VAL FOURRÉ
NATURELLEMENT MANTAIS

ORCOD-IN
MANTES-LA-JOLIE

Convention de plan de sauvegarde

Copropriété Jupiter

2025-2030

Arrêté préfectoral portant création de la commission de Plan de sauvegarde – 10/07/2020

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

epf ILE-DE-FRANCE

Mantes la Jolie

GRAND PARIS SEINE &OISE
COMMUNAUTÉ URBAINE

Préambule 5
ARTICLE 1 Objet de la convention et périmètre d'application 9
1.1 Dénomination de l'opération 9
1.2 Périmètre et champs d'intervention 9
1.3 Nature, état et instance de la copropriété 10
1.3.1 La copropriété Jupiter, une copropriété en fin de vie dans un site en recomposition 10
1.3.2 Etat de la copropriété par thématique 11
ARTICLE 2 Enjeux et objectifs globaux 29
2.1 Axe 1 : Volet gestion et fonctionnement 29
2.2 Axe 2 : Volet social 33
2.3 Axe 3 : Volet technique 36
2.4 Axe 4 : Volet préservation du cadre de vie et gestion d'attente 38
2.5 Axe 5 : Volet vie quotidienne, communication et mobilisation 41
ARTICLE 3 Description du dispositif et objectifs de l'opération 45
3.1 Volet gestion 45
3.1.1 Sécurisation du fonctionnement et de la gestion quotidienne de la copropriété 45
3.1.2 Préparation de la liquidation du SDC 49
3.2 Volet social 54
3.2.1 Mise en réseau des acteurs et accompagnement social des occupants 54
3.2.2 Accompagnement des copropriétaires et facilitation des acquisitions 56
3.3 Volet technique 58
3.3.1 Sécurité et conservation de l'immeuble 58
3.3.2 Maintien en bon état technique général des équipements de l'immeuble jusqu'à la démolition 61
3.4 Volet préservation du cadre de vie et gestion d'attente 65
3.4.1 Coordination, animation et mise en œuvre du programme d'actions de GUSP 65
3.4.2 Gestion des enjeux de quotidienneté et de l'attente de la démolition 69
3.5 Volet vie quotidienne, communication et mobilisation 75
3.5.1 Accueil, information et mobilisation des résidents 75
3.5.2 Gouvernance de la copropriété et vie quotidienne 78
3.5.3 Pilotage du PdS et reporting pour les partenaires 80
ARTICLE 4 Objectifs quantitatifs de réhabilitation 82
ARTICLE 5 Financement de l'opération et engagements complémentaires 83
5.1 Financement de l'ANAH 83

5.2 Financement de l'EPFIF 87
5.3 Financement par d'autres collectivités territoriales 87
5.4 Récapitulatif des engagements financiers des partenaires selon le statut des copropriétaires 87
ARTICLE 6 Engagements des autres partenaires du Plan de Sauvegarde 88
ARTICLE 7 Pilotage et évaluation 92
7.1 Conduite de l'opération et pilotage de l'opération 92
7.1.1 Pilotage du Préfet 92
7.1.2 Mission du maître d'ouvrage : EPFIF 92
7.1.3 Instances de pilotage 92
7.2 Suivi-animation de l'opération 94
7.2.1 Équipe de suivi-animation 94
7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation 94
7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle 95
7.3 Évaluation et suivi des actions engagées 97
7.3.1 Indicateurs de suivi des objectifs 97
7.3.2 Bilans et évaluation finale 97
ARTICLE 8 Communication 99
ARTICLE 9 Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation 101
9.1 Durée de la convention 101
9.2 Révision et/ou résiliation de la convention 101
ARTICLE 10 Transmission de la convention 102

La présente convention est établie,

Entre l'État, représenté par M. Frédéric ROSE, préfet du département des Yvelines

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

La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O), représentée par Fabienne DEVEZE, Vice-présidente déléguée à l'habitat et aux relations avec le monde agricole

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. Frédéric ROSE, 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 : 4, rue Pierre de Ronsard, 78200, Mantes-la-Jolie

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AA1288273

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

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

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

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

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

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

Vu le compte rendu de la commission du plan de sauvegarde du 30 janvier 2025

Vu le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété du 30 juin 2023[1]

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du 31 janvier 2025,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 31 janvier 2025,

Il a été exposé ce qui suit :

1 Procès-verbal de l'assemblée générale du 30 juin 2023, approuvant le plan de sauvegarde

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 (GPSEO). 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 43 945 habitants. Le quartier du Val Fourré, au cœur duquel se trouve la copropriété comptait 19 940 habitants. Ce quartier est divisé en 9 sous-quartiers d'habitation : les Inventeurs, les Musiciens, les Aviateurs, les Peintres, les Médecins, les Explorateurs, les Garennes, les Ecrivains 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, pilotée par GPSEO en lien avec la Ville et l'Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine-Aval.

- *L'ORCOD-IN du Val Fourré et la copropriété*

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.

L'intégration au NPNRU de ce dispositif d'action publique exceptionnel constitue un véritable effet levier pour accompagner la transformation du quartier dans toutes ses composantes.

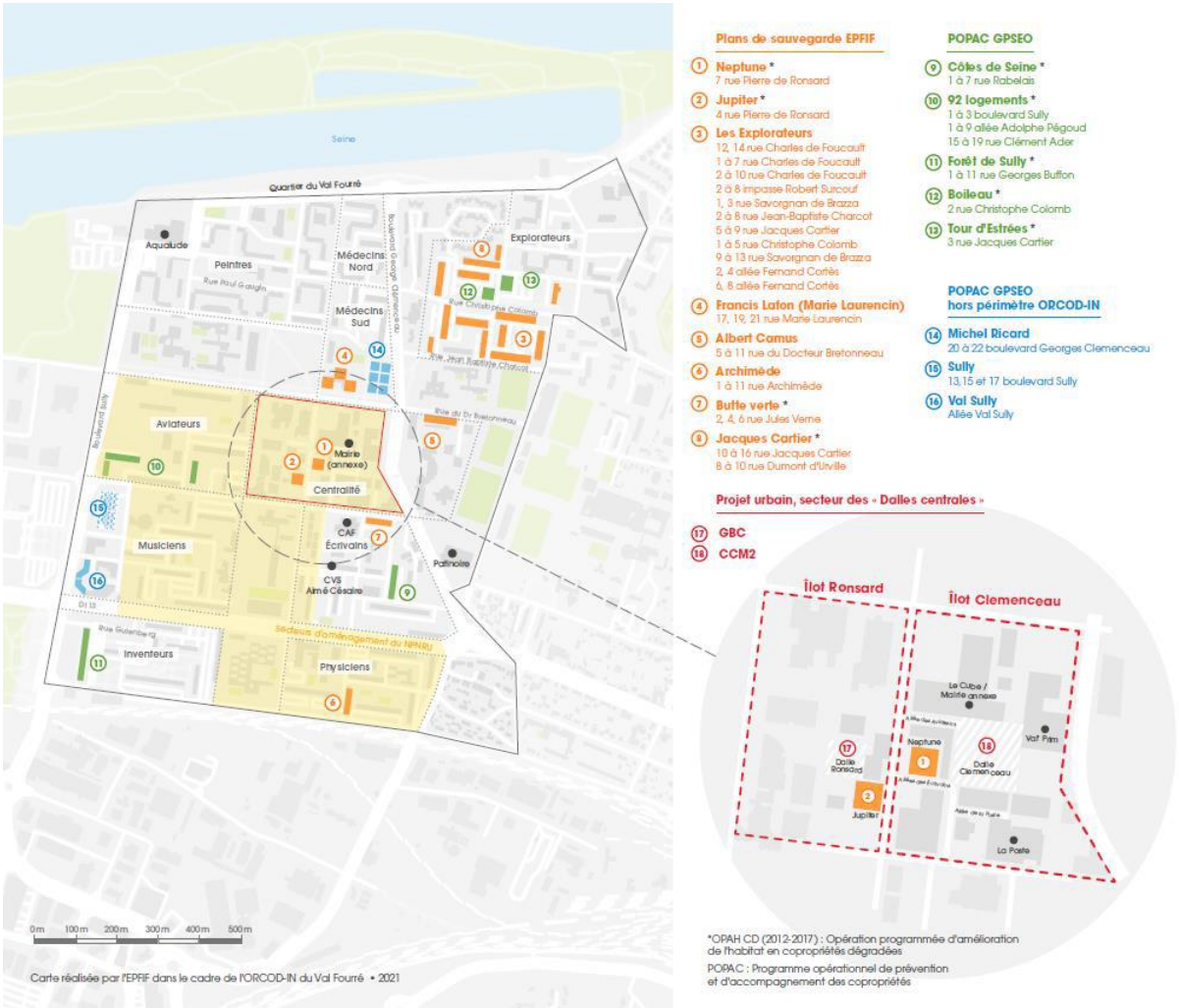
En lien avec le NPNRU du Val Fourré, l'action déployée dans le cadre de l'ORCOD IN repose sur une action d'accompagnement des 13 copropriétés historiques du Val Fourré représentant 1 263 logements (pour 12 d'entre elles, accompagnement au redressement, et pour Jupiter, accompagnement avant démolition), et la mise en œuvre d'une opération d'aménagement en vue d'assurer la transformation du secteur dit des dalles centrales, dont le cœur de l'intervention porte sur la restructuration d'un ensemble commercial en copropriété, l'un des plus grands de France dans la géographie de la politique de la ville.

Dans le cas de la copropriété Jupiter, l'EPFIF va assurer la maitrise foncière totale du bâtiment par le biais :

- de préemption sur DIA,
- de préemption sur adjudication,
- de démarches amiables,
- pour les situations restantes, d'une procédure de DUP, portée par l'EPFIF.

Le projet de démolition de la tour Jupiter s'inscrit plus largement dans un projet urbain de transformation des dalles centrales du Val Fourré, porté par l'EPFIF au titre de l'ORCOD IN.

- La dalle Clémenceau s'articule autour d'un pôle commercial accueillant plus de 80 commerces, principalement constitué en copropriété, qui a vocation à être en majeure partie rénovée, de façon ambitieuse, et de la tour en copropriété Neptune, récemment rénovée.
- La dalle Ronsard, qui comprend 3 tours de logements (la tour en copropriété Jupiter, et les tours locatives sociales Mercure et Pluton appartenant à CDC Habitat), des équipements, quelques commerces et d'un parking commun en superstructure sur 2 niveaux, en copropriété également, dont une grande partie est condamnée. Le projet proposé porte un renouvellement complet de l'offre résidentielle et des formes urbaines, avec la démolition de ces 3 tours et du parking qu'elles enserrent. La mise en œuvre d'un projet urbain sur ce secteur est complexe, notamment du fait de l'imbrication foncière de ces éléments, en copropriété et en divisions en volumes.



- *Une copropriété objet d'une intervention publique ancienne*

La présente opération fait suite à un historique fourni en matière d'intervention publique en faveur de la copropriété :

- Un premier plan de sauvegarde s'est déroulé de novembre 2003 à juillet 2009. Trois copropriétés du Val Fourré ont fait l'objet d'un plan de sauvegarde décidé en fin d'année 2003 et prorogé d'une année jusqu'en 2009, il s'agit des copropriétés Jupiter, Côtes de Seine et la Tour d'Estrées. En 2010, le bilan du dispositif pour Jupiter est assez mitigé. La copropriété a voté un programme de travaux (130 000€) au cours de la dernière année du plan de sauvegarde, qui comprend la mise aux normes des 2 ascenseurs, la réfection des paliers et la séparation des équipements de chauffage avec le bailleur CDC Habitat, anciennement OSICA. Ces travaux subventionnés à hauteur de 90%, ont été réalisés à l'été 2011. Après 6 ans de plan de sauvegarde, la copropriété reste dans une situation inquiétante : un taux d'impayés de 36%, la présence de multipropriétaires débiteurs, une faible mobilisation du syndicat en assemblée générale, la présence de marchands de sommeil, un projet de travaux de rénovation énergétique estimé entre 1,5 à 2 millions € TTC.

- Une OPAH s'est tenue ensuite de septembre 2012 à août 2017. Une étude pré-opérationnelle réalisée en 2011 a conduit la mise en œuvre d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) Copropriétés Dégradées, d'une durée de 5 ans, en 2012, prorogée de 2 ans, sur les 9 copropriétés suivantes : Neptune, Jupiter, Côtes de Seine, 92 Logements, Forêt de Sully, Tour Boileau, Tour d'Estrées, Jacques Cartier et Butte Verte. En 2012, la situation de Jupiter est qualifiée de critique avec un taux d'impayés de 49%, des charges en constante augmentation depuis 2 ans et supérieures à celles de copropriétés comparables du secteur. Compte tenu de la situation financière de la résidence, il est alors prévu que le travail de redressement et les aides mobilisées, permettent à la copropriété de réaliser les travaux nécessaires à la sécurité et la pérennité du bâti. En juin 2017, la copropriété vote un programme de travaux (251 174€ TTC) comprenant l'étanchéité et l'isolation de la toiture, l'électricité en parties communes, la VMC, l'équilibrage et le calorifugeage du chauffage ainsi que la pose d'antennes paraboliques. Subventionnés à hauteur de 55%, ces travaux ont été réalisés au 1er semestre 2021. Après 7 ans d'OPAH, bien que la copropriété ait voté des travaux dans la dernière année de prorogation, le bilan fait état d'objectifs non atteints : un taux d'impayés à la hausse (73% fin 2016) et « un conseil syndical mobilisé dans l'opposition au dispositif d'OPAH ». En 2015 déjà, la « finalité et la stratégie de l'intervention publique pour cette copropriété » étaient remises en question.

