>2019/2020</b>	<b>Evolution</b>
R1 chauffage	13 726,13 €	11 743,40 €	-14,4%
R2	18 061,60 €	18 223,39 €	0,9%
CONTRAT P2 et traitement de l'eau P9	3 962,94 €	1 634,81 €	1,3%
CONTRAT P3		2 378,73 €	
TRAITEMENT DE L'EAU	1 339,61 €	2 084,14 €	55,6%
R1 Eau chaude sanitaire	5 367,58 €	5 502,00 €	2,5%
<b>Total</b>	<b>42 457,86 €</b>	<b>41 566,47 €</b>	<b>-2,1%</b>

La copropriété dispose d'un chauffage collectif fonctionnant avec des radiateurs. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire (ECS) sont produits à partir de la chaleur du réseau de chauffage urbain

4 Observatoire des charges de copropriété proposé par l'association des responsables de copropriété (ARC)

de Mantes-la-Jolie dont le délégataire est la SOMEC.

La puissance souscrite d'après le contrat P2 serait de 342 kW ce qui pour un immeuble partiellement isolé de 36 logements paraît correct.

Le chauffage est distribué en bitube vertical ; afin de procéder à l'individualisation des frais de chauffage, comme le demande la loi, il faudrait prévoir l'installation de répartiteur avec robinet thermostatique sur chaque radiateur. Un calcul de rentabilité de ces travaux sur 10 ans peut être établi par un bureau d'étude indépendant, comme le prévoit l'arrêté du 6 septembre 2019<sup>5</sup>.

#### Les contrats de maintenance P2 et P3 des installations secondaires

Le contrat actuel d'entretien (P2) des installations de chauffage date du 01/03/1974 et a été signé entre la SOMEC (aujourd'hui DALKIA) et la C.L.A.R.M. (société coopérative de location attribution et de production d'HLM de la région de Mantes). On peut supposer que le SDC Jacques Cartier n'existait pas encore en 1974.

Ce contrat P2 a été modifié par deux avenants ; le premier en 2003 pour intégrer la location, relève, entretien des compteurs d'ECS et la facturation directe auprès des résidents. Le second en décembre 2008, avec prise d'effet en avril 2009, pour annuler l'avenant de 2003 et revenir à une facturation de l'ECS au SDC. Il n'apparaît pas clairement aujourd'hui si quelqu'un se charge de la relève des compteurs d'eau chaude (prestataire ou conseil syndical).

Le CS déplore le changement de fonctionnement en 2009, et regrette le défaut d'indication du détail des consommations privatives d'eau chaude sanitaire aux copropriétaires.

D'après le Relevé Général de Dépenses, le syndic répartit bien les charges d'eau chaude aux copropriétaires sur la base des relevés des compteurs divisionnaires. Il s'agira de mieux comprendre les attentes du conseil syndical.

Toujours concernant le contrat P2, durant l'AG 2018, une résolution a été votée concernant la renégociation de ce contrat d'entretien pour l'ajout d'une clause d'intéressement et des clauses de t° minimales et maximales. A défaut d'accord avec DALKIA, l'AG réclamait le changement de prestataire. Cette clause d'intéressement fait toujours défaut dans le contrat P2. À l'occasion de la commission de plan de sauvegarde, DALKIA a confirmé la possible définition d'une clause d'intéressement.

Les éléments et informations sur le contrat P3 sont limités. Il conviendra de faire un bilan de P3 en fin de contrat pour permettre à la copropriété d'évaluer si les interventions du prestataire s'équilibrent avec les redevances payées.

D'après l'annexe 3, le coût du chauffage et de l'ECS pour l'exercice comptable 2019-2020 est de 41.566,47€.

Il est difficile de calculer le coût exact du MWh de chaleur car il demeure une incertitude sur le volume d'ECS consommée. En effet selon les éléments transmis par le syndic sur l'exercice 2019/2020, le volume d'ECS est de 1254 m<sup>3</sup>. Par contre les factures de la SOMEC d'octobre 2019 à septembre 2020 font état de 1454 m<sup>3</sup> soit un delta de 200 m<sup>3</sup>. Le même problème se retrouve sur l'exercice 2018/2019.

---

5 Arrêté du 6 septembre 2019 relatif à l'individualisation des frais de chaleur tel que prévu par l'article 241-9 du code de l'énergie

En se basant sur les éléments du syndic, le coût du MWh de chauffage est de 84,08 € ce qui correspond à la moyenne haute des coûts observés pour un chauffage urbain.  
Il conviendra de clarifier les éléments de comptage des volumes et d'investiguer sur les écarts repérés entre comptage de la SOMEC et comptage de la copropriété.

La TVA appliquée est de 5,5% ce qui est conforme dans le cadre d'un réseau de chaleur qui utilise plus de 50 % d'énergie renouvelable et de récupération.

Analyse du coût du MWh d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire selon les m3 indiqués par le syndic.

Énergie	2018/2019		2019/2020	
	En MWh	En euros	En MWh	En euros
R1 CH Octobre à mai	374 MWh	13 726,13 €	332 MWh	11 743,40 €
R1 ECS ** 12 mois	1 226 m3 soit 131 MWh	5 367,58 €	1254 m3 soit 134 MWh	5 502,00 €
R2 redevance / puissance souscrite		18 061,60 €		18 223,39 €
Traitement de l'eau		1 339,61 €		2 084,14 €
Total	505 MWh	38 494,92 €	466 MWh	39 179,27 €
Total par MWh	76,23 € du MWh		84,58€ du MWh	

\*\* le nombre de MWh pour la production d'ECS est calculé à partir des m3 facturés à raison de 0,107 MWh/m3 d'ECS comme stipulé à l'article 12 page 15 du règlement de service de la SOMEC

Les intitulés concernant ces postes de dépenses ne sont pas clairs dans les documents comptables du syndic. La distinction entre le R1, le R2, le R1 ECS, le traitement de l'eau relevant du contrat d'entretien ou de la fourniture, et les contrats P2 et P3 seraient à améliorer. L'un des objectifs du futur opérateur en charge du suivi-animation sera de mettre en place avec le syndic une formule de calcul pour les répartitions.

#### b/ Eau chaude sanitaire (ECS)

Le prix de l'ECS est composé d'une dépense de fourniture d'énergie pour chauffer l'eau froide (R1 ECS), d'une quote-part de la part fixe de chauffage urbain (R2), du coût du traitement de l'eau, du coût du m3 d'eau froide à réchauffer.

	en euros	en MWh	en m3
R1 ch	11 743,40 €	332	
R2	18 223,39 €		
R1 ECS	5 502,00 €	134	1254

	Prorata du R2	en MWh	en m3
Pour le chauffage	15 054,10 €	332	
Pour l'ECS	3 169,29 €	134	1254

Soit 4,39 € (R1) + 2,53 € (R2) + 3,16 € (EF) = 10,07 € du m3 sans compter les coûts du P2 et P3.

### c/ Eau froide

Le poste « Eau » est le deuxième poste de dépenses de la Copropriété. Il est constaté une baisse très importante, soit de près de 40% en 2020. Cette forte baisse s'explique d'une part par la facture de régularisation 2017/2018 de 1 324 m<sup>3</sup> d'un montant de 4 898,80 € qui venait alourdir les dépenses 2018/2019. Il s'agira de comprendre la raison de cette prise en charge par le syndicat. La deuxième raison de la baisse observée provient de la baisse du prix du m<sup>3</sup> facturé malgré une hausse de la consommation en m<sup>3</sup>.

#### Consommation générale :

<b>Eau (compteurs généraux) en euros</b>	<b>2018-2019</b>	<b>2019-2020</b>	<b>% Évolution</b>
1ère facture	7 261,65 €	3 613,97 €	-50,23%
2ème facture	3 614,27 €	2 864,70 €	-20,74%
3ème facture	4 473,82 €	4 124,90 €	-7,80%
4ème facture	3 544,76 €	4 030,48 €	13,70%
Total	18 894,50 €	14 634,05 €	-22,55%
Total par lot (pour 36 lots)	524,85 €	406,50 €	

<b>Eau (compteurs généraux) en m<sup>3</sup></b>	<b>2018-2019</b>	<b>2019-2020</b>	<b>% Évolution</b>
1ère facture	1 030 m <sup>3</sup>	1 131 m <sup>3</sup>	9,81%
2ème facture	939 m <sup>3</sup>	917 m <sup>3</sup>	-2,34%
3ème facture	1 150 m <sup>3</sup>	1 294 m <sup>3</sup>	12,52%
4ème facture	1 061 m <sup>3</sup>	1 290 m <sup>3</sup>	21,58%
Total	4 180 m <sup>3</sup>	4 632 m <sup>3</sup>	10,81%
Moyenne de m <sup>3</sup> par lot	116,11 m <sup>3</sup>	128,67 m <sup>3</sup>	10,81%
Prix moyen / m <sup>3</sup>	4,52 €	3,16 €	-30,11%

À partir des tableaux ci-dessus, on constate que le poste eau froide a baissé en réalité de 22,55 % soit -4 260,45 € entre 2019 et 2020. La consommation en m<sup>3</sup> a, quant-à-elle, augmenté de 452 m<sup>3</sup> en 2020, soit + 10,8 % par rapport à la consommation de l'année précédente. La présence plus régulière des familles dans leur logement en raison du contexte sanitaire COVID en est probablement la raison.

La baisse du coût de ce poste est expliquée par le prix moyen du m<sup>3</sup> d'eau facturé par LA REGIE DE L'EAU qui était de 4,52 € en 2019 et qu'il s'établit à 3,16 € en 2020, soit une diminution de 30,11 %.

Sur l'exercice 2019/2020, le cubage moyen de consommation d'eau est dans la moyenne avec 128,67 m<sup>3</sup> par lot et par an pour une copropriété composée d'appartements de 4 et 5 pièces.

La facturation des consommations d'eau froide par an est en moyenne de 406,5 € / lot principal. 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 €.

## Analyse des consommations individuelles

<b>Répartition consommation eau en m3</b>	<b>2018-2019</b>	<b>2019-2020</b>	<b>% Évolution</b>
Total consommé (compteurs généraux)	4 180 m3	4 632 m3	10,81%
Compteurs divisionnaires EF	2 720 m3	3 086 m3	13,46%
Compteurs divisionnaires ECS	1 226 m3	1 254 m3	2,28%
Total compteurs divisionnaires	3 946 m3	4 340 m3	9,98%
Total consommation résiduelle	234 m3	292 m3	24,79%
Moyenne par lot (sur total cptrs divisionnaires)	110 m3	121 m3	9,98%
Taux de récupération global	94,40%	93,70%	
Ratio EF	65,07%	66,62%	Std=66%
Ratio EC	29,33%	27,07%	Std=33%
Taux de la consommation résiduelle	5,60%	6,30%	Std=5%

Le volume résiduel (différence entre la consommation générale et la consommation de 292 m3) est réparti en charge générale et représente 6,30 % de la consommation générale ; ce volume est élevé et en augmentation de 9,98 % : Il conviendra d'investiguer les raisons de cet écart et de son augmentation. Chaque copropriétaire paye en moyenne 25,55 € par an en plus pour la consommation résiduelle.

Globalement les erreurs du syndic dans les montants des dépenses des deux plus gros postes rendent difficilement lisibles les charges et ne participent pas à faciliter leur maîtrise.

Les dépenses pour le poste de chauffage représentent 1150 euros/lot et par an. La moyenne observée pour une copropriété de cette taille est de 850 euros par/lot/an.

Comme l'AG l'avait décidé en 2018, le CS souhaite une mise en concurrence des contrats d'entretien des installations secondaires du réseau de chaleur (P2 et P3). Il conviendra de veiller à cette mise en concurrence.

D'autre part, la différence entre le volume des m3 d'ECS facturés par la SOMEK et ceux relevés par le syndic devra être expliquée, notamment dans la perspective d'établir un bilan énergétique fiable.

Pour finir une étude devra être faite afin de calculer la rentabilité des travaux d'individualisation des frais du chauffage.

## 2. État financier et présentation des comptes

### Situation générale au 30/09/2020

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES (1345)

JACQUES CARTIER  
RUE JACQUES CARTIER/MONT D'URVILLE  
78200 MANTES LA JOLIE

Etat financier après répartition au 30/09/2020 (date de clôture de l'exercice)

ANNEXE N° 1

Page 1 sur 1

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE					
TRESORERIE	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	PROVISIONS ET AVANCES	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
5021 LIVRET A J.CARTIER 1345	0,00	0,00	1031 AVANCES DE TRESORERIE	7 564,53	7 564,53
5120 SDC J.CARTIER 1345 (1)	0,00	79 068,52	1032 AVANCES TRAVAUX (Art. 18-6)	6 479,68	6 479,68
5121 AUTRES COMPTES BANQUES (1)	41 348,70	23 636,51	1050 FONDS TRAVAUX (Art. 14-2)	3 648,88	3 648,88
			1200 SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	201 922,14	216 922,14
			1310 SUBVENTIONS ACCORDEES INSTANC	1 000,00	1 000,00
<b>Tresorerie disponible Total I</b>	<b>41 348,70</b>	<b>102 705,83</b>	<b>Total I</b>	<b>220 615,23</b>	<b>235 615,23</b>
II - CREANCES			DETTES		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
4010 FACTURES PARVENUES	271,76	2,92	4010 FACTURES PARVENUES	1 016,76	924,00
4501 COPROPRIETAIRES - SOMMES EXIGIBLES RESTANT A RECEVOIR (2)	83 436,55	29 189,62	4060 FACTURES NON PARVENUES	10 471,75	7 659,25
4610 DEBITEURS DIVERS	116 998,00	116 998,00	4420 ETAT - IMPOTS & VERSEMENTS ASS	686,00	686,00
4711 ROMPUS (ARRONDI REPARTITION)	0,52		4501 COPROPRIETAIRES BUDGET PREV. (3)	10 802,13	4 640,54
4860 CHARGES PAYEES D'AVANCE	1 626,34	629,75	4711 ROMPUS (ARRONDI REPARTITION)		0,30
<b>Total II</b>	<b>202 333,17</b>	<b>146 826,29</b>	<b>Total II</b>	<b>23 966,64</b>	<b>13 916,89</b>
<b>Total général (I) + (II)</b>	<b>243 681,87</b>	<b>249 525,32</b>	<b>Total général (I) + (II)</b>	<b>243 681,87</b>	<b>249 525,32</b>

L'annexe 1 est équilibrée, la trésorerie entre les deux exercices a augmenté de quasi 150%, les créances sont en baisse de 27%.

### Indicateur de situation financière au 30/09/2020 :

Montant trésorerie	102 705 €
Avances travaux	6 479 €
Dette fournisseur	8 583 €
Fonds travaux	3 648 €
Avance de trésorerie	7 565 €
<b>Total</b>	<b>76 430 €</b>

Le montant de la trésorerie entre 2019 et 2020 a augmenté de 148,38 %, le solde en banque est de 102 705 € soit une augmentation de 61 356 €. La copropriété est également créancière de 146 820 € majoritairement composés d'un compte d'attente débiteurs divers (subvention en attente) de 116 998 €. Il est constaté une dette fournisseurs de 7 659 € correspondant à des factures non parvenues en fin d'exercice.

La copropriété détient 235 615,23 € en provisions et avances avec notamment 216 922,14 € de solde en attente sur travaux. Il est à noter que les avances travaux « anciennes » (article 18-6) seraient à « basculer » sur le fonds travaux Alur. L'Assemblée générale devra voter une double résolution en ce sens.

La capacité financière de la copropriété est de 76 430 € ; c'est une situation faussement confortable, en raison de travaux en cours (réfection de la toiture-terrasse) et des dépenses programmées à venir.

De façon générale la situation financière de la copropriété s'est améliorée, les dettes sont en baisse de presque 40%. Il s'agira cependant d'expliquer la somme de 116 998 € inscrite au débit. Si elle correspond à des subventions en attente, la nomenclature comptable du décret de 2004 prévoit une méthodologie qui interdit l'utilisation de comptes d'attente.

Le fonds travaux a été constitué après l'AG du 21/04/2018 et est alimenté trimestriellement.

#### Travaux et autres opérations exceptionnelles

Présentation comptes travaux : une campagne travaux était en phase d'exécution durant l'élaboration de Plan de Sauvegarde ; pour rappel en 2019 la copropriété a voté des travaux de réfection de la toiture-terrasse et de l'électricité (bâtiment A, B, C).

<b>Campagne en cours</b>	<b>Montant voté</b>	<b>Travaux réalisés</b>	<b>Provisions appelées</b>
Toiture terrasses (AG 2016)	191 480,04 €		191 480,04 €
Cabinet architecte (AG 2019)	13 650,50 €	8 449,98 €	13 650,50 €
Électricité bat A (AG 2018)	1 034,00 €		1 034,00 €
Électricité bat B (AG 2018)	4 906,28 €		2 453,14 €
Électricité bat C (AG 2018)	1 754,44 €		1 754,44 €
Dommages ouvrage / honoraires divers (AG 2019)	15 000,00 €		15 000,00 €
<b>Total</b>	<b>227 825,26 €</b>	<b>8 449,98 €</b>	<b>225 372,12 €</b>

Il apparait que les appels de fonds pour le financement des restes-à-charge des travaux ont été adressés auprès des copropriétaires mais qu'au 30/09/2020 les travaux n'avaient pas commencé. Seules des factures liées au contrat du maître d'œuvre Form Architecture ont été comptabilisées. La subvention à recevoir de 116 998 € est comptabilisée comme une dépense alors qu'elle devrait, sur la base de la notification reçue apparaître en compte 131 sur l'annexe 1 et dans la dernière colonne de l'annexe 5.

. À ce jour, les travaux sont réalisés et les soldes des subventions ont été demandés aux partenaires publics. La copropriété a eu recours à un préfinancement de subventions publiques auprès de la CEIDF qui est en cours de clôture, les intérêts étant pris en charge par GPSEO.

#### Créances et dettes du syndicat

##### Impayés copropriétaires :

De façon générale la situation financière de la copropriété s'est améliorée, les dettes, liées aux appels de fonds travaux, sont en baisse de presque 40% au 30/09/2020.

Au 30/09/2019, les impayés étaient de 83 436 € soit un niveau d'impayé de 110% mais au 30/09/2020, les impayés sont de 29 189 € soit un niveau d'impayé de 40% (taux d'impayé = montant des impayés / budget prévisionnel).

Le tableau des impayés a été reconstitué sur la base du grand livre au 30/09/2019 ; il y a une différence de 216 € entre son total et le montant des impayés de l'annexe 1 de cet exercice. Les impayés au 30/09/2020 ont été établis à partir des annexes comptables jointes à la convocation de l'AG 2021. Nous constatons que 10 copropriétaires ont un niveau d'impayé compris entre 1 000 € et 10 000 €, pour une dette totale de 23 580 € ce qui représente presque 80% de la dette. Un copropriétaire a par ailleurs une dette de 5 580,33€.

Une mise à jour a été réalisée au 30/09/2021 à partir d'une balance copropriétaire communiquée par le syndic : le volume d'impayés s'élève à 1 724,75 € soit un taux de 2,3% du budget prévisionnel.

Globalement, le niveau d'impayé est maîtrisé. Le volume cumulatif des impayés de 2019 et de 2020 est à considérer comme conjoncturel et lié aux appels de fonds travaux que les copropriétaires ont amortis sur la durée.

	Exercice 2019		Exercice 2020		Au 30/09/2021	
	Nbre	Montant	Nbre	Montant	Nbre	Montant
0 € - 1 000€	8	4 663,84 €	13	6 609,11 €	8	1 724,75 €
1 000€ - 4 000€	17	42 601,11 €	9	17 000,18 €	0	0
4 000€ - 10 000€	5	24 496,40 €	1	5 580,33 €	0	0
+ 10 000€	1	11 898,46 €	0	0,00 €	0	0,00 €
TOTAL	31	83 660,46 €	23	29 189,62 €	8	1 724,75 €

#### Dettes fournisseurs :

Au 30/09/2020, le syndic a enregistré 7 659,25 € + 924 € de factures non parvenues. Il s'agira de comprendre quels fournisseurs sont concernés et pourquoi les factures ne sont pas reçues. Un certain nombre de copropriétaires sont crédettes du syndicat pour 4 640,54 € dont un pour 3 232,22 €. Il conviendra d'expliquer la nature de ces crédits.

### **Synthèse technique globale**

#### Synthèse volumétrique

L'immeuble sur la rue Jacques Cartier comporte un corps principal (bâtiment B) de forme parallélépipédique et un corps (bâtiment A) légèrement en retrait de l'alignement de la voirie à son extrémité ouest. L'orientation générale est Est – Ouest dans sa longueur. Les expositions des appartements sont sud et nord sur une parcelle réduite au contour de son emprise. On y trouve quatre accès traversants et des balcons filants, qui fonctionnent comme des loggias, agrémentant la façade sud.

L'immeuble (bâtiment C) sur la rue Dumont d'Urville comporte un corps principal de forme parallélépipédique dont l'orientation générale est Nord – Sud dans sa longueur. Les expositions des appartements sont Est et Ouest sur une parcelle réduite au contour de son emprise. On y trouve deux accès non traversants et des balcons filants, qui fonctionnent comme des loggias, agrémentant la façade ouest.