- *Vers l'intervention objet de la présente convention*

Dans le cadre de l'étude de préfiguration de l'ORCOD-IN réalisée en 2017, l'avenir de la résidence Jupiter, et notamment sa capacité et l'opportunité à la maintenir dans son statut de copropriété, sont interrogées. Au lancement de l'ORCOD-IN début 2020, les instances de gestion de Jupiter ont été rencontrées et informées que toutes les stratégies d'intervention restaient à l'étude pour leur résidence : redressement, démolition, transformation complète en logement locatif sociaux. Les études urbaines et de programmation habitat menées en 2020 par l'EPFIF ont permis d'alimenter les différents scénarios concernant l'avenir de la tour Jupiter, du parking Ronsard, et des deux résidences locatives sociales de l'ilot Ronsard (Mercure et Pluton). Le projet de la démolition des tours Jupiter, Mercure et Pluton ainsi que de la copropriété GBC, soit l'ensemble de la dalle Ronsard, a été retenu.

Le projet a été retenu en premier lieu au regard des difficultés structurelles générées par la conception de l'ilot Ronsard : espace intérieur de la dalle enclavé, dégradé, et insécurisé ; dégradation et difficultés de gestion des trois tours, vieillissantes et nécessitant d'importants travaux ; manque d'attractivité et difficultés de gestion structurelles des parkings résidentiels en sous-sol. Par ailleurs, la typologie de la tour Jupiter, composée en grande partie de petits logements, ne permet pas d'espérer un retour des propriétaires-occupants, qui constitue dans un quartier tel que le Val Fourré, une condition pour s'inscrire durablement dans un processus de redressement et de revalorisation patrimoniale. Les annonces aux copropriétaires et aux habitants (copropriétaires et locataires) ont été faites au mois de septembre 2021, les 21 et 22 septembre pour Jupiter, au moyen de 3 réunions publiques en présence du Maire et du Préfet, suivies d'une lettre d'information diffusée à tous les propriétaires et locataires.

La démolition actée et toutes les conséquences attendues sur la phase de transition, il convenait de réfléchir à la définition d'un format d'accompagnement public du syndicat et de ses instances de gestion, dans l'attente de l'extinction de la copropriété. La préservation indispensable de l'habitabilité de l'immeuble impose un travail d'accompagnement spécifique des instances de fonctionnement (gestionnaire, conseillers syndicaux, habitants) et la conception d'un cadre de « gestion d'attente » visant le maintien d'un cadre de vie digne et sécure au sein de la copropriété.

Ainsi, par arrêté préfectoral n°78-2020-07-10-0007 du 10 juillet 2020, le préfet des Yvelines, l'Anah, l'ANRU, le conseil régional d'IDF, le conseil départemental, la communauté urbaine GPSEO, le maire de Mantes-la-Jolie, l'EPFIF, le conseil syndical de la copropriété, son syndic et l'entreprise Dalkia/SOMEC, entérinaient la décision de l'élaboration du Plan de Sauvegarde.

ARTICLE 1 Objet de la convention et périmètre d'application

1.1 Dénomination de l'opération

L'État, la ville de Mantes-la-Jolie, la communauté urbaine GPSEO, l'EPFIF, l'Anah, et l'ensemble des partenaires rassemblés au sein de la commission de plan de sauvegarde, décident de mettre en œuvre un Plan de sauvegarde pour la copropriété Jupiter, dont le numéro d'immatriculation au registre national des copropriétés est le AA1288273.

« Plan de sauvegarde de la copropriété Jupiter »

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du présent Plan de sauvegarde concerne la copropriété Jupiter, située 4, rue Pierre de Ronsard, 78200, Mantes-la-Jolie. Cette copropriété occupe la références cadastrale 000 AR 1310 d'une contenance cadastrale de 506 m². La parcelle est réduite au contour de son emprise. L'accès principal est en façade Est (rue Pierre de Ronsard). La parcelle est réduite à l'emprise hors-œuvre du bâtiment et à une bande de ventilation (de caves) en pied de façade.

1.3 Nature, état et instance de la copropriété

1.3.1 La copropriété Jupiter, une copropriété en fin de vie dans un site en recomposition

- *Description générale et situation urbaine : la copropriété et son environnement*

Construite en 1975, le bâtiment est une tour de 17 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Il est, avec sa jumelle la tour Neptune, un repère visuel important pour le marquage des zones centrales du Val Fourré.

Sur la rue Pierre de Ronsard, la tour, à base carrée, est pratiquement orientée sur les points cardinaux. Outre la loge et l'appartement du gardien en rez-de-chaussée, les 17 niveaux comportent chacun 6 appartements (deux studios, deux types 2 et deux types 4) ; le RDC en comporte trois (un studio, un type 2 et un type 4). Ces niveaux sont desservis par un escalier de service et deux ascenseurs. Les surfaces par typologie vont de 41,5 m² pour les T1 à 83,5 m² pour les T4. La tour comporte 106 logements.

Il convient de noter qu'aujourd'hui, trois logements sont occupés par des activités, un laboratoire (sur deux lots) et un cabinet infirmier.

La tour comporte en outre 106 lots de caves sur deux niveaux. Au final la copropriété comporte 212 lots.

Sur le plan urbain, l'immeuble est entouré :

- d'une vaste place piétonne développée à l'angle nord-ouest de la construction desservant principalement des locaux commerciaux. Cette dalle couvre un parc de stationnement enterré. La gestion de cette dalle comme des commerces et du parc de stationnement relève de la copropriété dite GBC (pour « Garage, Bureaux, Commerces »), dont la démolition est prévue dans le cadre de l'ORCOD-IN mais qui ne fait pas l'objet de la présente convention.
- d'un espace non bâti dédié au stationnement des véhicules sur sa façade Sud, dont la gestion relève du domaine public de la ville de Mantes-la-Jolie.

Concernant les liens entre les copropriétés Jupiter et GBC, un certain nombre de copropriétaires de Jupiter sont également copropriétaires de lots de stationnement dans GBC. En parallèle, le niveau supérieur du parc de stationnement est accessible directement depuis le premier niveau de sous-sol de la tour Jupiter, qui est le seul immeuble d'habitation à bénéficier d'un accès direct encore fonctionnel au sous-sol de GBC.

En parallèle, concernant l'entretien de la dalle publique de GBC, le règlement de copropriété de GBC précise que cette dalle est frappée d'une servitude de passage et de circulation et que son entretien fait l'objet d'une convention entre la ville de Mantes-la-Jolie et le SDC de GBC, une convention qui à la rédaction du règlement de copropriété de GBC en 1976 n'avait pas été rédigée et qui n'a pas été retrouvée depuis.

Le bâtiment bénéficie des espaces ouverts du domaine public. Les espaces extérieurs sont partiellement engazonnés sur le domaine public, devant l'entrée principale, le pignon Nord et de la façade Ouest. Ils ne font l'objet d'aucun entretien spécifique autre qu'une tonte saisonnière.

- *Le fonctionnement de la copropriété*

La copropriété a été constituée le 11 septembre 1975. Son gestionnaire actuel est M. BOUDENE, du cabinet Ethica Gestion, désigné pour trois ans par l'Assemblée générale du 15 décembre 2022.

Le conseil syndical est composé de 7 membres (dont le représentant de l'EPFIF, copropriétaire), désignés pour un an.

En ce qui concerne la participation en assemblée générale, le taux de participation des copropriétaires lors des dernières assemblées générales est le suivant :

- 2019 : nécessité d'une assemblée générale en seconde lecture (24,5% des tantièmes présents et représentés)
- 2020 : pas d'assemblée générale
- 2021 : 64 % des tantièmes, majorité correcte expliquée par la question de désignation du syndic à l'ordre du jour
- 2022 : 42 % des tantièmes, majorité pouvant être insuffisante pour certaines décisions.

1.3.2 Etat de la copropriété par thématique

1.3.2.1 Volet gestion : la copropriété dans son quotidien

- *Budget de la copropriété*

Résultat de l'exercice	2020	2021	*2022*	*2023*
Total des charges nettes	282 085 €	331 875 €	*288 506 €*	*345 343 €*
Budget appelé	0 €	280 000 €	*270 000 €*	*320 000 €*
Écart budget appelé / dépenses	-282 085 €	-51 875 €	-18 506 €	-25 369 €
	++++	-18,53%	-6,85%	-7,92%

Sur 2021, il était constaté une sous-évaluation du budget prévisionnel de près de 18 %, soit un déficit de près de 52 k€. Cette situation est en grande partie expliquée par l'imputation d'une facturation de régularisation de 2013 concernant la maintenance de la chaufferie.

Sur 2022, le déficit est toujours existant même si moindre du fait d'un budget prévisionnel restant sous-évalué.

Notons que l'assemblée générale 2022 avait validé un budget à hauteur de 280 k€, cependant l'assemblée générale ayant été trop tardive, les appels de provisions de 2022, n'ont pu être réajustés à la hausse.

Sur 2023, malgré l'augmentation significative du budget 2023 à hauteur de 320 000 € validé en assemblée générale de juin 2023, il est toujours constaté un déficit significatif de 25 000€ qui sera appelé aux copropriétaires après approbation des comptes.

- *Postes principaux de dépense et évolution*

En 2022, trois postes représentent à eux seuls près de 67 % des charges de l'exercice :

- Le poste chauffage et réchauffement de l'eau pour 35,5 % ;
- Le poste eau froide (eau froide et eau froide réchauffée) pour 17.3 % ;
- Le poste personnel et loge pour 14,7%.

En matière de coût par lot :

Niveau des charges : coût/lot	Exercices				Evolution
	2020	2021	2022	2023	
Charges annuelles brutes / nombre de lots	2 665 €	4 042 €	2 766 €	3 434 €	**-32%**
Charges annuelles nettes / nombre de lots	2 661 €	3 131 €	2 723 €	3 258 €	**-13%**

Sur une base de *106 lots d'habitation*

- *Détail des postes principaux de dépense*

1. *Chauffage*

Le chauffage de l'immeuble est assuré par le chauffage urbain dont l'exploitant est la SOMEC.

Une sous-station est aménagée en sous-sol d'un bâtiment contigu à la tour Jupiter. A ce titre, la copropriété Jupiter souscrit un contrat R1 (fourniture de combustible), R2 (redevance RCU), et un contrat P2 (entretien et maintenance) et P3 (garantie du matériel) avec la SOMEC. La chaufferie de l'immeuble se trouve au niveau de l'immeuble Mercure.

Sur 2023, le coût de ce poste représente 117 785 k€, soit 1111 €/lot. Nous notons :
- une baisse de la consommation d'énergie (979 200 KWh contre 1 406 700 kWh en 2022;
- une augmentation du coût de l'énergie (hors imputation de la redevance (R2) du réseau de chauffage urbain) nécessaire à la production de chauffage et d'ECS : 0,0724 €/KWh contre 0,0482 €/Kwh en 2022

2. *Eau*

	Exercices						2023		Poids des postes 2023	Evolution sur les deux derniers exercices
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Réalisé provisoire	Réalisé Def		
	TTC (€)								*Pourcentage (%)*	
Eau Froide	51 671 €	28 365 €	62 015 €	47 335 €	51 626 €	50 618 €	78 658 €	82 715 €	23,99%	63%

La copropriété Jupiter dispose d'un contrat d'abonnement en fourniture d'eau avec la Compagnie VEOLIA.

Le syndicat dispose de deux compteurs :

- un compteur en chaufferie, dont les factures sont imputées en clé chauffage ;
- un compteur général.

Sur 2022, les dépenses en parties provisionnées s'élèvent à 50 618 €. Le coût du m3 facturé est de 4,06 €.

Depuis 2020, il était particulièrement difficile d'analyser précisément les consommations d'eau de la copropriété et notamment du fait des consommations probablement « non facturées » par Veolia.

Exercice 2020 à 2023	Consommation au compteur général	Coût du m3 EF	Eau compteurs divisionnaires		Résiduel en m3	
			EF	ECS		
	En m3		En m3	En m3	En m3	En %
2020 à 2023	57 972	3,97 €	34 572	16 311	7 089	
Moyenne par année sur 4 ans	14 493		8 643	4 078	1 772	12,23%

Pour mémoire, le résiduel (différence entre compteur général et compteurs divisionnaires) est supérieur au ratio habituellement constaté (5%).

Le ratio EF/ECS est pour sa part cohérent avec deux tiers d'eau froide consommée (68%) pour 1/3 d'eau Chaude sanitaire (32%).

3. *Personnel et loge*

Le syndicat des copropriétaires emploie un gardien, depuis le 01 août 2000 (ancienneté de 22 ans en 2002) au coefficient hiérarchique initial de « 255 échelon 2 » (ancienne classification). Son coefficient hiérarchique actuel est de 275.

Il bénéficie du 13ème mois faisant l'objet d'un versement en décembre de chaque année. Il est constaté depuis juillet 2022, une augmentation de sa prime pour sorties des poubelles sélectives. Sur 2022 et depuis 2020, nous ne constatons aucun frais de formation ni mutuelle.

4. *Frais de gestion et honoraires*

Ce poste représente le 4ème poste de l'immeuble pour 24 003 € (226 €/lot) soit 8,6% des dépenses de l'exercice.

5. *Contrats d'entretien*

	Exercices						2023		Poids des postes 2023	Evolution sur les deux derniers exercices
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Réalisé provisoire	Réalisé Def		
	TTC (€)								Pourcentage (%)	
EAV - Réseaux intérieurs		6 302 €	3 360 €	3 444 €	3 547 €	3 672 €	3 947 €	3 947 €	1,14%	7%
Entretien toiture terrasse								2 037 €	0,59%	-
Désinfection VO									0,00%	-
PROXISERVE - Entretien Vannes	998 €	1 015 €	1 036 €						0,00%	-
ATE - Porte acces	385 €	385 €	385 €	385 €	385 €	385 €		385 €	0,11%	0%
BHP - Désinsectisation	635 €	756 €			1 700 €	1 759 €	1 821 €	1 821 €	0,53%	4%
SICRE LEMAIRE - Entretien VO	1 250 €	1 274 €							0,00%	-
ISTA - Compteurs d'eau	11 291 €	12 155 €	12 437 €	13 296 €	13 080 €	13 599 €	14 411 €	14 411 €	4,18%	6%
KONE			144 €						0,00%	-
Contrats d'entretien	**14 558 €**	**21 887 €**	**17 362 €**	**17 125 €**	**18 712 €**	**19 414 €**	**20 178 €**	**22 600 €**	**6,55%**	**16%**

La copropriété Jupiter dispose de très peu de contrats d'entretien.