#### Caractéristique de la copropriété Jacques Cartier

Construite en 1967, la surface habitable est de 3250 m<sup>2</sup>. Typique des années 1960, les deux bâtiments de faible hauteur (R+3) ont une même spécificité par rapport à la rue :

- Objets monolithiques installés parallèlement à la rue
- Des espaces non bâtis résiduels liés au stationnement des véhicules

-Édifiés sur des rez-de-chaussée de boxes et dédiés aux celliers, espaces communs, locaux techniques.

La typologie des façades est uniforme et constituée de portes-fenêtres donnant sur un balcon filant sur une façade et une façade plane ponctuée de fenêtres régulièrement alignées, avec un marquage des accès par des auvents en béton qui sont :

- Sur l'espace arrière par rapport à la rue Jacques Cartier
- Sur l'espace avant côté rue Dumont d'Urville.

Les auvents habituellement censés mettre en valeur la façade principale n'obéissent pas à cette logique.

Les deux pignons du bâtiment Jacques Cartier sont percés de fenêtres de chambres et de fenêtres de salles de bain. Les deux pignons du bâtiment Dumont d'Urville sont percés de fenêtres 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.

#### - Équipements techniques

Le chauffage est collectif et la sous-station est située au rez-de-chaussée, en soubassement du bâtiment rue Jacques Cartier. Le système de chauffage est relié au réseau de chauffage urbain du Val Fourré. Les émetteurs sont des radiateurs en fonte.

Pour l'eau chaude sanitaire, le fonctionnement est collectif avec un comptage individualisé sur paliers, relié au réseau de chauffage urbain du Val Fourré.

La ventilation est naturelle par conduits de type shunt. Un réseau de gaz est présent pour l'alimentation des cuisines. Le réseau Eau Froide est caractérisé par des vannes d'arrivées d'E.F, en parties communes pour le général et d'un compteur dans les gaines des logements.

Le réseau électrique est constitué de câble de raccordement général et d'un tableau des services généraux, colonnes de distribution. La terre est non contrôlée. Le comptage s'effectue dans les gaines palières.

Il n'y a pas d'ascenseurs dans cette copropriété.

Le désenfumage n'est pas encore effectif, des travaux sont en cours et le prévoient (OPAH CD). Pour les fontes et assainissement, ce sont des chutes en fonte pour les Eaux Vannes (E.V.), les Eaux Usées (E.U.) et conduites pour les Eaux Pluviales (E.P.)

#### Analyse technique du bâtiment

**L'indice de dégradation selon le barème ANAH est de 0,55. La dégradation des éléments majeurs est de 76% et la dégradation générale de 41% (voir détail en annexes).**

#### - Les parties communes extérieures

Les abords des bâtiments sont peu entretenus. Un résident entretient les espaces extérieurs mais un travail de cohérence est à effectuer. Concernant les balcons nous observons l'absence d'étanchéité des sols et balcons, avec des épaufrures en nez de dalles. La rénovation de la toiture-terrasse est en cours dans le cadre des travaux de l'OPAH.

Les façades sont vieillissantes, des fissurations sont visibles, mais sans gros problème structurel apparent. Il faudra garder une vigilance sur une grosse fissure présente en façade. L'efficacité énergétique est faible.

Les menuiseries sont anciennes et de simple vitrage pour celles qui n'ont pas été renouvelées. Concernant les métalleries, les garde-corps sont écaillés et il faudra prévoir un Diagnostic Plomb Avant Travaux.<sup>6</sup>

- Les parties communes intérieures

Les halls d'immeubles sont vieillissants, avec des boîtes-aux-lettres qui ne sont pas aux normes et des panneaux d'affichage à remplacer. Nous avons constaté l'absence de SAS d'entrée. Les serrures et fermetures (portes vieillissantes) sont détériorées. Le plan d'évacuation est mal placé.

Les cages d'escaliers sont en état d'usage général. Il faudra veiller à la présence d'amiante dans le sol souple DAL AMI. Les portes des habitations sont non coupe-feu.

Les circulations sont contrôlées par digicode/vigik, mais les blocs autonomes d'éclairage de sécurité (BAES) sont absents et l'éclairage des parties communes est activé via minuterie.

De nombreuses anomalies sont constatées à propos de la sécurité incendie.

L'accessibilité des bâtiments est non conforme PMR. En effet, les normes en vigueur en 1967 n'imposaient pas d'accès PMR. La réhabilitation de patrimoine n'imposera pas cette mise aux normes. Pour les soubassements, il faut faire réaliser une protection de la structure du plancher haut RDC et l'isolation thermique.

Dans les dégagements, des encombrants sont placés devant, ce qui est inadapté. Absence de ventilation.

Pour la chaufferie, les canalisations, exposées à l'humidité, doivent être révisées, de même pour le calorifugeage (colonne montantes radiateurs).

- Les parties privatives (appartements)

Les parties privatives sont caractérisées par des désordres incendies : les portes palières ne semblent pas de qualité coupe-feu et pare-flammes et la présence partielle de revêtements de plafonds en dalles polystyrène inflammables présente un danger.

La ventilation est obstruée ou insuffisante au niveau des menuiseries et pièces humides, ce qui demande une veille importante pour l'arrivée de gaz en cuisine.

L'isolation phonique est inexistante. Quant à l'isolation thermique, elle est légère (5cm).

Dans les salles de bain, nous avons constaté une problématique électrique sur les volumes de sécurité.

Les tableaux électriques sont régulièrement d'origine, avec une absence de protection au 30mA.

Les menuiseries extérieures sont d'origine bois et en simple vitrage, le confort

---

<sup>6</sup> Les peintures au plomb sont interdites pour les constructions postérieures à 1948. Mais de la présence de plomb étant régulièrement diagnostiquée dans des bâtiments POST 1948, un DPAT est alors recommandé en phase de préparation aux travaux

thermique/acoustique est faible.

Pour les installations de gaz, il est nécessaire de remplacer les vannes.

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

Composée de 36 logements, la copropriété ne dispose pas d'emplacement de stationnement privatif en extérieur mais dispose de boxes en rez-de-chaussée des immeubles dont une partie sur les pignons extérieurs et une partie sur les pignons intérieurs.

Le cœur d'îlot se caractérise par un espace végétalisé ainsi qu'une voirie desservant les boxes se situant sur la partie arrière de la copropriété. Cette voirie était auparavant constitutive d'un axe permettant de joindre la rue Jacques Cartier et la rue Dumont d'Urville.



Les limites des responsabilités de gestion entre les espaces de domanialité publique et les espaces privés (PCE) ne sont pas clairement établies, répondant à la complexité des limites foncières sur ce site, renforcée par l'existence d'une convention de gestion et de mise à disposition, mais qui semble caduque.

La destination et l'usage exclusivement privatif de l'espace en cœur d'îlot pourraient justifier de la responsabilité de gestion de cet espace à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

La convention initiale n'a pas été renouvelée. La délimitation foncière exacte de cette mise à disposition n'est donc pas connue ainsi que le mode de gestion des équipements se situant sur son emprise (candélabres), de la voirie et des réseaux traversant la parcelle. La parcelle cadastrale est plus large que le « cœur d'îlot » délimité par les clôtures installées par la copropriété.

Ainsi, il existe une incertitude en matière de responsabilité de gestion des espaces se situant de part et d'autre des clôtures ainsi que concernant l'entretien des candélabres présents en cœur d'îlot. Les copropriétaires s'interrogent également sur l'entretien de la voirie desservant les boxes à l'arrière du bâtiment et des réseaux enterrés afférant.

Ces confusions entraînent des difficultés dans les différentes thématiques évoquées ci-dessous.

#### **Analyse thématique :**

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

Les abords de la copropriété ont été requalifiés lors du précédent PRU. Ces espaces sont de bonne qualité et paraissent correctement entretenus.

L'entretien et la gestion des espaces extérieurs :

La gestion de l'espace vert intérieur de la copropriété revient à la copropriété dans le cadre de la supposée convention de mise à disposition de cet espace par la Ville. De fait, le syndicat des copropriétaires recourt depuis 1 an à une prestation d'entretien des espaces verts. Cette prestation a été contractualisée après une gestion bénévole de la part d'un copropriétaire durant quelques années.

Toutefois, l'espace vert est aujourd'hui peu voire non entretenu. Le conseil syndical évoque l'absence de passage du prestataire.

Cette difficulté peut relever d'un défaut de suivi de la prestation de la part du syndic. Il est également constaté une difficulté de communication et de connaissance des rôles, dans la mesure où le président du Conseil syndical semble être en charge de contacter l'entreprise lui-même.

L'entretien des sujets arborés est également perçu comme peu effectif. L'élagage n'est pas réalisé de manière suffisamment fréquente, générant des problématiques de propreté (feuilles mortes) et de dangerosité (branches contre le bâti). Le syndic a signalé à la Ville la prolifération de chenilles processionnaires dans les pins situés en cœur d'îlot et à l'extérieur, à l'angle des rues Jacques Cartier et Dumont d'Urville.

Enfin, des difficultés concernant la gestion des éclairages, en particulier des candélabres situés sur l'espace en cœur d'îlot, sont constatées. Ceux-ci sont pour partie défectueux depuis un long moment, mais l'absence de précision sur la responsabilité de gestion de ce site, et des réseaux enterrés afférant, a entraîné une absence d'intervention pour la réparation.

Le fonctionnement et les usages des espaces extérieurs :

Des dysfonctionnements sont également constatés en matière d'usages. En particulier, l'espace vert en bordure du pignon ouest, ainsi que celui du cœur d'îlot, connaissent des phénomènes de stationnement sauvage. Cette problématique répond à un manque de qualification de ces espaces et une absence de définition formelle des usages appropriés.

Enfin, les copropriétaires rencontrés témoignent d'une insatisfaction à l'égard de l'implantation de deux sujets arborés, localisés de part et d'autre de la voie d'entrée/sortie du cœur d'îlot. Ceux-ci empêcheraient la visibilité vers la rue Dumont d'Urville et rendraient les manœuvres d'entrées et de sorties plus difficiles ainsi que dangereuses.

## 2. Stationnement et circulation

La copropriété est située au contact d'un quartier pavillonnaire comprenant des voies carrossables à sens unique et où la vitesse est faible, elle ne souffre ainsi pas particulièrement de la vitesse des véhicules ou de nuisances sonores.

La copropriété dispose d'un box par logement, soit 36 boxes.