En 2023, elle souscrivait ainsi aux contrats suivants :

- Entretien des réseaux intérieurs
- Entretien de la porte d'accès
- Désinsectisation
- Location/ entretien et relève des compteurs/ robinets d'arrêts
- Entretien toiture terrasse

Il convient de préciser qu'en matière de sécurité incendie, la copropriété est soumise à très peu de réglementation. En effet, la règlementation existante se réfère aux arrêtés du 31 janvier 1986 et du 5 février 2013 qui indiquent que les immeubles de « troisième » et de « quatrième » famille (entre 8 et 28 mètres de hauteur) sont soumis à l'obligation de mise en œuvre de moyens de désenfumage, d'une colonne sèche pour l'alimentation en eau et d'extincteurs dans les chaufferies et dans les machineries d'ascenseurs (sachant qu'il n'est pas obligatoire d'en disposer dans les immeubles de moins de 50 m, soit 18 étages.

La copropriété dispose d'une colonne sèche, d'une trappe de désenfumage et de moyens de lutte contre l'incendie dans la machinerie des deux ascenseurs. En revanche, l'entretien de ces équipements ne fait l'objet d'aucun contrat actuel, tout comme les blocs de secours d'éclairage de sécurité, installés dans le cadre des travaux de l'OPAH-CD précédente mais qui ne font pas l'objet d'un tel contrat.

6. *Assurance*

L'assurance du syndicat des copropriétaires a marqué une augmentation de plus de 5 % entre 2022 et 2023 avec un montant de cotisation de 18 699 € en 2023.

Le contrat est souscrit avec la Compagnie AXA, via le courtier NAVARRE.

7. *Ascenseurs*

L'immeuble est doté de deux ascenseurs.

La copropriété dispose d'un contrat d'entretien « étendu » avec la société KONE pour un coût de 8 256,03 € en 20223 soit une hausse de constaté de 4% sur les deux derniers exercices. Pour mémoire, Le contrat étendu inclut le contrat de base auquel s'ajoute le remplacement des pièces sans frais supplémentaires (hors vandalisme ou mauvaise utilisation). L'entreprise chargée de la maintenance des ascenseurs doit ainsi fournir la liste précise des pièces comprises au contrat. Ces pièces ne sont pas précisées au contrat.

Nous notons une baisse de la facturation de l'électricité nécessaire au fonctionnement de l'ascenseur de 34 %. Cette baisse des dépenses est corrélée avec une baisse de la consommation d'énergie (-16%).

8. *Electricité des parties communes et ascenseurs*

La copropriété Jupiter dispose d'un contrat d'électricité avec EDF entreprises.

Au niveau des consommations constatées, entre 2021 et 2022, nous pouvons noter une baisse des consommations pour l'éclairage des parties communes comme ce qui a été constaté sur le poste ascenseur.

9. *Entretien et réparations*

Les frais d'entretien et de réparation s'élèvent, en 1303 € en 2023., à 9 173

L'augmentation de ces frais est liée aux réparations effectuées suite à l'incendie en cave qui se sont élevés à 8 789 €.

Un produit 4 279 € de remboursement de l'assurance a été enregistré en 2022 puis en 2023 correspondant aux 8 789 € de frais engagés suite à un incendie dans les caves en 2022.

- *<u>Etat financier au 31/10/2023</u>*

Si l'on compare les sommes restituables aux copropriétaires et celles dues aux fournisseurs par rapport aux sommes disponibles en banque, nous constatons une situation financière extrêmement fragile au 31 décembre 2019 et qui est en grande partie expliquée par le montant important des copropriétaires débiteurs. La situation financière de la copropriété a continué à se dégrader sur 2021 avec de moins en moins de sommes disponibles en banque et de plus en plus de difficultés à payer les fournisseurs de la copropriété.

Les déficits constatés sur 2020 et 2021 sont venus accentuer cette situation de trésorerie notamment car ils n'ont été exigibles que fin 2022, une fois les comptes approuvés en assemblée générale. La

situation a continué à se dégrader sur 2023, du fait d'une erreur dans les appels de fonds effectué en 2023 inférieurs au budget voté qui avait été voté et qui n'ont été régularisés par le syndic qu'en octobre 2023. En outre, la facture de régularisation d'eau de VEOLIA accentue elle aussi les difficultés du syndicat.

Au 31 décembre 2023, le taux d'endettement des copropriétaires a marqué une hausse sensible, passant de 309 700 € fin 2022 à 394 107 € fin 2023.

Rapport Banque/A restituer	Montant	Observations
En banque	109 327 €	Disponible en banque
A restituer	163 232 €	Avance, provision travaux, autres non affectés
A payer	340 357 €	Fournisseurs et dettes exigibles
TOTALTOTAL (ligne 1- (ligne2+ligne 3)	**-394 262 €**	

Vérification article 29-1 A	Montant
Budget courant exigible	320 000 €
Appels travaux "exigibles"	0 €
TOTAL	**320 000 €**

Le résultat de l'exercice n'est pas exigible avant son appro

Récapitulatifs	Montant	Taux
Montants exigibles 14-1 et 14-2	320 000 €	**123%**
Montant impayés par copropriétaires	394 107 €	

- *Situation financière au 31/10/2022*

- *Solde disponible en banque*

L'annexe 1 ainsi que le grand livre comptable arrêté au 31/12/2022 laissent apparaître un unique compte séparé au nom du SDC Jupiter ouvert à la banque DELUBAC avec un disponible en banque de 63 200 €, trésorerie insuffisante en sachant que le montant des fournisseurs impayés fin 2022 est de plus de 350 k€. Le syndicat est dans la totale incapacité de payer l'ensemble de ses fournisseurs de manière fluide. En outre, VEOLIA a effectué, en 2023, les régularisations sur les consommations non entièrement facturées depuis 3 exercices, aggravant la dette due aux fournisseurs

La situation financière de la copropriété est donc effectivement précaire.

- *Avances et provisions*

L'avance de trésorerie de l'immeuble s'élève à 48 333,91 €. Elle est en outre totalement dissoute par le montant des impayés.

Conformément à la loi, le syndicat des copropriétaires abonde un fond travaux dont le montant s'élève à 68 539,36 €. Ce fonds est abondé par un appel de 14 500 € fait fin 2022 et par un abondement de 40 000 € provenant de l'apurement du compte-travaux des opérations précédentes, affecté suite à l'AG 2022.

La copropriété dispose également d'une avance travaux à hauteur de 121 694,89 € Pour mémoire, l'assemblée générale de 2021 avait décidé de répartir cette somme sur les comptes de copropriétaires. Cette question a, à nouveau, été portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale 2022 et une nouvelle fois validée.

- *Dettes du syndicat*

    - Fournisseurs

Le montant des fournisseurs impayés s'élève au 31 décembre 2023 à 350 486 € dont 205 000 € dus à VEOLIA Eau.

    - Comptes d'attente créditeurs– 36 172 € € - au crédit, sommes dues par la copropriété aux tiers

Ces comptes, si soldés, constitueraient un produit supplémentaire.

- *Créances du syndicat*

    - Comptes d'attente débiteurs– 256,17 € - au débit, sommes dues par les tiers à la copropriété

- *Etat des impayés au 31/12/2022 et évolution depuis 2018*

Date	Montant impayés
31/12/2018	258 078 €
31/12/2019	257 027 €
31/12/2021	414 086 €
31/12/2022	300 651 €
31/12/2023	405 439 €

- *Structuration des dettes au 31 décembre 2021 avant répartition et modalités de traitement*

	01/12/2023									
	Occupants		Bailleurs		Vendeurs		Non identifiés		Total	
	Nb de dossiers	Montant	Nb de dossiers	Montant	Nb de dossiers	Montant	Nb de dossiers	Montant	Nb de dossiers	Montant total €
0 à 1 000 €	3	1 832 €	8	5 652 €	9	2 622 €	0	0 €	20	10 106 €
1 000 à 2000 €	1	1 768 €	5	6 349 €	0	0 €	0	0 €	6	8 117 €
2 000 € à 5 000 €	1	4 987 €	6	22 686 €	0	0 €	0	0 €	7	27 673 €
5 000 € à 10 000 €	1	9 018 €	8	63 014 €	0	0 €	0	0 €	9	72 032 €
plus de 10 000 €	3	78 975 €	9	152 513 €	0	0 €	1	20 421 €	13	251 909 €
TOTAL	**9**	**96 580 €**	**36**	**250 214 €**	**9**	**2 622 €**	**1**	**20 421 €**	**55**	**369 837 €**

- *Traitement pré-contentieux et contentieux (données actualisées au 31 mars 2023)*

Catégories des procédures (pour dettes >1000 €)	Nombre	Cumul €
Irrécouvrables constatés à apurer	0	0 €
Créances douteuses estimées	9	100 k€
En attente de distribution de prix	0	0 €
Saisie immobilière en cours	0	0 €
Vente amiable en cours	2	37 k€
Exécution autres (bancaires, loyers, etc.) en cours	0	0 €
Titre exécutoire sans procédure d'exécution en cours	9	126 k€
Assignation en cours	0	0 €
Assignation à engager	6	74 k€
Procédures précontentieuses	11	37 k€
Procédures amiables	4	13 k€

1.3.2.2 Volet social : le peuplement de la copropriété

- *Occupation et statut de propriété : conclusion de l'enquête sociale*

La Tour Jupiter est composée de 106 lots. Sur ces lots, 93 lots étaient occupés lors de l'enquête sociale et 12 inoccupés, en incluant le cabinet d'infirmières et le logement du gardien.

Sur ces 93 lots, 91 ont été visités et 69 enquêtés, en excluant le cabinet d'infirmières et le logement du gardien, soit 66% des lots de l'immeuble et 76% des lots occupés. Sur les 20 lots non enquêtés, il est estimé que 16 sont des lots de PB occupés par des locataires et 4 lots sont des lots de propriétaires occupants. Cette copropriété compte par ailleurs 14 propriétaires occupants (PO) et 36 propriétaires bailleurs (PB) détenant 87 logements : 30 logements sont détenus par l'EPFIF.

Concernant les typologies des lots, on trouve 23 % de T1, 41 % de T2 et 36 % de T3.

- *Composition des ménages rencontrés*

Il est constaté une grande présence de personnes isolées (32 % de ménages enquêtés) et de couples avec enfants (33 %). Les familles monoparentales représentent quant à elles 15% des ménages enquêtés, les couples sans enfants 10%, les familles intergénérationnelles 7% et les cohabitations adultes représentent 3%.

5 lots étaient en suspicion de suroccupation, 46 lots en occupation normale, 9 lots en surpeuplement, 6 lots en suroccupation familiale et 3 lots en sous-occupation.

- *Ressources financières des ménages*

35 % des ménages disposent de revenus salariés. Cependant, ces ménages sont pour une grande partie des travailleurs pauvres. Concernant les autres ménages, 20% vivent uniquement des prestations versées par la CAF ; 49% au total bénéficient d'une aide au logement. Le montant moyen des revenus fiscaux de référence est de 4 588€.

La moyenne des revenus par unité de consommation est de 1 059 €. 59% des ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté.

- *Relogement : souhaits de ménages et accompagnement dédié*

63 ménages sont concernés par un besoin en relogement. 6 ménages auraient besoin d'un T2, 12 ménages auraient besoin d'un T3, 14 ménages auraient besoin d'un T4, 10 ménages auraient besoin d'un T5 et 1 ménage aurait besoin d'un T6 voire plus.

Concernant les spécificités, 4 logements adaptés aux personnes à mobilité réduites seraient nécessaires pour des ménages disposant d'une reconnaissance de la MDPH (Maison Départementale pour les Personnes Handicapées). Un relogement en pavillon est en demande ; 15 familles ne souhaitent pas être relogés en rez-de-chaussée.

En ce qui concerne la localisation, 19 ménages souhaitent rester sur le quartier du Val-Fourré, 4 souhaitent être relogés sur le quartier de Gassicourt, 3 dans le centre-ville et 4 souhaitent être relogés dans d'autres quartiers de la ville de Mantes-la-Jolie. Il est à noter que 20 d'entre eux n'ont pas de vœux spécifiques quant à la localisation du relogement.

35% des ménages expriment des vœux en inadéquation avec leur composition familiale ou situation. Ces points pourront être, par la même occasion, abordés lors d'un accompagnement de type « pédagogique » afin de leur permettre de mieux appréhender leur projet de vie et permettre une arrivée saine dans un nouveau logement.

Pour les ménages les plus en difficulté, un accompagnement social lié au logement (ASLL) leur sera proposé ou leur est déjà proposé en fonction des situations et des urgences. Cet accompagnement se décline sous différentes formes :

- soit un ASLL de 1 mois
- soit un ASLL de 6 mois en fonction du besoin.

Pour les ménages enquêtés, 21 ménages pourraient nécessiter d'un ASLL d'un mois et 9 ménages d'un ASLL de 6 mois. 2 ménages enquêtés sont déjà accompagnés par l'Équipe Sociale au titre de la mission de MOUS relogement de l'ORCOD-IN.

1.3.2.3 Volet technique : la copropriété dans son état

L'accès principal est en façade Est, rue Pierre de Ronsard. Les appartements, distribués en étoile autour du noyau central, sont orientés pour leurs vues principales sur les façades Est, Sud et Ouest de la construction.

Les logements sont non traversants mais orientés pour les plus grands (T4) sur 2 façades à l'équerre. Ils sont tous dotés de loggias sur les pièces principales, qui constituent le motif ornemental principal de l'édifice sur les trois façades mentionnées plus haut.

- *Construction*

Le contexte constructif restait à l'économie classique du bâtiment, objectif de réduction des coûts par la réduction drastique des quantités sans recherche d'économie énergétique.

Sur le plan structurel, la tour est construite sur un niveau de sous-sol, avec pignons et refends porteurs en béton armé. Elle repose sur une structure en voiles béton armé de 16 cm et une façade porteuse de 25 cm. Les dalles de plancher sont en béton armé. Les balcons en plancher béton non revêtus donnent appui aux résilles architectoniques de hauteur d'étage fermant les loggias. Enfin, le dimensionnement des parties vitrées est optimisé par rapport aux pièces de vie.

La typologie des façades est homologue et constituée :

- soit de balcons constitués de résille de façade préfabriqués en béton armé architectonique formant des colonnes ornementales dont les traverses servent de main courante des loggias. Il existe 2 types de panneaux, simple ou double selon leur localisation dans le linéaire de la loggia qu'ils définissent ;
- soit de murs béton préfabriqués revêtus de céramique (2 teintes) et de fenêtres géminées (chambres) régulièrement alignées verticalement d'un niveau à l'autre.

La façade Sud développe en intégralité le motif architectonique sur tous les niveaux. Les façades Est et Ouest juxtaposent les deux motifs sur tous les niveaux. Le pignon au Nord intégralement traité en béton revêtu de céramique est percé au centre de baies.

Les menuiseries extérieures d'origine des logements sont en bois à simple vitrage, avec occultation par volet roulant qui peut être en PVC ou en aluminium anodisé.

Des châssis, remplacés par certains copropriétaires, sont en PVC double vitrage ou en aluminium double vitrage. Parfois, le choix du copropriétaire s'est porté sur des volets roulants en pvc. Les menuiseries du hall sont métalliques à simple vitrage. Les balcons sont équipés de garde-corps métalliques scellés sur les relevés en nez de dalle.

La couverture est formée d'une toiture-terrasse inaccessible en béton, isolée pour la dernière fois lors d'une campagne travaux achevée en 2018 avec une protection lourde gravillonnée.

- *Equipements techniques de l'immeuble*
  - Chaufferie et chauffage

La chaufferie est située sous l'emprise d'un bâtiment extérieur. La production d'eau chaude sanitaire (E.C.S.) et le chauffage dédié à la production des appartements par convecteur à eau. Les colonnes montantes remontent dans les gaines des appartements.

  - - Courants forts et courants faibles

On trouve les placards techniques d'étage sur chaque palier. Ils distribuent courants forts et faibles. Le comptage est regroupé dans le placard EDF d'étage.

  - - Vide-ordures

6 gaines-avaloirs sont disposées à chaque niveau dans chaque cuisine d'appartement. La gaine vide-ordures est parfois condamnée par un propriétaire. Les locaux de réception VO sont situés au premier sous-sol et pour la plupart condamnés.

- - Ventilation

Les conduits VMC verticaux sont distribués sur pièces humides des logements. Les bouches d'extraction et les moteurs ont été traités dans le cadre des travaux de l'OPAH-CD en 2022

- - Chutes

Les réseaux d'EP sont situés dans les gaines de paliers, ils sont en PVC. Les réseaux enterrés extérieurs n'ont pas pu être reconnus. Des regards extérieurs et en partie commune du rez-de-chaussée sont à signaler.

- *Désordres et état de dégradation actuelle en parties communes extérieures*
  - Accès

Pour les espaces extérieurs de cheminement sur le trottoir et au pourtour des façades sur les dalles aménagées, les matériaux sont vieillissants, de légers décaissés sont visibles au pourtour de la dalle piéton.

- Balcons

Les sols des balcons ne sont pas étanchéifiés. Les dalles se détériorent au droit des joints entre les dalles, risquant d'affecter les ferraillages et de dégrader la solidité de la dalle. Les eaux recueillies par les balcons s'écoulent difficilement dans les barbacanes existantes. L'occupation fréquente par les pigeons aggrave le problème par l'accumulation des fientes directement à la verticale des zones de repos des volatiles. Les auréoles et les fissurations constatées autour de ces ouvrages sont un indice de défaut d'étanchéité et d'écoulement, propageant les infiltrations dans le béton des dalles.

- Façades

Les façades sont vieillissantes. En parties pleines des pignons et des façades en panneaux il est à noter une présence de fissurations infiltrantes au droit des joints entre panneaux préfabriqués, corrélées avec les fissurations visibles en façades résultant des poussées de fers probablement dues au défaut d'enrobage des aciers et des variations de température (gel/dégel).

Les appuis de fenêtres, non protégés par un appui débordant, subissent la stagnation d'eau au droit des épaisseurs de panneaux. Combiné aux défauts d'enrobage, les fers sont corrodés, le revêtement mosaïque éclate fragilisant les parois.

Au droit des résilles en béton architectonique préfabriqué, de nombreux éclats de béton sont visibles, en pied de montants ou encore au droit des clavetages horizontaux entre panneaux (niveaux supérieurs). Enfin la proximité des barbacanes bouchées avec les zones de clavetage des panneaux favorise les infiltrations d'eau qui attaquent les bétons aussi bien que les aciers, soumis à la corrosion.

Les rives de planchers, les relevés de dalle, les abouts de panneaux préfabriqués souffrent par endroit d'éclatement du béton par des fers corrodés et les défauts d'enrobage. Des éléments de béton se décrochent ponctuellement d'où la mise en place d'un filet de protection sur les niveaux supérieurs des résilles.

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

Dans le contexte d'un « recyclage » de la tour, le recours à une isolation thermique par l'extérieur n'est plus à retenir.

- Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures d'origine sont en bois et simple vitrage. Ceci pose un problème de confort thermique mais également acoustique. Nota : le remplacement privatif des fenêtres avec double-vitrage accroît l'étanchéité à l'air et, avec la faible isolation des murs et le type de ventilation, déplace la condensation sur les parois opaques, ce qui peut favoriser des phénomènes de condensation et l'apparition de moisissures.

La plupart des châssis sont à deux vantaux et en répétition d'un niveau sur l'autre.

- Structure

La structure générale du bâtiment est fragilisée sur tout son pourtour en effet des désordres apparents sont constatés visuellement.

- Toitures-terrasses

Les toitures-terrasses non accessibles sont dans un état globalement très dégradé en périmétrie (voir façades). Les édicules et les souches de ventilation sont très dégradées, fissurées ou lézardées. L'étanchéité présente un état dégradé sur ses relevés. Des fuites sont à prévoir si ce n'est déjà le cas. L'isolation a toutefois été refaite en 2018. Les évacuations de pluviales sont clairement identifiables, et non entretenues en partie centrale.

- Les ouvrages et réseaux extérieurs

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

- *Désordres et état de dégradation actuelle en parties communes intérieures*
- Hall

Le hall a un revêtement de sol scellé (pierre) en bon état général. Les tapis de sols sont usés au droit de l'entrée. Les parties communes intérieures sont dans un état d'usage.

Des écaillements et de fines fissurations sont à signaler en plusieurs endroits dans les escaliers.

- Circulations

La cage d'escalier est fermée à clef et munie côté cage d'escalier d'une barre anti-panique. La liaison vers le sous-sol est sécurisée par une serrure sur clé.

Le désenfumage est assuré par un châssis en plancher haut du dernier niveau dans la cage d'escalier. Chaque palier est raccordé au système de désenfumage avec amenée d'air neuf et deux extractions aux extrémités de chaque palier. Les blocs de secours sont présents sur tous les étages et à l'intérieur de la cage d'escalier. Les moyens de lutte contre l'incendie (extincteurs) sont présents sur les paliers mais pas systématiquement, notamment en locaux communs. La cage d'escalier est alimentée par une colonne sèche.

Les luminaires sont récents sous réserve de la vérification de leur de consommation. Les paliers d'étages possèdent un revêtement de sol carrelé en bon état général. Les peintures des parties

communes intérieures sont en bon état général, ponctuellement dégradées sur des angles saillants de parois.

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

- Vide-ordures

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

- Ventilation

Les grilles d'air neuf dans les logements peuvent parfois être obstruées par de l'adhésif. Certaines prises d'air ont été modifiées au cours du cycle de vie du bâtiment. La modification du régime de la ventilation a un impact sur la dégradation des revêtements par l'humidité intérieure des logements.

Les ventilations des wc, salle-de-bains et cuisines sont clairement insuffisantes. Les dispositifs d'extraction à l'intérieur des logements sont variables : bouches d'origine peu performantes, bouches plus récentes à l'efficacité variable. A minima, un curage des conduits existants est recommandé, les caissons en toiture vérifiés , les souches réparées.

- Réseaux d'eaux

Les réseaux communs EF et ECS sont visibles, via les trappes, dans les gaines des salles de bains et cuisines. A minima, il conviendra de réviser et/ou remplacer les comptages défectueux, vérifier les trappes existantes et proposer leur remplacement.

Les chutes EP se situent dans les gaines palières.

Les évacuations EU/EV sont séparées et situées à l'intérieur des logements, dans les gaines techniques verticales visible dans les toilettes, les angles des salles de bain ou les cuisines (parfois encoffrées). Ces colonnes pourront être vérifiées car un certain nombre d'entre-elles apparaissent comme rouillées.

- *Désordres et état de dégradation actuelle en parties privatives*

6 logements sur 106 ont été visités. Ces visites, bien que limitées, ont semblé représentatives des typologies existantes (chaque type de logement visité) ainsi que des désordres et pathologies relevés. Néanmoins, ceci ne présage en rien de désordres qui pourraient exister dans les logements non visités.

Les portes palières des logements ne semblent pas de qualité coupe-feu et pare-flammes requis, il est nécessaire de vérifier la performance de ces ouvrages au regard du risque incendie. Ce point est à intégrer dans la question plus globale de l'évaluation du système SSI. Cependant, les paliers étant encloisonnés, les communications avec la cage d'escalier sont protégées par des porte coupe-feu, permettant de limiter le risque de propagation des incendies.

Les entrées d'air sont parfois obstruées sur les menuiseries extérieures, ceci en particulier en raison de la sensation de froid que cela peut occasionner pour les occupants. Il est fortement conseillé de déboucher les entrées d'air sur les menuiseries pour améliorer la ventilation des appartements, et éviter les défauts de ventilation des pièces humides. Pour la cuisine, il est important de veiller à ce que les entrées d'air ne soient pas obturées et de s'assurer que les éléments posés en remplacement sont bien conformes aux exigences du type de VMC installée.

L'état des lieux préalable à la mise au point de la convention n'a pas permis de visiter l'ensemble des tableaux électriques. Toutefois ceux visités sont conformes aux normes actuelles. Les tableaux électriques d'origine, situés en entrée de logements, ne disposent pas de disjoncteurs 30mA.

- *Conclusion*

Cette copropriété est mal entretenue surtout sur les ouvrages de structure de façade et les prolongements extérieurs aux logements (balcons loggias), et aucuns travaux de grande ampleur ont été entrepris depuis longtemps.

La stabilité d'ouvrages de construction est à vérifier (préfa béton ornementaux des loggias). Les systèmes d'évacuation des eaux pluviales ne sont pas assurés sur les loggias des appartements occupés ou non. 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 toutes respectées.

L'enjeu aujourd'hui est de réaliser les travaux d'urgence permettant de pérenniser la résidence jusqu'à son recyclage.

Il conviendrait d'en assurer la pérennité par :

- une mise en sécurité globale pour sécuriser les structures et les résidents
- l'assurance a minima des exigences d'hygiène sanitaires associées aux logements (VMC à vérifier.)

1.3.2.4 Volet gestion urbaine et sociale de proximité

La mise en place d'un volet « GUSP » dans le cadre d'un dispositif animé d'amélioration de l'habitat (ici le Plan de Sauvegarde, inscrit plus largement dans les dynamiques de transformations de l'ORCOD-IN et du NPNRU) est complémentaire avec les actions déployées pour les travaux d'urgence ou les actions de redressement financier ou juridique de la copropriété : elle permet d'améliorer le cadre de vie des habitants, à court et moyen termes dans l'attente de la démolition pour évier une dégradation du quotidien dans cette période transitoire. Elle vient à ce titre conforter les investissements déployés sur les autres volets en analysant par exemple la gestion de l'intérieur des immeubles, des espaces extérieurs et des domanialités, des espaces de propriété et d'usage public autour de la copropriété.

- *<u>Contexte urbain : le site, les usages, et des responsabilités à clarifier</u>*

Plan des propriétés foncières sur les dalles Ronsard et Clemenceau (source : carte transmise par l'EPFIF et réalisée par SEGAT)

Le Val Fourré est un quartier à l'ouest de Mantes-la-Jolie, marqué par l'habitat collectif (tours et barres) et possédant une forte centralité commerciale au niveau des dalles centrales du Val Fourré.

La fonction commerciale de cette centralité est due à la présence d'un marché et à l'existence du centre commercial de Mantes-la-Jolie 2 (CCM2). Le marché, repositionné depuis quelques années sur un terre-plein juste au sud de la dalle Ronsard, est trihebdomadaire et a un rayonnement régional. Le centre commercial sur dalle, est principalement construit dans l'encadrement de la place Clémenceau. On dénombre plus de 80 commerces qui s'étendent dans les rues annexes et sur la dalle Ronsard.

La Copropriété Jupiter est située au cœur de l'ilot Ronsard, lui-même composé de :

- La copropriété de logements Jupiter. Son emprise comprend le pied d'immeuble
- La copropriété GBC, dont le syndic est Ethica Gestion depuis 2022, comprenant le parking en sous-sol, la dalle en surface, les commerces, la salle de prière et les bureaux.
- Deux équipements : l'école élémentaire Jean Mermoz et le centre culturel Le Chaplin. Le foncier appartient à la Ville de Mantes-la-Jolie.
- Les deux tours du bailleur CDC Habitat, dont la propriété est délimitée aux tours d'échelles de la tour Mercure et de la tour Pluton.

Les parcelles centrales de l'îlot Ronsard appartiennent au syndicat des copropriétaires de GBC. Le sol, la dalle, les ouvrages techniques dont réseaux sont des parties communes.