Malgré l'existence d'un box de stationnement par logement, des difficultés de stationnement sont constatées à l'échelle de la copropriété et, plus largement, du quartier. Elles se traduisent aux abords de la copropriété par :

- Le stationnement en bataille des véhicules des copropriétaires devant leur box, sur l'espace public à vocation partagée de trottoir et de voie de sortie des boxes, réaménagé dans le cadre de l'ANRU 1, en particulier rue Jacques Cartier
- Des stationnements sauvages longitudinaux lors de livraisons ou d'arrêts rapides, rue Jacques Cartier et rue Dumont d'Urville ;
- Des stationnements gênants longitudinaux le long des boxes sur la voie de desserte

intérieure pouvant entraîner des difficultés de circulation sur cette voie ainsi que concernant la sortie des boxes ;

- Des stationnements sauvages sur les espaces verts, évoqués plus haut et aperçus également sur l'espace vert à l'angle des rues Jacques Cartier et Dumont d'Urville.

Ces dysfonctionnements sont générés par plusieurs phénomènes :

- Un manque perçu d'emplacements de stationnement sur l'espace public dans le quartier, qui ferait suite au réaménagement des espaces publics issu du PNRU, avec l'engazonnement et la plantation de certains espaces auparavant dédiés au stationnement, et malgré la résidentialisation des copropriétés et immeubles de LLS alentour ;
- Un taux de motorisation supérieur à 1 ;
- Un usage (résiduel) des boxes comme lieu de stockage plutôt que de stationnement ;
- Un mobilier anti-intrusion inadapté, le cas échéant.

La problématique du stationnement génère à la fois des difficultés de circulation automobile, de sécurité des piétons et d'accessibilité liées à l'encombrement des trottoirs, de sécurité des circulations automobiles et de déqualification des espaces et de l'image de la copropriété.

### 3. Gestion des déchets

La collecte des déchets a lieu deux fois par semaine. La fréquence de la collecte paraît répondre aux besoins. Un ramassage des déchets sur les espaces publics aux abords est également réalisé par GPS&O et son prestataire.

Des dysfonctionnements sont constatés dans la gestion et la sortie des ordures. L'horaire de sortie par le prestataire est tardif selon les copropriétaires et entraîne parfois une absence de collecte. L'horaire de rangement des bacs dans le local serait également tardif. La présence prolongée des bacs sur les espaces de circulation aux abords, notamment rue Jacques Cartier, renforce les difficultés de circulation piétonne sur le trottoir déjà générées par le stationnement. La copropriété a recours à une prestation de ménage des parties communes et de sortie des bacs depuis octobre 2020 (société Rebbouh Propreté) après plusieurs années de ménage bénévole. Les copropriétaires interrogés constatent un entretien des parties communes intérieures de moins bonne qualité, ce qui serait à objectiver.

Lorsque les dysfonctionnements sur la sortie des bacs et le ménage sont constatés, le président du conseil syndical entre directement en contact avec la société Rebbouh Propreté. Le syndic ne semble pas assurer le rôle de relai et de relance des prestataires.

Enfin, quelques déchets sont présents dans les espaces libres aux abords de la copropriété. Ceux-ci seraient apportés par le vent depuis les tours en copropriété voisines, d'où des jets par les fenêtres auraient lieu. Ces déchets dégradent la voie publique aux abords de la copropriété et ont une influence négative sur l'image de la copropriété. Ils sont toutefois collectés par GPS&O lors de leurs passages. Le syndic ou le conseil syndical n'est à ce jour pas entré en contact avec les habitants des tours ou les président(e)s de leurs conseils syndicaux.

### 4. Accès et sécurité

La copropriété dispose d'un espace à l'arrière des bâtiments clôturé et sécurisé, dit « cœur d'îlot ». Celui-ci permet de stationner quelques véhicules mais également d'avoir accès à un espace vert, source de confort en été. Les habitants apprécient ce lieu, notamment car il permet aux enfants de pouvoir jouer en sécurité.

Des problématiques de sécurité des accès sont constatées au sein de la copropriété :

- La porte d'accès à la sous-station, accessible depuis l'espace public par l'espace vert en pignon ouest, et localisée dans l'angle de ce pignon, a été vandalisée dans le passé. Elle ne bénéficie pas aujourd'hui d'une sécurisation suffisante et est facilement accessible avec l'outil adapté.
- Les accès aux halls depuis la rue sont peu sécurisés : la quasi-totalité des contrôles d'accès sont inactifs et génèrent des situations de squat des parties communes intérieures ;
- Les accès aux locaux OM, en proximité des accès halls, ne sont pas sécurisés et génèrent également du squat.

Sur l'espace public extérieur, entre les deux bâtiments, du mobilier anti-intrusion a été posé par la Ville afin de limiter le stationnement sauvage sur cet espace vert. Néanmoins, ce mobilier fait usage de bancs, ce qui entraîne de l'occupation stationnaire sur le site, en particulier des habitants nourrissant des pigeons. Il est par ailleurs incomplet et ne permet pas d'éviter pleinement l'intrusion sur l'intégralité du linéaire concerné.

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

Du point de vue technique, le dispositif d'OPAH a permis la mise en œuvre de travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture-terrasse et du désenfumage. 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 dysfonctionnement de l'isolation sonore et thermique est global et des inquiétudes sur les normes « incendie » persistent.

Cette copropriété est en partie entretenue, mais peu de travaux de grande ampleur ont été entrepris depuis 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.

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

La copropriété connaît peu d'impayés ou peu de situation financière individuelle ou collective inquiétante et structurelle. En revanche, la relative précarité des ménages occupants est à

considérer avec attention, notamment dans la construction des plans de financement des programmes de travaux et des restes-à-charge des copropriétaires. Un travail d'accompagnement de l'équipe sociale sera déterminant.

L'évolution de certains parcours résidentiels (ventes) aura des conséquences à surveiller sur les nouvelles occupation et peuplement de la copropriété. 40% des copropriétaires rencontrés indiquent souhaiter rester « à condition que des améliorations soient apportées dans la copropriété, le logement et le quartier » et 26% souhaitent en sortir.

Les copropriétaires sont majoritairement attachés à leur lieu de vie et à la copropriété cependant des nuisances quotidiennes viennent perturber leur tranquillité. Enfin, les espaces extérieurs de la parcelle AR 1295, propriété de la Ville, sont faiblement entretenus et les copropriétaires le déplorent. La valorisation de cet espace clôt permettrait d'appuyer la requalification de la copropriété. Un travail préalable de clarification de la domanialité, et des gestions conséquentes est nécessaire. Ce travail doit permettre d'aboutir à un meilleur entretien des espaces verts et de la voirie, et d'envisager l'aménagement de places de stationnement pour éviter le stationnement sauvage observé.

## 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*
  - Mise à jour du règlement de copropriété en tenant compte des évolutions, à définir, liées à la convention entre la Ville et la copropriété.
  - Lier ces éléments avec le plan d'action Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.
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 seuls et âgés identifiés comme potentiellement fragiles.
2. *Informers et solvabiliser les ménages avant les travaux de réhabilitation*
  - Sensibiliser les copropriétaires au programme de travaux et les informer sur

- le recouvrement des reste-à-charges.
  - Veille sociale, suivi intermédiaire et accompagnement renforcé selon les nécessités.
  - Adapter le plan de financement à un profil de ménages très modestes (3.000€-5.000€ de reste-à-charges maximum). Évaluer les subventions, les co-financements, aides individuelles et aides complémentaires mobilisables.
  - Faciliter le financement des restes-à-charge des copropriétaires.
3. *Participation aux instances de réflexion (commissions sociales, commissions de portage immobilier)*
- Identifier des familles en difficultés et du degré de difficulté.
  - Créer des 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 de l'opportunité de la mise en place du « Contrat de performance énergétique » avec les entreprises.
2. *Orchestrer le programme de réhabilitation global et ambitieux*
- Tranche 1. Mise aux normes de sécurité incendie, d'hygiène et de confort.
  - Tranche 2. Garantir des améliorations thermiques.
  - Tranche 3. Valoriser les parties communes intérieures et extérieures.
3. *Accompagner la mise en œuvre de travaux en parties privatives*

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

1. *Mettre en œuvre un plan d'action GUP en partenariat avec la Ville de Mantes-la-Jolie*
- Déployer les acteurs ainsi que les moyens nécessaires à la mise en œuvre du programme d'action (Collectivités/ Anah).
2. *Envisager l'évolution du volume d'emplacements de stationnements privatifs en lien avec les besoins réels de la copropriété*
- Analyse des besoins et des possibilités de création/acquisition de places de stationnement supplémentaires.

*Zoom : Clarifier les propriétés et la gestion de la parcelle et le devenir du cœur d'îlot (AR 1295)*

### 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 Jacques Cartier, dont l'année de dernière modification n'est pas connue mais qui fait mention de la loi ALUR 2014, nécessitera une mise à jour. D'une part, pour aborder la question relative aux domanialités et aux servitudes concernant la parcelle AR 1295. D'autre part, dans l'hypothèse où la copropriété souhaite la réalisation de places de stationnement supplémentaires, une modification de l'état descriptif de division sera nécessaire dans le cas de l'éventuelle rétrocession partielle ou totale de la parcelle AR1295

###### **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 les limites foncières entre les parcelles AR 376, AR 377 et AR 1295. L'opérateur accompagnera ainsi, et si nécessaire, la mise en place d'une convention bipartite entre la copropriété/Ville, ou l'actualisation de la convention existante, 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.

<b>Indicateurs de moyens :</b> Mobilisation syndic Mobilisation et montant d'aides spécifiques Nombre de commissions "gestion" et "travaux"	<b>Indicateurs de résultats :</b> 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 un accompagnement au relogement (droit commun) ;
- 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'acquéreurs (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 Jacques Cartier et

l'étude pré-opérationnelle n'a pas identifié de copropriétaire nécessitant la mise en place de ce dispositif. Néanmoins, les situations socio-économiques pourront évoluer, l'opérateur assurera alors une veille et alertera les partenaires en tant que de besoin.

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

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

L'opérateur du Plan de Sauvegarde devra cibler et orienter les copropriétaires candidats au portage ; assurera la coordination avec le porteur.

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

<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.

Cela implique un travail d'accompagnement à différents niveaux :

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

restauration/préservation d'un climat de confiance entre le syndic, le conseil syndical et les copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- D'élargir la connaissance du rôle du conseil syndical à tous les copropriétaires.
- De désigner un référent pour chaque bâtiment et/ ou par thématique. Ces référents joueraient le rôle de facilitateur et permettraient une meilleure circulation de l'information en faisant remonter les sujets d'actualité et redescendre les problématiques.
- D'assurer la représentativité de la copropriété au sein des membres du CS.