La dalle est soumise à une servitude de passage et d'entretien. Lors de la construction en 1974, le règlement de copropriété précisait que la dalle resterait à la copropriété qui en assurerait les grosses réparations tandis que la Ville se chargerait de l'entretien courant et de la sécurité. Une convention devait être passée mais ne l'a jamais été pour préciser la mise en œuvre de cette servitude et la

participation financière de la ville. De plus, la réalisation de travaux lourds sur la dalle est soumise à une règle de double majorité (plus de la moitié en nombre des propriétaires et plus des 3/4 des voix).

- *Des difficultés de gouvernance à surmonter*

De nombreuses difficultés de gouvernance et de répartition des responsabilités entre les acteurs ont été évoquées pour plusieurs espaces bordant la copropriété. Cet enjeu a fait l'objet d'un atelier spécifique dans le cadre d'un diagnostic et de la définition de préconisations sur les usages des espaces publics de la centralité du Val Fourré, en fonction des genres (réalisé en 2021-2022), mais plusieurs points n'ont pas encore été éclairés :

- La responsabilité de la gestion du parking souterrain : Un enjeu à clarifier qui entretient, qui aménage et qui régule les usages dans la mesure où les parkings appartiennent à GBC mais sont utilisés par les habitants de Jupiter.
- La responsabilité de la gestion des pieds d'immeuble : de la même manière, ces espaces n'appartiennent pas à la copropriété mais à la Ville ou à GBC. De ce fait, leur entretien revient soit à la Ville soit à GBC, le nombre de passages des équipes d'entretien ne semble pas assez suffisant au regard de l'état des pieds d'immeuble.

- *Problématique liée aux déchets : le marché, le jet par les fenêtres, les encombrants*

Les déchets issus des commerces ne semblent pas poser de problèmes. Une question reste posée quant au stockage intermédiaire des bacs à l'arrière du bâtiment commercial, sur la dalle Ronsard.

Devant Pluton, la situation est plus dégradée et se traduit par des mésusages des bacs et par des encombrants déposés le long de la rampe d'accès aux commerces, pouvant occasionner des problématiques de sécurité pour les personnes.

Devant Jupiter, les acteurs locaux ne notent pas de problématique particulière de gestion des déchets. Un espace public sécurisé et fermé par un grillage est mis à disposition par la Ville et semble bien utilisé par les habitants de la tour. Il est cependant observé que les jours de marchés, certains déchets du marché sont retrouvés devant la copropriété.

Malgré une gestion relativement bonne des déchets de la copropriété et un respect par les habitants de l'espace pour la collecte des déchets, Jupiter fait face à une problématique de jets par les fenêtres.

Ces déchets sont parfois entassés sur les pieds d'immeuble de la copropriété, dont l'aménagement ne prévoit pas d'accès ou d'usage particulier par les habitants. Ces espaces, appartenant à GBC, sont gérés par la Ville de Mantes-la-Jolie selon la servitude de passage de la dalle. De ce fait, l'état de ces espaces varie en fonction des jours et sont certaines fois plutôt propres.

- *Un cadre urbain de qualité limitée et délaissé par les usagers*

La dalle Ronsard, sur laquelle est située la tour Jupiter, fait face à plusieurs problématiques touchant au cadre de vie :

- La présence de nuisibles. Sur la dalle, la présence de rats est notamment due à l'importante quantité de déchets aux alentours (déchets alimentaires des habitants et des commerces, déchets débordant des bacs OM, déchets du marché). Des campagnes de dératisation sont régulièrement menées mais la problématique est insoluble à l'échelle de chaque immeuble.

Une approche coordonnée de l'ensemble des acteurs (privés et publics) est indispensable pour endiguer la prolifération de nuisibles. Des réflexions émergent mais manque encore de structuration. Cet enjeu ne touche pas nécessairement la tour Jupiter mais ses abords (dalles, commerces à proximité, etc.).

- Le manque d'espaces verts de qualité. Les dalles centrales sont extrêmement minérales et le peu d'espaces verts accessibles consiste en linéaires d'arbres plantés et en pieds d'immeubles engazonnés. Si visuellement, ces allées plantées et le paysage plus lointain peuvent permettre une certaine respiration dans le paysage urbain, il n'existe pas d'espace vert dédié à un usage récréatif à proximité immédiate.

La dalle Ronsard accueille peu d'usages en propre, elle fait surtout office de lieu de passage entre les équipements et les habitations. Le mobilier urbain est en faible quantité, les quelques espaces verts en pieds d'immeubles sont soit peu entretenus (Pluton), soit non accessibles (Jupiter, Le Chaplin), soit délaissés (Mercure).

- *Le stationnement : une thématique prégnante entre le marché et l'usage détourné des espaces dédiés à la voiture*

Les stationnements aériens présents au sud de la tour Jupiter connaissent une saturation, induite par la présence du marché trois fois par semaine et renforcée par la fermeture de la partie du parking souterrain de CDC Habitat.

De plus, les gestionnaires du bâtiment en fond de parcelle au sein duquel se trouve un bar/salon de thé, se sont appropriés une partie de l'espace public en proximité pour constituer une terrasse. Le bar génère par ailleurs des nuisances sonores le soir et entraînerait la présence de nuisibles.

Devant Jupiter sont également observés :

- D'anciens marquages des stationnements effacés
- Des revêtements dégradés
- Beaucoup de stationnement gênant
- Des problèmes d'accessibilité
- Le stationnement régulier sur les trottoirs à proximité
- Un sens de circulation indéfini
- Un ilot central de stationnement « informel »

Les parkings situés sous la copropriété, propriétés de GBC, accueillent les voitures des locataires et propriétaires de Jupiter. Plusieurs problématiques ont été observées, dont la présence d'une dizaine de voitures ventouses et de voiture épaves. Leur présence n'engendre pas de dégradations mais rend le parking moins accessible pour les habitants.

- *La sécurité et la sûreté des espaces communs, un enjeu à l'importance croissante au fur et à mesure des relogements*

De manière générale, les caves de la tour sont bien entretenues et chaque locataire dispose d'un box identifié. Néanmoins, de manière épisodique, les caves ainsi que le parking font office de « débarras » pour les locataires. Plusieurs déchets encombrants, notamment des meubles, y sont laissés à l'abandon et posent des problèmes importants en termes de sécurité incendie.

Le gardien de la tour fait part d'une augmentation de ces dépôts, un phénomène à surveiller avec l'augmentation du nombre de relogements prévus avec la démolition.

De plus l'augmentation de la vacance et les relogements ont entraîné un renforcement du sentiment d'insécurité pour certains habitants et pour le gardien de l'immeuble. Plusieurs évènements survenus à Jupiter nécessitent de renforcer la mise en place d'actions sur la thématique de la sécurité :

ARTICLE 2 Enjeux et objectifs globaux

La phase d'élaboration du Plan de sauvegarde a permis d'identifier les grands enjeux, répartis en cinq axes, à partir desquels les objectifs globaux du dispositif ont été définis.

2.1 Axe 1 : Volet gestion et fonctionnement

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété Jupiter doit être soutenu dans une « gestion d'attente » et dans l'assainissement financier du syndicat pour permettre la liquidation de celui-ci à moindre mal pour les copropriétaires privés ainsi que pour l'EPFIF qui sera, une fois l'ensemble des lots maîtrisés, l'unique propriétaire.

Dans ce volet, 3 enjeux spécifiques ont été identifiés :

- **Enjeu n° 1 : Garantir le fonctionnement courant du SDC et la gestion quotidienne de la copropriété tout en assurant la sécurisation des biens et des personnes**
- **Enjeu n° 2 : Assainir la situation financière du syndicat en perspective de sa liquidation**
- **Enjeu n° 3 : Définir les formats de liquidation**

- ***Enjeu n°1 : Garantir le fonctionnement courant du SDC et la gestion quotidienne de la copropriété tout en assurant la sécurisation des biens et des personnes***

Il s'agit ici de maintenir un entretien courant de l'immeuble et pouvoir assurer la sécurité des biens et des personnes jusqu'à extinction de la copropriété.

L'enjeu ici est de pouvoir continuer à gérer le quotidien des habitants (propriétaires et locataires) tout en maîtrisant les charges qui pourront être appelées aux copropriétaires durant la phase de transition jusqu'au changement de statut juridique de l'immeuble.

- *Maîtrise des charges*

Il s'agira ici d'intervenir à plusieurs niveaux :

- *Maîtriser le budget prévisionnel pour qu'il soit conforme à la réalité des besoins.*
  La maîtrise du budget permettra outre le fait d'assurer un quotidien respectable pour les habitants d'éviter des exercices déficitaires générateurs de difficultés supplémentaires en termes de trésorerie insuffisante en fin d'exercice mais également de difficultés de paiements des copropriétaires au moment de l'appel de régularisation.

- *Maîtriser les consommations de fluides : combustible chauffage, eau et électricité dans les parties communes*
  La maîtrise des consommations mais également des facturations permettra d'éviter d'éventuels dérapages qui pourraient apparaître et générer des charges supplémentaires.

- *Maîtriser et optimiser les frais de procédures en recouvrement des charges*
  Dans le cadre de l'assainissement financier du syndicat des copropriétaires, un focus sera nécessaire pour le traitement des impayés de charges. Des procédures précontentieuses et contentieuses seront mises en œuvre à cet égard. Celles-ci devront être adaptées à chaque situation mais le traitement amiable des situations devra être privilégié lorsque cela s'avérera possible.
  En matière de procédures exécutoires, notamment de saisies immobilières, elles devront être mises en perspective avec l'avancée de la procédure d'expropriation. Effectivement, certaines saisies pourront s'avérer inutilement coûteuse d'une part, et décorrélées de la temporalité des étapes de l'expropriation d'autre part.

- *Gestion des contrats pour assurer la phase de transition et l'entretien de l'immeuble après expropriation*

Il conviendra également de s'attacher à la gestion de l'ensemble des contrats de l'immeuble vis-à-vis de leurs échéances propres mais vis-à-vis également de l'échéance d'expropriation.

Plusieurs possibilités pourront se présenter :

- Maintien des contrats au SDC (mise en concurrence le cas échéant),
- Transfert direct des contrats SDC/EPFIF,
- Négociation de nouveaux contrats par l'EPFIF.

Cette question se posera rapidement pour ce qui est des contrats obligatoires assurant la sécurité des biens et des personne absents aujourd'hui.

L'un des principaux postes de l'immeuble est également le poste de gardiennage. Il sera nécessaire d'anticiper son devenir notamment en prenant en compte les besoins de l'immeuble et les contraintes juridiques propres au gardien actuel et notamment à son ancienneté.

La question des modalités de départ devra être anticipée : départ en retraite, rupture conventionnelle, licenciement, etc. Là aussi, il sera nécessaire d'être vigilant sur les coûts supplémentaires que cela pourra engendrer pour le syndicat des copropriétaires. Il conviendra de maîtriser la dimension humaine dans la gestion du contrat de gardiennage, en favorisant l'accompagnant du personnel qui a toujours montré une forte implication et a pris une grande part au maintien de certains fondamentaux concernant le cadre de vie de la résidence. Le conseil syndical a indiqué à plusieurs reprises et à juste titre, qu'il sera vigilant sur l'accompagnement que les instances, accompagnés des partenaires publics, pourront proposer.

Il pourra ensuite être envisagé de souscrire en lieu et place du poste de gardiennage un contrat d'entretien pour assurer le nettoyage des parties communes de l'immeuble le temps qu'il sera lieu d'habitation.

- *Sollicitation de produits complémentaires pour limiter et rendre supportable les charges de copropriété aux copropriétaires*

Afin de limiter les charges de l'immeuble notamment en termes de frais de gestion mais également de frais contentieux, il conviendra de constituer en parallèle des produits complémentaires venant en déduction de ces charges. Les outils classiques de Plan de Sauvegarde seront à cet effet mobilisés tels que l'aide à la gestion de l'ANAH et l'aide juridictionnelle.

En complément, le syndicat des copropriétaires sera incité à négocier avec son (ou ses avocats) leurs honoraires dans le cadre d'une convention.

- ***Enjeu n°2 : Assainir la situation financière du syndicat en perspective de sa liquidation***

L'assainissement de la gestion de la copropriété passe nécessairement par son assainissement financier.

Une stratégie d'apurement prenant en compte l'ensemble des dysfonctionnements de la copropriété et notamment en matière d'apurement financier (impayés de charges, créances vis-à-vis des fournisseurs, compte d'attente, créances douteuses, etc.) devra être mise en œuvre. Cela nécessitera parfois la prise de décisions en assemblée générale.

Une analyse précise et régulière des comptes financiers (comptes de trésorerie et de bilan) permettra d'apprécier l'évolution régulière de la situation financière de la copropriété et d'effectuer des préconisations d'intervention si nécessaire en fonction du contexte actualisé. Une vision dynamique de la situation financière sera recherchée.

Le volet de traitement des impayés de charges sera également un volet essentiel des dispositifs de Plan de Sauvegarde, l'assainissement financier du syndicat passant obligatoirement par l'assainissement financier des situations individuelles. Dans le contexte particulier de la copropriété Jupiter, l'enjeu sur ce volet est encore plus important puisqu'il doit se coordonner avec les actions de maîtrise foncière par l'EPFIF devant être totale pour permettre la démolition de l'immeuble en 2028, les actions de relogement mises en œuvre dans le cadre d'une MOUS relogement distincte et en amont les actions d'accompagnement social engagées par l'équipe d'intervention sociale.

- *Mettre en place une stratégie de recouvrement des charges dictées par la temporalité de l'expropriation*

Rappelons que l'équilibre financier du syndicat dépend en premier lieu des situations en impayés de charges et de leur traitement avec la mise en place de mesures préventives, incitatives et coercitives. L'objectif est ici d'assurer le redressement financier de la copropriété en amont de la phase d'expropriation en intervenant sur la situation individuelle des copropriétaires.

Des actions pour assurer le paiement régulier des charges de copropriété et maintenir une situation financière équilibrée du syndicat des copropriétaires devront donc être mises en œuvre.