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

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

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

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

#### 1/ Favoriser la diffusion de l'information :

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

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

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

#### 3/ Renforcer la cohésion sociale des résidents qui passe par 2 canaux essentiels :

- le développement de moyens de communication compréhensibles par tous (traduction, pictogrammes, médias)
- et une aide organisationnelle aux résidents souhaitant mettre en place des événements sociaux en pieds d'immeuble type « fête des voisins », autant d'événements permettant d'améliorer des liens de voisinage entre les résidents d'un même immeuble ou groupe d'immeuble.

Compte-tenu de la présence de propriétaires bailleurs dans la copropriété (6 logements soit 17% du parc), l'opérateur du Plan de Sauvegarde pourra 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 des DIA et pourra informer tous les acteurs immobiliers (notaires, agences immobilières) de l'existence du Plan de Sauvegarde et de ses enjeux.

L'objectif est de communiquer auprès du nouvel acquéreur une fois le bien acquis, de telle sorte qu'il soit informé du plan de redressement, ses implications et son calendrier. Il s'agira notamment de les informer des possibilités offertes par le dispositif de Plan de Sauvegarde, de

les conseiller et de leur présenter les règles de vie et de fonctionnement en copropriété (les futurs copropriétaires doivent notamment comprendre la nécessité de s'acquitter des charges courantes et de constituer des provisions pour travaux).

<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'échéancier. 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 20.400 €/an (3 bâtiments + 36 logements soit 3\*5000€ + 36\*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 42.556 € : la renégociation de la clause d'intéressement pour le contrat P2 (maintenance), l'accompagnement pour adapter au mieux les contrats.
- Le poste « eau » : 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 « assurance : Assurance : 7.017 € : 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 écogestes (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	Evolution du budget prévisionnel et des dépenses
Nombre de réunion "contrôle des comptes "	Ecart entre budget prévisionnel et dépenses
Nombre d'activités et de campagnes de maîtrise des charges individuelles et participation	Evolution du montant des charges courantes par lot
Nombre de GTCS : Bilan énergétique simplifié	Evolution de la répartition par poste de dépenses
	Rapport d'analyse du contrôle des comptes
	Evolution 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 » semestrielle commune aux copropriétés du quartier, organisée par l'EPFIF, permet de coordonner les partenaires de l'accompagnement social des ménages. Elle aura également pour objectif d'informer sur l'avancement du Plan de Sauvegarde, de présenter les situations sociales complexes des familles et de rechercher des solutions partenariales et coordonnées. Le syndic et le conseil syndical ne siègent pas 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.

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

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

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

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

<b>Indicateurs de moyens</b>	<b>Indicateurs de résultats</b>
Nombre d'évaluations sociales	Nombre d'actions d'accompagnement social par typologie

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

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

dans le portage immobilier temporaire (l'EPFIF), et le service logement de GPSEO.

<b>Indicateurs de moyens</b>	<b>Indicateurs de résultats</b>
Nombre de commissions sociales	Nombre de situations suivies
Nombre de commissions portage	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 (subventions), 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).

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.

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.

<b>Indicateurs de moyens</b>	<b>Indicateurs de résultats</b>
Nombre de permanences	Nombre de dossiers montés (Fondation Abbé Pierre, FSL, PAH CAF,..)
Nombres de personnes rencontrées	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 son logement et obtenir une déduction fiscale sur ses 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 location de la copropriété et au peuplement. Pour cela, il devra procéder au signalement des marchands de sommeil au Service Communal d'hygiène et de Santé (SCHS). Un accompagnement des locataires concernés vers les services de l'ARS devra également être proposé.

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

<b>Indicateurs de moyens</b>	<b>Indicateurs de résultats</b>
Nombre de permanences	Nombre de conventions signées
Nombres de personnes rencontrées	Montant des loyers appliqués (très social, social, intermédiaire)
Nombre de signalement	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 Jacques Cartier 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 impliquent de définir une stratégie et un plan d'action sur la copropriété Jacques Cartier 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 tranches.

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>7</sup> des travaux :

	<b>HT</b>
<b>JACQUES CARTIER</b>	<b>2 434 630 €</b>
TRVX SECURISATION ET RESEAUX	199 310 €
TRVX RENOVATION ENERGETIQUE & ENVELOPPE	1 308 540 €
TRVX AMELIORATION DU CONFORT BATI	471 600 €
HONOS & PRESTATIONS TECHNIQUES	265 815 €
HONOS AFS (Syndic + DO)(3%)	59 384 €
FRAIS FINANCIERS (3%)	70 598 €
ALEAS (3%)	59 384 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 434 630 €</b>

<b>JACQUES CARTIER - AIDES PUBLIQUES</b>	<b>HT</b>
Aides ANAH - 50%	1 122 633 €
Primes MPR (3.000€)	108 000 €
Primes énergétiques ?	
Primes PO Modestes - 1500 €	4 500 €
Primes PO TM - 3.000 €	81 000 €
<b>Aides EPFIF</b>	<b>561 316 €</b>
X% Anah/EPFIF	561 316 €
<b>Aide Label Région (CDSR+PES)</b>	
X% Région IDF	0 €
Aide "Yvelines Renov Ener" Modestes	9 000 €
Aide "Yvelines Renov Ener" Très Modestes	108 000 €
Prime Renov Ener Plus (GE >50%) M	3 000 €
Prime Renov Ener Plus (GE >50%) TM	27 000 €
<b>Total des aides publiques SDC (+ Primes MPR &amp; X+X)</b>	<b>2 353 265 €</b>
<b>RESTE-A-CHARGE sur aides SDC</b>	<b>261 236 €</b>

<sup>7</sup> Sous réserve d'évolution avec l'éventuelle participation d'autres financeurs. Présentation avant écrêtement des aides.

Le programme de travaux complet de réhabilitation représente un coût moyen de **72.625€ TTC**. Pour maintenir un reste à charge soutenable pour les copropriétaires majoritairement « Très modestes » et « Modestes » au sens du barème de l'Anah, une large participation des partenaires publics à l'effort commun est nécessaire. L'instance de pilotage de l'élaboration du plan de sauvegarde a défini un plafond de 5 000 € pour un reste-à-charge soutenable.

En l'état actuel des aides publiques envisagées, le reste à charge moyen par lot, serait de **7 257€/lot** hors aides individuelles et entre **5 094€/lot** et **6 368€/lot** en moyenne pour les copropriétaires modestes ou très modestes en fonction de la typologie de l'appartement (T4 ou T5) et en intégrant les aides individuelles.

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

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

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

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

#### La désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre

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

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

#### Les audits et diagnostics

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

- Un Diagnostic Amiante Avant Travaux (DAAT). Dès la phase de diagnostic/APS lancée par l'équipe de MOE qui sera désignée, idéalement dès la première année du dispositif, ce diagnostic devra être réalisé dans les parties communes de la copropriété.
- Une inspection télévisée des réseaux d'assainissement (parties communes intérieures et enterrées).
- Un audit énergétique, dans les mêmes conditions et temporalités en amont des travaux de rénovation énergétique. 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 avec le syndic, le conseil syndical, l'architecte conseil (opérateur) et le maître d'œuvre le cas échéant.

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

#### Élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération

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

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

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

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

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

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

## **Objectif : Orchestrer le programme de réhabilitation global et ambitieux**

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

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

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

### **3.6.2. Programme de travaux en parties communes des immeubles**

#### **3.6.2.1. Tranche 1 : La réalisation des travaux prioritaires**

La première tranche de travaux comprendra les objectifs techniques suivants :

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

Le montant des travaux et des honoraires techniques de la Tranche 1 est estimé à **244.224€ 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 et de l'EPFIF inscrits dans la présente convention.***

***Pour les besoins d'analyse et de lecture le programme de travaux est présenté en trois tranches, qui n'entraînent pas nécessairement trois décisions distinctes de l'Assemblée Générale.***

	HT	TVA	TTC	Base subv ANAH HT	Base Ecrêtement
<b>SECURISATION ET RESEAUX</b>	<b>244 224 €</b>		<b>270 345 €</b>	<b>244 224 €</b>	<b>270 345 €</b>
<b>TRAVAUX</b>	<b>199 310 €</b>		<b>219 241 €</b>	<b>199 310 €</b>	<b>219 241 €</b>
Plans d'évacuation	3 600 €	10%	3 960 €	3 600 €	3 960 €
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	15 000 €	10%	16 500 €	15 000 €	16 500 €
Portes CF en PCI	18 000 €	10%	19 800 €	18 000 €	19 800 €
Gainés palières CF	8 400 €	10%	9 240 €	8 400 €	9 240 €
Portes palières CF des logements	39 600 €	10%	43 560 €	39 600 €	43 560 €
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		10%	0 €	0 €	0 €
Condamnation VO	15 000 €	10%	16 500 €	15 000 €	16 500 €
Vmc locaux poubelles	18 000 €	10%	19 800 €	18 000 €	19 800 €
Curage des réseaux / provision pour réfection	12 000 €	10%	13 200 €	12 000 €	13 200 €
Déplacements pied de chute	30 000 €	10%	33 000 €	30 000 €	33 000 €
Réfection siphons de sols et maçonnerie	8 000 €	10%	8 800 €	8 000 €	8 800 €
Toiture-terrasse : mise en œuvre garde-corps périphérique avec costière de rehausse	26 910 €	10%	29 601 €	26 910 €	29 601 €
<b>HONOS &amp; PRESTATIONS</b>	<b>44 914 €</b>		<b>51 104 €</b>	<b>44 914 €</b>	<b>51 104 €</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 €
6,0% Architecte	11 959 €	10%	13 154 €	11 959 €	13 154 €
3,0% BET Moe Technique	5 979 €	10%	6 577 €	5 979 €	6 577 €
2,5% BE CONTRÔLE	4 983 €	10%	5 481 €	4 983 €	5 481 €
1,0% SPS	1 993 €	20%	2 392 €	1 993 €	2 392 €

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

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

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

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

- Ravalement des façades avec Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) sous bardage ventilé, avec réparations des fissures infiltrantes et épaufrures.
- Balcons : reprises de maçonneries, réparations et révision des formes de pentes, étanchéité type SEL sous carrelage, remplacement des barbacanes.
- Remplacement des menuiseries d'origine (50%) et occultation avec isolation des coffres des volets roulants.
- Installation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) hygroréglable
- Ravalement des ensembles menuisés du RDC.
- Rééquilibrage et isolation du réseau hydraulique de chauffage et optimisation des performances des échangeurs en sous-station.
- Remplacement des radiateurs des logements à 50%.