Ce point concerne également la mise en œuvre des saisies immobilières dont l'utilité pourrait être questionnée au fur et à mesure de l'avancée de la procédure d'expropriation en fonction du coût des procédures judiciaires et principalement de la proximité de la phase d'expropriation.

- *Limiter et anticiper l'apurement des futures créances irrécouvrables*

Pour limiter les créances irrécouvrables suite à la vente des logements par voie d'adjudication qui ne pourra pas toujours être évitée et dans tous les cas limiter leur impact sur la situation individuelle des copropriétaires « restants », il s'agira ici d'intervenir à plusieurs niveaux et si possible de manière anticipée en :

- Mettant en place des procédures d'exécution complémentaires (saisies bancaires ou sur loyers) en amont des saisies immobilières ou par suite de procédures d'ordre si les causes du titre exécutoire ne sont pas entièrement éteintes ;
- En constituant des provisions créances douteuses dès que cela est possible via l'apurement de comptes d'attente créditeurs, la réaffectation d'avances déjà constituées, en cas d'exercice excédentaire, tout ceci afin d'éviter des charges supplémentaires aux copropriétaires résiduels ;
- En étalonnant les appels de fonds complémentaires pour provisions créances douteuses si cela est indispensable notamment au vu de la trésorerie de l'immeuble si elle s'avérait insuffisante pour assurer la gestion courante de l'immeuble et le paiement des principaux fournisseurs.

- *Traitement des dettes fournisseurs*

L'enjeu est ici de pouvoir conventionner avec les fournisseurs de l'immeuble. Les paiements sur arriéré devront s'effectuer à hauteur de la capacité de trésorerie de l'immeuble et des sommes ayant déjà été provisionnées par le syndicat auprès des copropriétaires. Ces éventuels protocoles de désendettement ne devront pas obérer les capacités du syndicat des copropriétaires à assurer le règlement des encours. L'objectif sera de trouver les bons compromis permettant le désendettement et une réponse positive aux nouvelles obligations.

Il conviendra au fur et à mesure de la procédure d'expropriation de garantir aux fournisseurs la continuité de leur approvisionnement malgré le risque probable de désinvestissement des copropriétaires restants.

- *Gestion de la trésorerie et clarification des comptes en attente pour solde sans impact financier sur les copropriétaires*

Il conviendra d'apurer, de la manière la plus exhaustive possible, les comptes d'attentes débiteurs et créditeurs par « compensation » en évitant des appels exceptionnels aux copropriétaires pour ne pas plus les fragiliser.

- ***Enjeu n° 3 : Définir les formats de liquidation***

L'objectif est ici de pouvoir adapter la stratégie de liquidation en modélisant en amont :

- La situation financière du syndicat des copropriétaires au terme de l'expropriation ;
- Les différentes étapes juridiques qui seront nécessaires avec notamment la question du liquidateur à terme du syndicat (syndic, administrateur judiciaire, etc.)
- Le maintien des services nécessaires à une bonne habitabilité au gré des évolutions juridiques de l'entité

Tout au long de l'opération, diverses actions seront mises en œuvre pour faciliter les procédures d'expropriation puis de liquidation.

Dans ce cadre, au niveau opérationnel :

- Les ventes amiables devront être largement favorisées. Dans le cas où des blocages apparaitraient, des actions de saisies immobilières seront engagées tout en les coordonnant avec les échéances d'expropriation afin d'éviter des coûts de procédures inutiles ;
- Les dettes fournisseurs du syndicat au maximum apurées ;
- Les créances irrécouvrables, et dans tous les cas leur impact, au maximum limitées ;
- Les contrats d'entretien renégociés, voir suspendus, pour adapter les prestations en fonction des besoins qui vont évoluer jusqu'à l'extinction de la copropriété.
- Un outil dit projectionnel à deux entrées, financier et de trésorerie, sera élaboré pour aider les décisions, et précisant notamment :
    - Le niveau des impayés au terme de la procédure d'expropriation
    - Le niveau des créances (fournisseurs ou copropriétaires) au terme de la procédure d'expropriation
    - Le niveau projeté des irrécouvrables
    - Le niveau évolutif de la trésorerie intégrant des données aléatoires et directement liées aux phases d'opposition (émises par le syndic de copropriété sur les ventes forcées ou sur les indemnités d'expropriation) et les temporalités des déconsignations

2.2 Axe 2 : Volet social

Les résidents de la copropriété Jupiter doivent être accompagnés dans le cadre de la mise en œuvre du recyclage de la tour. Cet accompagnement aura pour objectifs :

- de pouvoir identifier les ménages fragiles, les orienter au mieux pour la résolution de leurs difficultés, de faciliter le désendettement du syndicat et les acquisitions de l'EPFIF dans le cadre du recyclage ;
- de pouvoir identifier les ménages susceptibles d'être maintenus dans leur qualité de propriétaires occupants dans le cadre de la démarche de ré-accession qui sera mise en œuvre par l'EPFIF sur le parc de logements actuellement portés sur le Val Fourré ;
- de pouvoir repérer, qualifier et éventuellement traiter si possible les situations d'habitat indigne, en lien avec l'équipe de suivi-animation, l'EPFIF et les partenaires publics, mais aussi le gestionnaire de l'immeuble.

Les enjeux en matière de volet social découlant de ces objectifs sont les suivants :

- **Enjeu n°1 : faciliter la coordination entre les acteurs sociaux dont la MOUS relogement**
- **Enjeu n°2 : Identifier et orienter les ménages fragiles de l'immeuble**
- **Enjeu n°3 : Accompagner les ménages les plus fragiles et faciliter les acquisitions par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN**
- **Enjeu n°4 : étudier la possibilité de ré-accession pour les PO intéressés et susceptibles de s'inscrire dans une telle démarche**

- **Enjeu n°5 : qualifier et traiter les situations d'habitat indigne**

- ***Enjeu n°1 : faciliter la coordination entre les acteurs sociaux dont la MOUS relogement***

Il s'agira de développer les partenariats et les partages d'information et de pratique en matière d'accompagnement social à destination des résidents de l'immeuble, dans une dynamique d'intervention globale sur le quartier du Val Fourré, impulsée par l'EPFIF et portée par une équipe sociale missionnée à la fois pour la MOUS relogement de l'ORCOD-IN et pour le volet social du Plan de Sauvegarde. Cet enjeu recouvre les objectifs et les actions suivantes :

- Fluidifier la coordination avec la MOUS en charge du relogement des occupants de la tour et des accompagnements post-acquisition et participation aux points bimensuels avec l'EPFIF ;
- Etablir un partenariat pérenne avec le SAS (service d'action sociale) du Département notamment en ce qui concerne l'accompagnement des occupants, non encore locataires de l'EPF et n'entrant pas dans les critères d'ASLL du PDS ;
- Développer un partenariat avec le CCAS pour les situations nécessitant une approche de « terrain » tels les cas de syndrome de Diogène ou d'autres situations d'occupation complexe
- Obtenir l'accès au service CDAP de la Caisse d'allocation familiale afin de pouvoir traiter les blocages des droits CAF ;
- Préparation et co-animation des commissions sociales semestrielles à l'échelle de l'ORCOD ;
- Réunions de coordination régulière avec l'EPFIF, maître d'ouvrage du PdS.

- ***Enjeu n°2 : Identifier et orienter les ménages fragiles et répondre aux demandes des résidents***

Il s'agira de créer un lien avec les ménages fragiles de la tour et de développer une démarche de repérage et d'orientation selon les situations. Cet enjeu recouvre les objectifs et les actions suivantes :

- Accueillir (sur rendez-vous) les résidents de la tour lors des permanences mensuelles pour les informer de l'avancée du projet urbain et résoudre les inquiétudes ayant pu être formulées après l'annonce du recyclage ;
- Orienter les propriétaires occupants, en impayés ou non, vers l'EPFIF pour les questions de portage ;
- Identifier et contacter les propriétaires débiteurs via les comptes-rendus des commissions impayés ;
- Contacter les locataires présentant un profil fragile et réorientés par la MOUS suite aux diagnostics sommaires ou enquêtes relogement ;
- Orienter les ménages vers le SAS ou autres services sociaux dans le cas de problématiques autres que celles liées au logement ou pour lesquels un ASLL ne pourra être engagé en amont des acquisitions pour des questions de stratégie de portage.

- ***Enjeu n°3 : Accompagner les ménages les plus fragiles et faciliter les acquisitions par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN***

Il s'agira d'être en position de facilitation en ce qui concerne les freins au relogement, que ce soit pour des raisons d'impayés, de dette locative ou de situation personnelle ou familiale complexe nécessitant un travail d'accompagnement spécifique. Cet enjeu recouvre les objectifs et les actions suivantes :

- Après avis de la commission impayés, accompagner au désendettement des PO/PB ayant un arriéré de charges (si possible), et souhaitant rester propriétaires après le portage ;
- Après avis de la maîtrise d'ouvrage, accompagner les occupants, en amont des acquisitions, en situation de fragilité, l'enjeu étant de lever les freins au futur relogement (dette locative, suroccupation, décohabitation…)
- Après avis de l'EPFIF et au titre de la mission de l'équipe sociale pour le plan de Sauvegarde, accompagner les ménages aux profils fragiles telles que les personnes âgées/isolées/handicapées, etc… dans l'attente d'une prochaine acquisition.

- ***Enjeu n°4 : étudier la possibilité de ré-accession pour les PO intéressés et susceptibles de s'inscrire dans une telle démarche***

Il s'agira d'identifier les ménages potentiellement intéressés – et dont la situation financière et personnelle paraît éligible – pour la possibilité de réaccéder à terme sur du patrimoine porté par l'EPFIF, sur le Val Fourré et ailleurs. Cette possibilité de ré-accession est ouverte afin de permettre à ces ménages de rester propriétaires, dans l'optique de diversifier les parcours résidentiels à l'issue du recyclage et de ne pas impacter les trajectoires des résidents de l'immeuble. Cet enjeu recouvre les actions suivantes :

- Sur la base des enquêtes sociales de la MOUS, identification des PO souhaitant rester propriétaire : dès lors que le dispositif de ré-accession ou location-accession aura été validé par l'EPF, accompagner ces ménages dans la compréhension de ce parcours résidentiel proposé, diagnostiquer les éventuels freins puis les orienter vers l'EPFIF
- Toujours sur la base des enquêtes sociales de la MOUS, identification des PO indécis quant à leur souhait de vendre et proposer un accompagnement dit « pédagogique » : raisonner à court, moyen et long terme sur leur parcours résidentiel en phase amiable comme en phase d'expropriation

- ***Enjeu n°5 : qualifier et traiter les situations d'habitat indigne***

En lien avec l'architecte-conseil de l'équipe de suivi-animation, il s'agira de qualifier les situations pouvant être identifiées lors des différentes visites à domicile afin de procéder si besoin est au signalement des potentielles situations d'habitat indigne auprès des services de la Ville, en particulier le SCHS, et prévenir au mieux tout risque pour la santé des occupants. Cet enjeu recouvre les actions suivantes :

- Initier un partenariat avec le SCHS et mettre en place une méthodologie de signalement des situations d'habitat indigne en corrélation avec les enjeux du projet urbain

- Schématiser un traitement des situations de LHI selon leur catégorie : insalubrité, suroccupation, permis de louer
- Identifier les logements potentiellement concernés en maintenant une veille constante sur le terrain, et agir en conséquence pour garantir la sécurité des occupants
- Accompagner/orienter les ménages concernés : définition des partenaires à mobiliser.

2.3 Axe 3 : Volet technique

La copropriété Jupiter doit être soutenue afin de garantir à ses résidents un cadre de vie digne, sûr et sécurisé dans l'attente du recyclage. Pour ce faire, une campagne de travaux combinant une intervention urgente sur les désordres exposés à l'article 1 sur l'enveloppe extérieure et une intervention au « fil de l'eau », dans une démarche d'accompagnement et d'entretien renforcé du fonctionnement courant de l'immeuble et de ses équipements.

Dans ce volet spécifique, 2 enjeux ont été identifiés :

- **Enjeu n° 1 : assurer la sécurité des personnes et la conservation de l'immeuble avant la liquidation du syndicat et la démolition de l'immeuble**
- **Enjeu n° 2 : identifier les volets d'intervention technique à mettre au jour en complément des travaux urgents de conservation de l'immeuble et assurer la gestion technique prenant en compte les enjeux de quotidienneté**

- ***Enjeu n° 1 : assurer la sécurité des personnes et la conservation de l'immeuble avant la liquidation et la démolition***

Il s'agit ici :

- D'une part de préparer et de mettre en œuvre une campagne de travaux destinée à assurer la mise en sécurité de l'immeuble pour les occupants comme pour les usagers de la dalle Ronsard et de l'espace public, en lien avec les problématiques de dégradation des façades, des éléments architectoniques et structurels décrits à l'article 1 ;
- D'autre part d'assurer la soutenabilité financière de cette campagne pour le syndicat des copropriétaires dans le contexte d'un immeuble destiné à être recyclé, auprès de copropriétaires qui seront forcément amenés à se désengager progressivement de la vie de l'immeuble tout en limitant l'impact à l'issue du recyclage pour l'EPFIF, amené à reprendre l'ensemble des lots. D'une manière globale, il sera essentiel de maintenir la capacité d'intervention du syndicat des copropriétaires.

Pour ce faire, il est envisagé une action en deux temps :

- Une phase d'étude et de dimensionnement technique et financier des travaux à prévoir. Sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires et avec l'accompagnement technique et opérationnel de l'équipe de suivi-animation du Plan de sauvegarde, cette phase doit permettre à la copropriété et aux partenaires financiers de disposer d'une vision globale des travaux à mettre en œuvre, de leur coût, de leur planning et des priorités d'action. Cette phase d'étude inclut en outre la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre, la mise au point du

programme définitif de travaux de mise en sécurité, la réalisation d'un dossier de consultation des entreprises et ladite consultation pour la phase suivante.

- Une phase opérationnelle de réalisation des travaux prescrits lors de la phase d'étude. Cette phase opérationnelle comportera une seule tranche et plusieurs lots pour la mise en sécurité de l'immeuble, lots correspondant aux postes de travaux destinés à résoudre les désordres en façade, sur les balcons et à mettre en sécurité le périmètre et les entrées donnant sur l'espace public.

- ***<u>Enjeu n° 2 : identifier les volets d'intervention technique à mettre au jour en complément des travaux urgents de conservation de l'immeuble et assurer la gestion technique prenant en compte les enjeux de quotidienneté</u>***

Si le recyclage mis en œuvre pour la copropriété Jupiter peut s'appuyer sur le programme de travaux dits « d'urgence » afin de résoudre les désordres potentiellement périlleux pour les résidents et les usagers de la tour et de ses proximités, il nécessite en outre la mise en action d'une démarche active de veille technique, de repérage et de traitement des dysfonctionnements qui vont tendre à devenir de plus en plus nombreux avec l'augmentation de la vacance dans la tour. A cet effet, la mise en place d'un fonds de « veille technique et sociale » (VTS) a déjà été proposée et expérimentée dans le contexte de copropriétés en recyclage dont l'état technique très dégradé et l'importance des déséquilibres financiers ne permettaient pas à leur gestionnaire de garantir sa mission de conservation des parties communes de ces immeubles.

Cette situation aboutit bien souvent à aggraver davantage les conditions de vie dans ces immeubles, à mettre à mal l'impact de l'intervention des pouvoirs publics auprès des habitants et des gestionnaires et à augmenter le risque de défaillance des syndicats. Il est rappelé qu'en pareille circonstance, la Ville ou le Préfet, au titre de leurs pouvoirs de police, sont dans l'obligation d'intervenir d'office, aux frais avancés des copropriétaires.

Si les travaux d'urgence peuvent permettre à la copropriété de sortir de situations de péril potentiel, la mise en place de fonds de VTS permettra de doter la copropriété d'une capacité de financement et d'intervention préventive (pour de l'entretien régulier que la copropriété n'est pas en état de réaliser) et curative (pour des travaux de réparation urgente que la copropriété n'est pas en état de financer).

Alimenté par les partenaires financiers du Plan de sauvegarde par le biais d'avances de subventions, mobilisé par la copropriété avec l'assistance de l'équipe de suivi-animation (opérateur et architecte-conseil), ce fonds permet :

- en premier lieu de prévenir en amont par des actions correctives rapides la survenue de désordres plus conséquents que les copropriétaires– et les partenaires - ne seront pas en mesure d'assurer,
- et en second lieu de répondre à des situations d'urgence liées aux enjeux de quotidienneté.

Ce fonds pourra être assorti d'une convention précisant les modalités d'avance de subvention de la part des partenaires (périmètre d'intervention et prévisionnel de dépenses, modalités de versement et de solde, mécanisme de sollicitation) et pourra couvrir les prescriptions de travaux issues d'une procédure engagée au titre des dispositions relatives à une procédure de police de l'habitat du Maire ou du Préfet sur les fondements suivants :

- L129-1 et suivants du CCH

- L511-1 et suivants du CCH
- L1311-4 du CSP
- L1131-26 du CSP

Dès l'apparition d'un désordre justifiant une utilisation de l'avance, l'opérateur devra adresser les éléments techniques et financiers au pouvoir décisionnaire, à titre d'exemple,

- Mise en demeure adressée par la ville constatant un risque avéré pour la sante ou sécurité des personnes
- Rapport technique du service hygiène ou note d'opportunité de l'opérateur
- Devis relatifs aux travaux permettant de re pondre aux injonctions des mises en demeure
- Calendrier d'intervention pour la réalisation des travaux
- Tableau actualisé des consommations des subventions

Sur Jupiter, les éléments issus de l'état des lieux préalable à la rédaction de la convention de Plan de sauvegarde ont mis en exergue les postes de travaux suivants pouvant être éligibles au fonds :

- La serrurerie : concerne la sécurité des accès et les communications
- Les ascenseurs : maintenance corrective
- La plomberie : adduction et évacuation des eaux dont diagnostics préalables
- Electricité : mise en conformité parties communes, réparation éclairage
- Ventilation : gaine et bouche d'extraction
- Chauffage : distribution

2.4 Axe 4 : Volet préservation du cadre de vie et gestion d'attente

Dans l'optique de la réalisation du projet urbain et du recyclage de l'immeuble, les résidents doivent pouvoir avoir des garanties sur la préservation de leur cadre de vie, que ce soit à l'échelle de leur immeuble (parties communes, équipements…) ou à l'échelle des alentours immédiats, en particulier en ce qui concerne la dalle Ronsard, faisant partie de la copropriété GBC voisine. En parallèle, une action spécifique doit être prévue au sujet de la gestion d'attente du recyclage, au fur et à mesure de l'acquisition/expropriation des lots d'habitation de l'immeuble, afin de limiter au maximum les externalités négatives liées à l'expropriation (occupations illicites de lots privés ou de paliers expropriés et risques liés, incendies, vandalisme…)

Dans ce volet spécifique, deux enjeux ont été identifiés :

- **Enjeu n°1 : animer et mettre en œuvre les interventions liées aux enjeux de gestion urbaine et sociale de proximité**
- **Enjeu n°2 : créer et animer une démarche active de repérage, de signalement et de traitement des dysfonctionnements**

- Enjeu n°1 : animer et mettre en œuvre les interventions techniques sur le cadre de vie

Il s'agira de mettre en lumière les interventions techniques nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble au fur et à mesure de l'avancée de l'expropriation, des travaux d'urgence et du recyclage. Pour rappel, comme présenté dans l'article 1, les enjeux d'ores et déjà repérés sont d'ordre divers :

- Enchâssement de la copropriété dans la dalle Ronsard, qui appartient à la copropriété voisine GBC et qui est soumise à une servitude de passage et d'entretien. Cette situation rend nécessaire la clarification des limites foncières de la copropriété, des conventions de gestion des espaces extérieurs et des rôles des acteurs locaux, afin de définir les limites d'intervention et la cohérence des actions mises en place par chaque partenaire ;
- les liens fonctionnels et d'usage entre la tour et GBC : les résidents de Jupiter possèdent des lots de parkings pour une partie d'entre eux qui sont situés dans la copropriété GBC. Cette dernière fait face à de nombreux impayés et n'a donc pas la capacité financière d'intervenir pour réaliser des travaux.
- une gouvernance de facto difficilement lisible et visible, qui, bien que « facilitée » par l'unicité de syndic entre GBC et Jupiter, rend toute action sur le cadre de vie extérieur compliquée à mettre en œuvre
- d'une manière générale, des espaces publics peu engageants et à la destination incertaine, entre équipements publics structurants et usage flou des espaces libres ;
- des problématiques d'usage lourdes, liées à la position centrale de la tour dans le quartier, à la proximité du marché bihebdomadaire de la dalle Clémenceau dont les désagréments (stationnement, déchets de marché et encombrants) impactent la vie de la tour et de ses abords ;

A ces enjeux qui concernent les espaces extérieurs, l'élaboration du plan de Sauvegarde a mis en lumière d'autres enjeux, concernant les espaces communs intérieurs de l'immeuble :

- les nuisibles et notamment les blattes, les cafards, massivement présentes dans les parties privatives, tout comme les pigeons sur les balcons. Certains logements sont également concernés par la présence de punaises de lit ;
- la sécurité et la sûreté des paliers, de la cage d'escalier comme des balcons : le risque d'incendie est accru du fait de l'encombrement des parties communes (lié notamment aux déménagement) et des défauts de signalétiques indiquant les sorties de secours. Ce risque est à traiter dans le cadre du programme de travaux d'urgence mais aussi au fur et à mesure de l'acquisition des lots.

Pour traiter ces enjeux, il est prévu un programme d'actions développé sur sept thématiques, comportant des actions définies dans le temps, sur les cinq années du plan de Sauvegarde, et classées par ordre de priorité. La mise en œuvre de ces actions sera réalisée par l'opérateur en lien avec l'EPFIF, le syndic, les instances de la copropriété et les services compétents des collectivités concernées.

Le programme d'actions GUSP comporte les 7 grandes thématiques suivantes :

- La gouvernance : axe visant à clarifier les rôles et le cadre d'intervention de chaque partenaire ainsi qu'à optimiser les circuits de communication ;
- Le cadre de vie et la gestion de la copropriété : axe visant à favoriser le vivre ensemble dans une perspective de démolition de la tour et d'augmentation de la vacance, et à améliorer le cadre de vie au sein de la copropriété ;
- Le ramassage et le traitement des déchets : axe visant à mieux gérer les problématiques autour des déchets et de leur tri, limiter le jet par les fenêtres, et limiter les dépôts d'encombrants et les risques d'incendie liés ;
- La limitation de la prolifération des nuisibles : axe visant à lutter contre la présence de cafards au sein des logements ainsi qu'à lutter contre l'installation des pigeons sur les balcons ;
- La gestion des parkings, stationnements et circulations : axe visant à limiter les activités de mécanique de rue et à limiter la présence de véhicules ventouses et épaves au sein des parkings ;
- La sécurité et la tranquillité publique : axe visant à limiter les appropriations inadéquates des espaces communs de la copropriété ;
- Les chantiers : axe visant à limiter les impacts négatifs des travaux sur le cadre de vie et les usages quotidiens des habitants et à permettre aux habitants et aux personnes en cours de relogement de s'approprier le projet urbain.

Des actions en lien avec les objectifs poursuivis décrits ci-dessous seront mises en place. Celles-ci pourront prendre différentes formes, en fonction des besoins : aménagements légers, guides de bonnes pratiques, sensibilisation, actions de pieds d'immeubles, etc. Des financements Anah GUP copropriété pourront être mobilisés dans le cadre de demandes dédiées à hauteur de 50% des prestations subventionnables plafonnées à 900€/logement/an, ces demandes étant portées par l'EPFIF ou par une collectivité partenaire.

- ***Enjeu n°2 : créer et animer une démarche active de repérage, de signalement et de traitement des dysfonctionnements***

En lien avec l'enjeu n°2 de l'axe 3 concernant le volet technique, il s'agira ici de mettre en place un outil dynamique, simple d'emploi, partageable et appropriable entre les partenaires de l'opération afin de repérer, suivre et traiter les dysfonctionnements potentiels en matière de cadre de vie, d'entretien, de gestion mais aussi des mésusages des espaces extérieurs comme des espaces communs intérieurs.

Mis en place sur la proposition de l'opérateur et maintenu par ses soins, cet outil sera partagé au premier chef aux instances et au syndic de la copropriété. Il pourra être ouvert au gardien de l'immeuble, premier témoin des dysfonctionnements éventuels. Cet outil sera déployé en lien avec les partenaires extérieurs dont le périmètre d'intervention sera défini et les prérogatives identifiées. Cet outil pourra en parallèle être lié avec les outils existants que la ville de Mantes porte et déploie progressivement au bénéfice des copropriétés du Val Fourré.

Cet outil de signalement devra permettre une traçabilité des interventions techniques (ou autres) et servira de base au déploiement de la méthodologie de résolution des dysfonctionnements au cœur de

la démarche de fonds de veille technique et sociale. Cet outil doit notamment permettre à l'opérateur de produire les notes d'incidents qui pourront au besoin déclencher les financements mobilisés par le biais du fonds de VTS. Enfin, cet outil devra permettre l'identification des intervenants techniques habituels de la copropriété, qui pourront être associés au suivi et à la résolution des dysfonctionnements enregistrés par l'outil de signalement.

En outre, l'outil de signalement aura pour tâche de procéder au bilan des besoins techniques et financiers d'intervention sur le cadre de vie en vue du dimensionnement de l'enveloppe VTS à allouer à l'immeuble ou, si nécessaire, des demandes de subvention à produire auprès de l'Anah au titre des financements GUSP, dont les besoins ne sont pas encore précisés à ce stade.

Cet outil de signalement sera déployé en lien avec les tours d'immeuble hebdomadaires réalisés par l'opérateur mais aussi les visites pied d'immeubles bimensuelles réalisées par l'opérateur en présence du gardien et du gestionnaire. Le tour d'immeuble fera l'objet d'un compte-rendu photographique réalisé par l'opérateur et transmis au gestionnaire. La visite pied d'immeuble fera l'objet d'un compte-rendu transmis à l'EPFIF. Les tours d'immeuble et les visites pied d'immeuble alimenteront la base de données des dysfonctionnements qui servira de trame pour les bilans annuels d'opération comme pour les instances de pilotage.

En complément de l'outil de signalement et des tours d'immeuble, des diagnostics en marchant, associant les habitants et/ou les partenaires, seront réalisés 2 fois par an afin d'actualiser la connaissance partenariale des problématiques et des pistes d'action permettant de les résoudre. Ils viseront aussi à réinterroger le programme d'action GUSP et pourront déboucher sur son recalibrage. Les diagnostics en marchant pourront être thématisés ou orientés en fonction de telle ou telle phase du projet de requalification ou de démolition.

2.5 Axe 5 : Volet vie quotidienne, communication et mobilisation

Dans le contexte complexe d'un immeuble essentiellement occupé par des locataires et promis au recyclage dans le cadre d'un projet urbain global, il est indispensable de pouvoir impulser une dynamique de vie en commun dans l'objectif global du maintien d'un cadre de vie digne et sécure ; le souci de transparence quant aux options urbaines et au déroulé des opérations d'acquisition doit en outre guider l'action des partenaires du plan de Sauvegarde. En parallèle, au vu de l'historique de la copropriété en matière d'action publique, il est nécessaire de pouvoir rendre les interventions techniques en matière de mise en sécurité et de cadre de vie visibles et lisibles, pour les copropriétaires qui doivent être expropriés à terme comme pour les résidents destinés à vivre au quotidien dans l'immeuble jusqu'à leur relogement. En outre il s'agit d'assister le syndic dans la gestion quotidienne de l'immeuble et de préparer la liquidation du SDC ; il s'agit enfin de mobiliser et d'animer le partenariat financier, technique et administratif autour des différents volets du plan de Sauvegarde tout en assurant la transparence et la circulation de l'information.