Le montant des travaux et des honoraires techniques de la Tranche 2 est estimé à **1.481.497€ 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 Écrêtement
<b>RENOVATION ENERGETIQUE &amp; ENVELOPPE</b>	<b>1 481 497 €</b>		<b>1 566 772 €</b>	<b>1 481 497 €</b>	<b>1 566 772 €</b>
<b>TRAVAUX</b>	<b>1 308 540 €</b>		<b>1 380 510 €</b>	<b>1 308 540 €</b>	<b>1 380 510 €</b>
Ravalement des façades avec ITE sous bardage ventilé, dont réparation des fissures et épaufrures + balcons SEL + carrelage	693 900 €	5,50%	732 065 €	693 900 €	732 065 €
Remplacement châssis logements et occultations : 50%	366 840 €	5,50%	387 016 €	366 840 €	387 016 €
Remplacement des portes rdc	30 000 €	5,50%	31 650 €	30 000 €	31 650 €
Remplacement radiateurs 50%	64 800 €	5,50%	68 364 €	64 800 €	68 364 €
Rééquilibrage du réseau de chauffage	5 000 €	5,50%	5 275 €	5 000 €	5 275 €
Optimisation des performances des échangeurs en chaufferie	10 000 €	5,50%	10 550 €	10 000 €	10 550 €
VMC Hygroréglable	108 000 €	5,50%	113 940 €	108 000 €	113 940 €
Isolation PH sous-sols	30 000 €	5,50%	31 650 €	30 000 €	31 650 €
Panneaux photovoltaïques/thermiques		5,50%	0 €	0 €	0 €
<b>HONOS &amp; PRESTATIONS</b>	<b>172 957 €</b>		<b>186 262 €</b>	<b>172 957 €</b>	<b>186 262 €</b>
6,0% Architecte	78 512 €	5,5%	82 831 €	78 512 €	82 831 €
3,0% BET Moe Technique	39 256 €	5,5%	41 415 €	39 256 €	41 415 €
2,0% BE CONTRÔLE	26 171 €	10,0%	28 788 €	26 171 €	28 788 €
1,0% SPS	13 085 €	20,0%	15 702 €	13 085 €	15 702 €
DAAT	15 933 €	10,0%	17 526 €	15 933 €	17 526 €

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

- Réfection halls (fermeture et création double sas), paliers et cages d'escalier (murs, plafonds, revêtements de sols).
- Éclairages des parties communes : LED + détecteurs de présence.
- Remplacement des boîtes aux lettres + boîte à colis.
- Installation d'un contrôle d'accès type d'interphonie INTRATONE et VIGIK, selon réflexion accessibilité handicapés.

Le montant des travaux et des honoraires techniques de la Tranche 3 est estimé à **519.544 €€ 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 Écrêtement
<b>AMELIORATION CONFORT BATI</b>	<b>DU</b>	<b>519 544 €</b>		<b>571 970 €</b>	<b>519 544 €</b>	<b>571 970 €</b>
<b>TRAVAUX</b>		<b>471 600 €</b>		<b>518 760 €</b>	<b>471 600 €</b>	<b>518 760 €</b>
Réfection halls, paliers et cages d'escaliers (murs et plafonds, revêtements de sols (hors amiante)		390 000 €	10%	429 000 €	390 000 €	429 000 €
Remplacement éclairage par éclairage LED + détecteurs de présence		45 600 €	10%	50 160 €	45 600 €	50 160 €
Remplacement BAL + boîte à colis		21 000 €	10%	23 100 €	21 000 €	23 100 €
Contrôle d'accès de type d'interphonie INTRATONE et VIGIK, selon réflexion accessibilité handicapé		15 000 €	10%	16 500 €	15 000 €	16 500 €
<b>HONOS &amp; PRESTATIONS</b>		<b>47 944 €</b>		<b>53 210 €</b>	<b>47 944 €</b>	<b>53 210 €</b>
8,0% Architecte		37 728 €	10%	41 501 €	37 728 €	41 501 €
1,0% SPS		4 716 €	20%	5 659 €	4 716 €	5 659 €
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 TTC<sup>8</sup> de travaux en parties communes est estimée ci-après :

<sup>8</sup> Dépenses totales du budget, y compris honoraires administratifs, aléas et frais financiers.

Tranche	Coût année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Travaux prioritaires			270 345 €		
Travaux de réhabilitation				1 566 772 €	
Travaux d'amélioration					571 970 €

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

JACQUES CARTIER - PLAN DE FINANCEMENT	T4	T5	MOY
Etudes et Travaux TTC + Aléas & Frais Fin	64 840 €	81 050 €	72 945 €
Aides SDC (hors primes PO)	58 361 €	72 951 €	65 656 €
RESTE-A-CHARGE HP	6 479 €	8 098 €	7 288 €
RESTE-A-CHARGE POM	5 094 €	6 368 €	5 731 €
RESTE-A-CHARGE POTM	5 094 €	6 368 €	5 731 €

#### 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€ en moyenne.

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

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

Travaux en parties privatives pour 1 logement	HT	TTC
Installation électriques T4/T5		7 500€
Cloisonnement salle de bain		1 500€
Retrait des dalles polyester plafonds	1700€ - 1 950€	1 740€-2 040€
Total budget en privatif		10 800 €

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

Il sera question, sur la base du volontariat, de permettre aux copropriétaires intéressés de pouvoir notamment réaliser dans leur logement des travaux de remise aux normes de leur

distribution électrique, le cloisonnement des salles de bain, le retrait des dalles polyester. Ces travaux concerneraient environ 80% des logements de copropriétaires occupants, pour un budget global et prévisionnel de 403 272 € 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.

TRAVAUX EN PARTIES PRIVATIVES	HT	TTC	RatioTrvx	TTC TRVX
Installations électriques T4	6 250 €	6 875 €	0,80	99 000,00 €
Installations électriques T5	10 000 €	11 000 €	0,80	158 400,00 €
Cloisonnement SdB	1 500 €	1 650 €	0,80	47 520,00 €
<b>TOTAL BUDGET ELEC PP + SDB</b>	<b>17 750 €</b>	<b>19 525 €</b>		<b>304 920 €</b>

### **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 108 000€, soit 3000€ par logement.

- « **Habiter Mieux sérénité** » qui correspond à une prime pour les propriétaires occupants très modestes de 3 000€/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 4 500€ et pour les PO modestes de 81 000€.

### **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>9</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

---

<sup>9</sup> Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance

citoyen à Mantes-la-Jolie ne semble pas avoir fonctionné. Cette méthode de partage et de relai d'information n'étant pas présente, les autres instances mises en place par la Ville sont d'autant plus importantes (correspondant de nuit, diagnostics GUP partagés, instances de concertation sur les projets urbains...)

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

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

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

**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.

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

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

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

1) la limitation du stationnement gênant

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

2) la réflexion sur l'offre de stationnement à l'échelle du sous-quartier, qui s'est vue légèrement diminuée du fait des aménagements liés au PRU1, et l'identification d'opportunités pour

désaturer l'offre disponible, de la part des acteurs du projet urbain ;

3) l'identification des capacités d'évolution de l'aménagement et du fonctionnement du cœur d'îlot pour améliorer le fonctionnement des circulations et du stationnement, portant un besoin d'analyse et d'action en matière foncière et en matière d'aménagement.

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

**Zoom : Clarifier les propriétés et la gestion de la parcelle et le devenir du cœur d'îlot (AR 1295)**

La parcelle AR1295, en l'état des connaissances actuelles, est une propriété de la Ville de Mantes-la-Jolie, avec une convention de mise à disposition et de gestion auprès de la copropriété Jacques Cartier aujourd'hui caduque.

En raison de son caractère privatif en matière d'usages en ce qui concerne le cœur de l'îlot, l'opérateur du PDS accompagnera la Ville et le SDC dans une réflexion pour son futur statut foncier et sa destination. Elle pourrait en effet accueillir de nouveaux usages et aménagements pour améliorer le fonctionnement de la copropriété, désaturer le stationnement public à proximité et mettre un terme au stationnement gênant en pied de boxes sur le trottoir de la rue Jacques Cartier bordant la copropriété.

Aussi, les signataires conviennent de :

- Clarifier la situation foncière actuelle de la parcelle AR1295 et des parcelles limitrophes et mener un diagnostic sur les réseaux enterrés ;
- Définir et contractualiser des solutions, temporaires ou définitives, d'intervention et de gestion mixtes sur cet espace d'usage privé mais de propriété et d'équipement publics. À ce titre, plusieurs possibilités sont envisageables en tenant compte des contraintes des réseaux enterrés, à étudier :
  - Un aménagement de la parcelle selon les besoins affichés par les copropriétaires et par la Ville de Mantes-la-Jolie, et sa rétrocession au syndicat des copropriétaires, au titre de l'héritage de la gestion de cette parcelle et de l'amélioration du fonctionnement du quartier que ce mode d'intervention générerait. Il pourrait permettre la sollicitation du fonds d'aide à la gestion urbaine de proximité de l'ANAH ;
  - Un aménagement de la parcelle selon les besoins affichés par les copropriétaires et par la Ville de Mantes-la-Jolie et l'établissement d'une nouvelle convention de mise à disposition déléguant l'usage et la gestion de la parcelle au SDC. Ce scénario permettrait la sollicitation du fonds d'aide à la gestion urbaine de proximité de l'ANAH ;
  - La rétrocession de la parcelle au SDC et son aménagement sous maîtrise d'ouvrage de la copropriété, appuyée par l'opérateur du Plan de Sauvegarde dont son architecte-conseil, permettant la mobilisation du fonds d'aide à la résidentialisation de l'ANAH. Un avenant auprès de l'Anah sera nécessaire.

<b>Indicateurs de moyens</b>	<b>Indicateurs de résultats</b>
Nombre de groupe de travail « gestion »	Contractualisation de solutions temporaires ou définitives Fond d'aide à la résidentialisation

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			29 Cloisonnement SDB et retrait dalle polyester			
	- dont Travaux de Lutte contre La précarité Énergétique						
	- dont aide pour l'autonomie de la personne		5				
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 ;
- Une majoration + X de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité, 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 1 452 303 € maximum (hors majoration des aides des autres collectivités et hors aides individuelles) au titre des aides au syndicat de copropriétaires et à l'ingénierie du dispositif et de

0€ au titre des travaux en parties privatives. Les modalités d'octroi des aides sur les travaux en parties communes feront l'objet d'une expertise afin de statuer sur le montage financier le plus opportun pour la copropriété (aides au syndicat, mixage des aides etc.).

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total	
		Montant HT €						
Aide au SDC	T1 - Travaux prioritaires			122 212€			122 212€	
	T2 - Travaux de réhabilitation	Financement du PDS		740 749€			740 749€	
		Bonification T2						
		Prime MPRcopro			108 000€		108 000€	
	T3 - Travaux d'amélioration	Financement du PDS			259 772€			259 772€
		Bonification T3						
	Aide à la résidentialisation							
	Aide au redressement de gestion		20 400€	20 400€	20 400€	20 400€	20 400€	102 000€
Expertises complémentaires		20 000€					20 000€	
Aide à la collectivité locale ou opérateur de portage	Suivi-animation	17 420 €	19 819€	21 411€	20 460 €	20 460€	99 570€	
	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

### Règles d'application

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'écèlement de l'Anah.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Établissement Public Foncier pour l'opération sont de 700 715€, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes			561 316 €			561 316 €
Suivi-animation	24 388€	27 747€	29 975€	28 644€	28 644€	139 399€
GUP						
Coordonnateur du PDS						
Chef de projet						
<b>TOTAL</b>						<b>700 715€</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			147 000€			147 000€

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

		Anah		Maîtrise d'ouvrage (EPFIF)	Collectivité (CD78)
		Financement du PDS	Bonification de l'aide des collectivités territoriales		
Propriétaires occupants	Très modestes	81 000€		0€	135 000€
	Modestes	4 500€		0€	12 000€
	Autres			0€	
Propriétaires bailleurs	Conv. Très social	X		0€	
	Conv. social	X		0€	
	Conv. intermédiaire	X		0€	
	Autres	X		0€	
Syndicat de copropriétaires		1 791 949€		561 316€	

## 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 l'adhésion au 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 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 (GUSP) ;
- 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 territoriales 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 20 400€, soit 102 000€ pour les 5 années du PDS ;
- participer aux frais de suivi-animation de 50% du montant hors taxe, soit 99 570€/ 5 ans, ou 19 914€/an en moyenne ;
- participer aux frais liés à la Gestion urbaine et sociale de proximité selon la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention.

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

- Participation 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
- Participation aux instances de suivi 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 en tant qu'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 apporté par l'opérateur du plan de sauvegarde.

## **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 décentralisés de l'État, les collectivités territoriales concernées ou partenaires, les partenaires institutionnels, les conseils syndicaux et syndics.

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

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 décentralisés de l'État, le coordonnateur de Plan de sauvegarde et l'opérateur de suivi-animation. Il est piloté par le coordonnateur du Plan de sauvegarde. Il a pour mission de préparer les réunions du comité de pilotage. Il suit les différentes actions mises en œuvre par le Plan de sauvegarde et le déroulement des travaux.

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

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

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

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

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

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

prestataire.

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

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

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

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

## **7.2 Suivi-animation de l'opération**

### **7.2.1 Équipe de suivi-animation**

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

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

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

## 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) en région (DRIHL).

Le montant maximum du suivi animation sur une période de 5 ans est estimé à 199 142,31€ HT et 238 970,77€ TTC, soit 1100€ HT/lot/an environ et 1330€ TTC/lot/an environ.

Le tableau ci-après précise le financement prévisionnel de l'ingénierie du suivi animation :

Financiers	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total sur 5 ans
<b>Anah (50% HT)</b>	17 420€	19 819€	21 411€	20 460 €	20 460€	<b>99 570€</b>
<b>EPF</b>	24 388€	27 747€	29 975€	28 644€	28 644€	<b>139 399€</b>
<b>Total TTC</b>	<b>41 808€</b>	<b>47 566€</b>	<b>51 386€</b>	<b>49 104€</b>	<b>49 104€</b>	<b>238 970€</b>

### **7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle**

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

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

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

## **7.3 Évaluation et suivi des actions engagées**

### **7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs**

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

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

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

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

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

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

### **7.3.2 Bilans et évaluation finale**

#### Bilan annuel

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

Ce rapport devra notamment faire état des éléments suivants :

- Opérations et actions réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale, état du redressement
- Pour les opérations et actions 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.

PROJET

## **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

Ce tableau de synthèse présente les aides mobilisables avant écrêtement :

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
<b>ANAH</b>							<b>1 877 449,00 €</b>
Aides ANAH - 50%				1 122 633 €			1 122 633,00 €
Primes MPR (3 000€)				108 000,00 €			108 000,00 €
Primes PO Modestes - 1500 €				4 500,00 €			4 500,00 €
Primes PO TM - 3 000 €				81 000,00 €			81 000,00 €
Majoration +X Anah/EPFIF				561 316,00 €			561 316,00 €
<b>Aides publiques aux travaux</b>							<b>561 316,00 €</b>
<b>EPFIF</b>							<b>561 316,00 €</b>
Aides EPFIF				561 316,00 €			561 316,00 €
<b>DEPARTEMENT</b>							<b>147 000,00 €</b>
Aide "Yvelines Renov Ener" Modestes				9 000,00 €			9 000,00 €
Aide "Yvelines Renov Ener" Très Modestes				108 000,00 €			108 000,00 €
Prime Renov Ener Plus (GE >50%) M				3 000,00 €			3 000,00 €
Prime Renov Ener Plus (GE >50%) TM				27 000,00 €			27 000,00 €
<b>Total des aides travaux</b>		<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>2 585 765,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>2 585 765,00 €</b>
<b>Ingénierie + ARG</b>	Aide à la gestion Anah	20 400,00 €	20 400,00 €	20 400,00 €	20 400,00 €	20 400,00 €	102 000,00 €
	Anah	17 420,00 €	19 819,00 €	21 411,00 €	20 460,00 €	20 460,00 €	99 570,00 €
	EPFIF	24 388,00 €	27 747,00 €	29 975,00 €	28 644,00 €	28 644,00 €	139 399,00 €
<b>Total d'ingénierie + ARG</b>	<b>62 208,00 €</b>	<b>67 966,00 €</b>	<b>71 786,00 €</b>	<b>69 504,00 €</b>	<b>69 504,00 €</b>		<b>340 969,00 €</b>
<b>Total des financements</b>							<b>2 926 734,00 €</b>

Ces volumes sont calculés avant éventuel écrêtement des aides

Calcul des restes-à-charge, avec écrêtement prévisionnel :

JACQUES CARTIER - PLAN DE FINANCEMENT	T4	T5	MOY
Etudes et Travaux TTC + Alés & Frais Fin	64 840 €	81 050 €	72 945 €
Aides SDC (hors primes PO)	58 361 €	72 951 €	65 656 €
RESTE-A-CHARGE HP	6 479 €	8 098 €	7 288 €
RESTE-A-CHARGE POM	5 094 €	6 368 €	5 731 €
RESTE-A-CHARGE POTM	5 094 €	6 368 €	5 731 €
<b>Base Ecrêtement</b>	<b>59 745 €</b>	<b>74 682 €</b>	<b>67 214 €</b>
<b>RAC incompressible (Syndic+DO+alés+FF)</b>	<b>5 094 €</b>	<b>6 368 €</b>	<b>5 731 €</b>

Annexe 3. Fiche de synthèse de description de la copropriété :  
**Copropriété « Jacques Cartier »**

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



**Information générales**

Situation	Nord-est du quartier du Val Fourré, les Explorateurs, Mantes-la-Jolie
Référence cadastrale	AR 376 et AR 377
Superficie parcelle	459 m <sup>2</sup> et 928m <sup>2</sup>
Adresse	10,12,14 et 16 rue Jacques Cartier et 8 et 10 rue Dumont d'Urville, 78200, Mantes-la-Jolie
Année de construction	1967

**Bâti**

Caractéristiques architecturales	Deux immeubles de bétons, R+3
Lots principaux (habitation)	36
Lots de logements sociaux	0
Local commercial	0
Lots secondaires (garages, caves)	72
Typologie des logements	18 T4 et 18 T5
Sous-station de chauffage	Numéro 79. Intégrée dans le local de la copropriété.

**Peuplement**

Répartition PO/PB	83% de copropriétaires occupants et 17% de copropriétaires bailleurs
Répartition ressources (barème Anah)	92% de « TM » ; 8% de « M » ; 0% « HP »
Caractéristiques peuplement	47% de retraités, 47% actifs et 6% inactifs

**Gouvernance et fonctionnement**

Syndic	Foncia Boucle de Seine
Conseil syndical	Constitué de 6 membres dont un noyau actif
Syndicat des copropriétaires	Mobilisé mais des soucis de compréhension
Participation aux dernières AG	2020 : 73,3% ; 2019 : 75,9 % ; 2018 : 67,2 %
Situation trésorerie	Bonne mais constituée des appels de fonds travaux
Taux d'impayés / budget prévisionnel (%)	110% du BP au 30/09/2019 et 40% au 30/09/2020
Dettes copropriétaires	8 débiteurs entre 0€ et 1000€
Écart BP et budget réalisé	2018 : +30% ; 2019 : +9%
3 premiers postes de dépenses	Chauffage/ECS 53% ; Eau 18% ; Assurance 9%

**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**

GUSP	Clarifier domanialités parcelle AR 1295 et les besoins de stationnement
------	---

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



Évaluation de la dégradation

Descriptif général			à compléter	Descriptif technique, précisions sur des éléments manquants et spécifiques				
Adresse: 10 - 16 rue Jacques cartier	Année de construction 1957			Immeuble présentant un vieillissement des façades, dégradation des maçonneries des façades principales Niveau de protection contre la sécurité incendie mauvais				
8 - 10 rue d'Uxmont d'urville. 78200 MANTES LA JOLIE	Nombre de bâtiments de l'ensemble immobilier 2		1	Performance thermique très faible.				
Date de l'évaluation: 18/03/21	Nom du bâtiment évalué "Résidence Jacques Caerlier"			Gaines techniques passives non coupe-feu et communiquant d'un niveau à l'autre Gaine vide-ordures non condamnées Balcons dégradés par infiltrations				
Nom de l'organisme évaluateur ATELIER 11	Nombre de niveaux (hors sous sol et combles non aménagés) Consommation énergétique en kWh/m²/an avant travaux		4	Non renseignée				
Éléments			Éléments majeurs impactant la dégradation	Critères à renseigner			Notes calculées	
Champs principaux	Détail des éléments à évaluer	Note d'état		Ampleur Des Dégradées	Priorité d'éléments Concomitants	Nombre de niveaux Concomitants	Note de dégradation	Valeur Maximale Référence
I. Gros œuvre	1. Fondations: 1.1. En sous œuvre		0	0%			0	3
	2. Structure:							
	2.1. Murs périphériques et tout élément porteur (dont refend, linteau, poutres, poteau)	X	2	25%		4	2	12
	2.2. Planchers (dont dalles balcons)	X	3	25%	1		0,75	3
	2.3. Châssis (dont chevrons)		0	0%			0	3
	2.4. Escaliers		0	0%	1	4	0	12
	2.5. Garde-corps et rampes (parties communes)	X	2		1		2	3
	3							
	3. Couvertant:							
	3.1. État de la couverture (dont tuiles, ardoise, ...) (Étanchéité)	X	3	100%			3	3
3.2. Gouttières et descentes (eau de toit en partie évacuée par barbacanes)		0	0%	1		0	3	
3.3. Autres éléments (dont saucies, lucarnes, corniches, ...)	X	3		1		3	3	
2								
II. Étanchéité, isolation, Finitions	4. Étanchéité des murs :							
	4.1. Étanchéité des murs extérieurs (enduit, revêtements)		0	100%		4	0	12
	4.2. Humidité technique des murs		0	100%		4	0	12
	5. Isolation thermique des parois et menuiseries:							
	5.1. Isolation des parois verticales, horizontales (dont combles)	X	3	100%	1	4	12	12
	5.2. Fenêtres (parties communes)		0		1		0	3
	5.3. Porte d'entrée, porche et sas	X	3		1		3	3
	6. Finitions en parties communes :							
	6.1. Revêtements intérieurs murs et plafonds	X	2	50%		4	4	12
	6.2. Revêtements de sol	X	3	100%	1	4	12	12
6.3. Autre éléments en façade (dont modénatures, garde-corps, bandeaux, encadrements, auvents, vitres)	X	3	100%	1	4	12	12	
5								
III. Réseaux	7. Installation électrique (dont tableau et et raccordement à la terre)	X	1	25%		4	1	12
	8. Installation gaz (dont ventilation)	X	0	100%		4	0	12
	9. Conduit de ventilation (VVC ou autres)	X	3	100%		4	12	12
	10. Alimentation d'eau potable		0	0%		4	0	12
	11. Évacuation des eaux usées (dont raccordements)	X	1	25%		4	1	12
4								
IV. Équipements	12. Chauffage collectif urbain	X	1	50%		4	2	12
	13. Production de l'eau chaude collective (urbaine)	X	1	50%		4	2	12
	14. Installation sécurité incendie (dont détecteurs, ventilator et signalétique)	X	3	100%		4	12	12
	15. Ascenseur		0		1		0	3
	3							
V. Autres	16. Sols communs	X	3	100%	1		3	3
	17. VSC communs		0		1		0	3
	18. Locaux communs - techniques, vélos, poussettes	X	2		1		2	3
	19. Caves (climatisation)	X	3		1		3	3
	20. Conduits d'évacuation déchets/ local poubelles	X	3		1		3	3
	21. Dépôt des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, terres, champignons, ...)		3	100%	1		3	3
	4							
<b>TOTAL</b>		<b>21</b>	<b>21</b>	<b>2,28</b>			<b>97,75</b>	<b>240</b>

Page 1	Note de dégradation des éléments majeurs (DM)	76%	Note de dégradation générale (DG)	41%	Indicateur dégradation (ID)	0,56
Résultat ID = Dégradation moyenne						

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

Programme d'actions GUSP - Jacques Cartier					
Thématique	Objectif	Action	Financement	Priorité	Indicateurs de suivi
Qualité et entretien des espaces extérieurs	Clarifier les domanialités et les responsabilités de gestion des espaces extérieur	Retrouver ou rééditer la convention de mise à disposition de l'espace ville au centre de la copropriété	Ingénierie PDS	1	Avancement de la réflexion : réalisation des objectifs
		Définir et contractualiser des solutions (temporaires ou permanentes) d'intervention mixte sur cet espace, d'usage privé mais d'équipement public	Ingénierie PDS	2	
		Le cas échéant, envisager la rétrocession à l'euro symbolique de cet espace et accompagner la copropriété dans ses échanges avec la Ville	Ingénierie PDS	3	
	Améliorer l'entretien des espaces verts	Identifier le budget mobilisable	Ingénierie PDS	2	Évolution du budget dédié
		Négocier une évolution de l'intervention du prestataire sur les espaces verts (fréquence, qualité, type d'intervention)	GUSP Anah, AAG	2	Évolution du contrat
		Définir un mode de vérification systématique de la bonne application du contrat d'entretien	Ingénierie PDS	2	Suivi annuel des justificatifs de passage et d'intervention du prestataire
	Orienter les usages	Sensibiliser en faveur de l'arrêt du nourrissage des pigeons	Ingénierie PDS, GUSP Anah	2	Identification des dégradations liées aux pigeons
		Organiser et réaliser une prévention au sujet des déchets dans les espaces verts	Ingénierie PDS, GUSP Anah	2	Bilan annuel des démarches de sensibilisation
		Améliorer l'appropriation du cœur d'îlot : animations, aménagements temporaires, ...	Ingénierie PDS, GUSP Anah	3	Bilan annuel des démarches de sensibilisation
		Etudier, financer et mettre en œuvre des solutions d'aménagement pérenne du cœur d'îlot	Ingénierie PDS, PDS Anah	3	Avancement de la réflexion
Stationnement et circulation	Limiter le stationnement gênant	Organiser le signalement régulier des ventouses et du stationnement sauvage des véhicules aux abords des copropriétés,	Ingénierie PDS	4	- Suivi des signalements

		en contrepartie d'une mobilisation en matière d'action répressive			- Bilan annuel des campagnes ventouses/épaves
		Sensibiliser les habitants pour mettre fin au stationnement sauvage	Ingénierie PDS, GUSP Anah	2	Bilan annuel des démarches de sensibilisation
	Repenser l'offre en stationnement	Envisager l'évolution du volume d'emplacements de stationnements privatifs en lien avec les besoins réels de la copropriété : mobilisation du foncier disponible	Ingénierie PDS	2	Avancement de la réflexion
		Engager une réflexion sur l'offre de stationnement à l'échelle du sous-quartier pour désaturer l'offre disponible, en partenariat avec les acteurs du projet urbain	Ingénierie PDS	1	Avancement de la réflexion
		Identifier les capacités et l'opportunité d'évolution de l'aménagement et du fonctionnement de l'espace de cœur d'îlot pour améliorer le fonctionnement des circulations et du stationnement	Ingénierie PDS	3	Avancement de la réflexion
Gestion des déchets	Améliorer le fonctionnement de la sortie des bacs OM	Encadrer les horaires de sortie et rentrée des bacs OM et mettre en place une vérification	Ingénierie PDS	1	Suivi annuel des interventions du prestataire
	Orienter les usages	En lien avec la copropriété voisine, sensibiliser les habitants à la bonne gestion des déchets et aux jets par les fenêtres	Ingénierie PDS, GUSP Anah	2	Organisation de réunions avec la copropriété voisine
Cadre de vie et sécurité	Sécuriser les différents accès à la copropriété	Sécuriser l'accès à la sous-station en finançant de petits travaux	PDS Anah, Ingénierie PDS	1	Réalisation des travaux
		Sécuriser les locaux OM	PDS Anah, Ingénierie PDS	1	Réalisation des travaux
		Financer et mettre en œuvre la sécurisation des halls via le remplacement des contrôles d'accès	PDS Anah, Ingénierie PDS	1	Réalisation des travaux
Gouvernance	Normaliser les relations aux partenaires	Rétablir un lien avec le syndic, rappeler les rôles respectifs du syndic et du conseil syndical	Ingénierie PDS	1	Bilan annuel des démarches entreprises
		Etablir un lien avec la copropriété de la tour voisine pour traiter les enjeux communs	Ingénierie PDS	2	

	Remobiliser les prestataires et les concessionnaires dans le respect des rôles de chacun	Ingénierie PDS	2	
	Mettre à disposition des copropriétaires un annuaire des intervenants techniques, publics et privés, en cas de dysfonctionnement	Ingénierie PDS	2	Etablissement de l'annuaire
	Définir avec les partenaires le schéma de circulation de l'information et de traitement des dysfonctionnements	Ingénierie PDS	1	Etablissement du schéma
	Recueillir les dysfonctionnements et faciliter leur traitement dans un objectif de retour à la normale	Ingénierie PDS	3	Bilan annuel des outils de suivi des dysfonctionnements
Impliquer les propriétaires	Organiser régulièrement des instances de copropriété : AG régulières, sessions d'information semestrielle, ...	Ingénierie PDS, AAG	1	Suivi des instances organisées
	Organiser des événements mobilisateurs autour des problématiques de gestion	Ingénierie PDS, GUSP Anah	3	Bilan annuel des démarches de sensibilisation
Inclure les copropriétés dans le volet GUP porté par les collectivités dans le cadre du CV	Adjoindre la copropriété au système de signalements et de vérification mis en place sur les espaces publics et bailleurs	Ingénierie PDS, GUSP Anah	4	Suivi des instances organisées Avancement de la réflexion
	Participer à la cellule de veille ou une instance sécurité prévention	Ingénierie PDS	3	Suivi de la participation aux instances

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	GUSP	
	Nombre d'actions mises en œuvre	Annuelle
	Taux d'occupation des stationnement	Annuelle
	Taux de motorisation	Annuelle
	Contractualisation	Annuelle

Annexe 7. Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation

Plan de financement prévisionnel<sup>10</sup> des travaux

	<b>HT</b>
<b>JACQUES CARTIER</b>	<b>2 434 630 €</b>
TRVX SECURISATION ET RESEAUX	199 310 €
TRVX RENOVATION ENERGETIQUE & ENVELOPPE	1 308 540 €
TRVX AMELIORATION DU CONFORT BATI	471 600 €
HONOS & PRESTATIONS TECHNIQUES	265 815 €
HONOS AFS (Syndic + DO)(3%)	59 384 €
FRAIS FINANCIERS (3%)	70 598 €
ALEAS (3%)	59 384 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 434 630 €</b>

<b>JACQUES CARTIER - AIDES PUBLIQUES</b>	<b>HT</b>
Aides ANAH - 50%	1 122 633 €
Primes MPR (3.000€)	108 000 €
Primes énergétiques ?	
Primes PO Modestes - 1500 €	4 500 €
Primes PO TM - 3.000 €	81 000 €
<b>Aides EPFIF</b>	<b>561 316 €</b>
X% Anah/EPFIF	561 316 €
<b>Aide Label Région (CDSR+PES)</b>	
X% Région IDF	0 €
Aide "Yvelines Renov Ener" Modestes	9 000 €
Aide "Yvelines Renov Ener" Très Modestes	108 000 €
Prime Renov Ener Plus (GE >50%) M	3 000 €
Prime Renov Ener Plus (GE >50%) TM	27 000 €
<b>Total des aides publiques SDC (+ Primes MPR &amp; X+X)</b>	<b>2 353 265 €</b>
<b>Total des aides publiques SDC + Aides individuelles ANAH/CD78</b>	<b>2 585 765 €</b>
<b>RESTE-A-CHARGE sur aides SDC</b>	<b>261 236 €</b>
<b>RESTE-A-CHARGE sur aides SDC + indiv ANAH/CD78</b>	<b>28 736 €</b>

<sup>10</sup> Sous réserve d'évolution avec l'éventuelle participation d'autres financeurs.

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

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

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

PROJET