Pour ce faire, les enjeux suivants ont été repérés :

- **Enjeu n°1 : animer la vie de la copropriété et informer les copropriétaires et les résidents de l'avancée du plan de Sauvegarde**
- **Enjeu n°2 : garantir les conditions d'une gouvernance efficace et assurer les circuits de communication**

- **Enjeu n°3 : animer le dispositif, assurer la coordination des intervenants et le reporting auprès des partenaires**

- *Enjeu n°1 : animer la vie de la copropriété et informer les copropriétaires et les résidents de l'avancée du plan de Sauvegarde*

Il s'agit ici :

- de pouvoir faciliter les conditions d'une vie commune entre les résidents le temps de l'expropriation. Cette vie commune passe par la mise en place d'animations thématiques en lien avec le plan d'actions de gestion urbaine et sociale de proximité comme d'actions plus spécifiques en lien avec les travaux de mise en sécurité ou d'habitabilité prévus dans le cadre de la mise en œuvre du volet technique. Il est également prévu d'accompagner les animations prévues éventuellement dans le cadre de la procédure d'expropriation mais aussi celles prévues par le gestionnaire dans le cadre des instances de la copropriété, notamment avant et après les assemblées générales ;
- de pouvoir rendre visibles les bénéfices du plan de Sauvegarde quant à la préservation du cadre de vie et des conditions d'habitabilité et de bon fonctionnement des équipements de l'immeuble. Il est nécessaire d'entretenir une dynamique de partenariat avec les résidents pour à la fois faciliter les relogements, les acquisitions, susciter les remontées de dysfonctionnements et de mésusages tout en clarifiant d'une manière plus générale les circuits de communication entre les résidents, la copropriété, l'opérateur et les partenaires du plan de Sauvegarde.

Pour ce faire, il est prévu de :

- Communiquer auprès des habitants au sujet :
    - Des objectifs et de l'ampleur du projet urbain, des travaux d'urgence, la démolition, le calendrier du chantier et ses règles de sécurité
    - De l'avancée des fermetures des paliers et des travaux effectués dans le cadre du plan de sauvegarde
- Veiller à ce que les habitants soient associés aux ateliers de co-construction des espaces publics dans le cadre de la définition du projet urbain
- Veiller à la participation des habitants de Jupiter à un atelier inter-acteurs réunissant les habitants et l'ensemble des parties prenantes du projet urbain afin d'améliorer la prise en compte du cadre de vie des habitants de la copropriété Jupiter
- Mettre en place des ateliers avec les habitants visant à améliorer leur cadre de vie ou à les sensibiliser sur certaines questions.

- *Enjeu n°2 : Garantir les conditions d'une gouvernance efficace et assurer les circuits de communication*

Il s'agit ici :

- de créer un outil de suivi/feuille de route partagée entre l'opérateur, le gestionnaire, le conseil syndical et les partenaires. Reprenant les différentes problématiques de gestion technique et

courante sur la base du travail engagé lors du diagnostic et des contrôles des comptes annuels, cette feuille de route permettra de suivre l'avancée et la trajectoire quant aux sujets de gestion de l'immeuble ;
- de mettre en œuvre une instance de travail régulière (trimestrielle) de suivi de la gestion courante (commission gestion) sur la base de la feuille de route « gestion », traitant notamment des sujets suivants : contrats d'entretien, fournisseurs, dettes mais aussi l'avancée des sujets liés à la liquidation du SDC, qui feront l'objet en parallèle d'une commission spécifique
- de mettre en œuvre les commissions trimestrielles consacrées aux impayés et à leur traitement
- de mettre en œuvre les commissions bâti/financement dédiés aux sujets d'ordre technique
- de mettre en œuvre des points bimensuels avec le gestionnaire et l'EPFIF en lien avec les visites pied d'immeuble réalisées par l'opérateur dans le cadre de sa mission de suivi et de traitement des dysfonctionnements

D'une manière globale, l'objectif est ici d'assurer la circulation de l'information, mais aussi d'assister et de faciliter la prise des décisions nécessaires par le gestionnaire dans l'exercice de son mandat.

Dans le cadre du programme d'actions GUSP (en lien avec l'enjeu de l'axe 4 décrit ci-avant), il est prévu de :

- Maintenir une gouvernance active au sein de la copropriété, en consolidant les liens entre le syndic, le conseil syndical et les propriétaires en :
    - Rappelant les rôles respectifs du syndic et du conseil syndical ;
    - Définissant un schéma de circulation de l'information et des interventions ;
- Clarifier les limites de domanialité, les conventions de gestion et y associer les responsabilités d'entretien afférentes ;
- Participer de façon proactive aux instances de GUSP et aux actions mises en place à l'échelle de la ville, particulièrement sur la dalle Ronsard et dans le cadre de la commission GUSP à l'échelle de l'ORCOD ;
- Elaborer et mettre à disposition des occupants un guide pratique de la copropriété et un annuaire de contacts à l'échelle de la copropriété et de la ville ;
- Intégrer les enjeux de GUSP dans la boucle de signalement et de traitement de l'ensemble des dysfonctionnements à l'échelle de la copropriété.

- *Enjeu n°3 : animer le dispositif, assurer la coordination des intervenants et le reporting auprès des partenaires*

Il s'agit ici de :

- piloter le dispositif sur l'ensemble des volets thématiques, en lien avec les instances de la copropriété, le gestionnaire, l'EPFIF et les partenaires de l'opération
- d'assurer la mise en œuvre des enjeux opérationnels par l'opérateur et la réalisation des objectifs décrits dans l'article 3,
- de mettre en place les instances de pilotage technique/administratif/financier de l'opération

- d’assurer le rendu-compte des avancées opérationnelles auprès des partenaires de l’opération et des signataires de la présente convention.

ARTICLE 3 Description du dispositif et objectifs de l'opération

3.1 Volet gestion

3.1.1 Sécurisation du fonctionnement et de la gestion quotidienne de la copropriété

Axe 1	**Volet gestion**
Fiche n°1	**Sécurisation du fonctionnement et de la gestion quotidienne de la copropriété**
Objectif général	• **Garantir le fonctionnement courant du SDC et la gestion quotidienne de la copropriété tout en assurant la sécurisation des biens et des personnes**
Objectifs spécifiques	Garantir le fonctionnement financier courant de la copropriété et maîtriser le budget (contrôle des comptes) Réduire les impayés des charges des copropriétaires et organiser le recouvrement (commission impayés)

Contexte et enjeux de l'action
Copropriété aux impayés massifs, avec peu de contrats d'entretien mais également peu de marge de manœuvre financière notamment pour les travaux d'entretien. Un budget augmenté mais difficilement tenu. Dettes élevées auprès des fournisseurs (eau froide en particulier).

Descriptif de l'action
Garantir le fonctionnement financier courant de la copropriété et maîtriser le budget (contrôle des comptes Le plan de sauvegarde aura pour objectif de maîtriser les dépenses de fonctionnement de l'immeuble dans un double objectif de financement des dépenses contraintes du syndicat et d'amélioration du rapport qualité/prix des services rendus. L'appui de l'opérateur du PDS sera de 2 ordres :

- Un suivi quotidien dans le cadre de la démarche de veille technique et sociale de l'exécution du budget de fonctionnement de l'immeuble et plus spécifiquement des postes d'entretien et réparation

- Un contrôle des comptes préalablement aux décisions de l'assemblée générale permettant de vérifier l'imputation et la répartition des dépenses, analyser l'évolution des postes de charges, préconiser des réorganisations de postes de charges ou remise en concurrence des contrats.

L'opérateur sera chargé de solliciter les aides mises en place permettant le refinancement certaines dépenses de la copropriété :

- L'aide à la gestion de l'Anah au financement des procédures de recouvrement des charges et des surcoûts de gestion pour le suivi du plan de sauvegarde

- Les aides à la VTS de l'Anah et de l'EPFIF permettant de financer certaines dépenses de réparations et maintenance corrective des parties communes.

De manière générale, le Plan de Sauvegarde aura une attention particulière sur les pratiques concourant à une bonne rigueur budgétaire ; il évitera notamment les exercices de charges déficitaires, perturbant inévitablement le travail de désendettement des ménages les plus fragiles.

La commission « gestion » est l'instance qui permet de réaliser chaque année, les opérations de contrôle des comptes et restitution aux instances de gestion. Cette commission s'intéressera également au suivi des préconisations de mise en concurrence des contrats de prestations et d'approvisionnement de la copropriété et des actions de maîtrise des charges identifiées.

Réduire les impayés des charges des copropriétaires et organiser le recouvrement (commission impayés

Le Plan de Sauvegarde devra parvenir à stabiliser la situation financière de la copropriété en priorisant la lutte et le recouvrement des impayés de charges à travers :

- La mise en œuvre et le suivi d'une politique de recouvrement juste, efficace et rigoureuse

- L'engagement des procédures contentieuse et judiciaire de recouvrement, y compris d'exécution forcée à l'encontre des débiteurs chroniques

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 plusieurs niveaux d'intervention :

- Traitement préventif et amiable des impayés : pour les copropriétaires peu endettés, il sera privilégié la mise en place d'échéancier ou d'accord amiable en fonction de leur capacité à respecter les engagements.

o L'opérateur du Plan de Sauvegarde sera amené à faciliter la mise en place de ces protocoles en effectuant l'évaluation sociale de la situation du copropriétaire, 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 ;

o En cas de contestation sur les sommes dues, l'opérateur aura un rôle de médiation et tentera d'apporter les précisions nécessaires sur la base de l'analyse des justificatifs transmis.

- Lancement de procédures contentieuses et judiciaires : en cas d'échec du recouvrement amiable et/ou à compter d'un seuil significatif d'impayés, l'obtention d'un titre exécutoire sera engagée pour sécuriser les créances du syndicat des copropriétaires :

- L'engagement de saisies immobilières sera étudié lorsque le montant de la dette le justifie et que les autres voies d'exécution semblent inadaptées et/ou ont échoué.

La commission des « impayés » est l'instance qui permet de suivre chaque trimestre, l'évolution des impayés et l'avancement des procédures de recouvrement. Cette commission s'intéressera également au repérage, la prise de contact et l'accompagnement social des copropriétaires dans un objectif de désendettement (FSL, AL, aides exceptionnelles), de gestion du surendettement (ouverture et orientation d'un dossier BdF) et d'accompagnement à la vente ou un changement de statut…

Atouts / opportunités	EPFIF copropriétaire et maître d'ouvrage / possibilité de s'appuyer sur un CS stable et moteur
Points de vigilance	S'assurer de la communication des éléments et de la fluidité des échanges entre les instances

Acteurs à mobiliser
Opérateur
Gestionnaire
CS
EPFIF (en tant que copropriétaire et MOA du PDS)

Moyens à mobiliser	
Maîtrise d'ouvrage	Ingénierie PDS
Ingénierie	Opérateur
Financements	Ingénierie PDS

Indicateurs / évaluation
Indicateurs de moyen : - Feuille de route "Gestion" - Nombre de commissions "Gestion" et participation - Nombre de réunion "contrôle des comptes " - Nombre d'activités et de campagnes de maîtrise des charges individuelles Indicateurs de résultat : - Evolution du budget prévisionnel et des dépenses - Ecart entre budget prévisionnel et dépenses - Evolution du montant des charges courantes par lot - Evolution de la répartition par poste de dépenses - Evolution dettes fournisseurs et trésorerie - Respect du formalisme et des règles comptables

Calendrier	
Durée	Sur toute la durée du plan de Sauvegarde
Fréquence	Contrôle des comptes : annuel (avant l'AG) Commission gestion : semestrielle Commission impayés : trimestrielle AG : Annuelle

3.1.2 Préparation de la liquidation du SDC

Axe 1	**Volet Gestion**
Fiche n°2	**Préparation de la liquidation du SDC**
Objectif général	• **Préparer la phase de liquidation du SDC et définir le modèle en fonction des enjeux comptables et financiers, et le besoin d'assurer une continuité des services**
Objectifs spécifiques	- **Calendrier et organisation du passage en monopropriété de l'immeuble** et le devenir des contrats d'approvisionnement, de prestations ou de travail souscrits par le syndicat - **Modalités d'apurement des dettes** au regard des perspectives d'encaissement des impayés suite aux oppositions à réaliser sur les indemnités d'expropriation et des frais de la liquidation à financer - **Gouvernance de la liquidation** entre les pouvoirs publics et le liquidateur désigné par le Tribunal afin de prévoir les objectifs et modalités de suivi de sa mission, d'échanges préalablement à ses prises de décisions et de clôture à son achèvement.

Contexte et enjeux de l'action
Le syndicat de copropriétaire de la copropriété Jupiter va voir son statut de copropriété s'éteindre suite à la décision de transformation patrimoniale et de démolition totale ou partielle des immeubles à l'horizon 2028/2030. Le SDC fortement endetté auprès de différents tiers : - Les prestataires assurant l'ensemble des services et des approvisionnements - Les copropriétaires (les avances, les produits) n'est pas en capacité aujourd'hui à la fois d'assurer le fonctionnement courant de l'immeuble et de proposer des protocoles de désendettement aux différents créanciers. A l'approche de la phase de liquidation, le SDC est confronté à la double perspective de maintien des conditions d'habitabilité dignes et sécurisés et de préparation à son désendettement. Il convient dès aujourd'hui de préparer l'extinction du syndicat des copropriétaires autour d'un double objectif : - **Garantir le fonctionnement de l'immeuble et les conditions adaptées d'habitabilité** tout au long du processus et des étapes successives (la phase préparatoire et antérieure à l'expropriation, et la phase postérieure de monopropriété avant la démolition de l'immeubles) - **Modéliser le scénario de la liquidation** qui établira les conditions de retour à l'équilibre pour la clôture budgétaire et proposera des projections financières et de trésorerie permettant de s'en approcher - **Construire un protocole de liquidation** multipartite qui définira les modalités de déclinaison des objectifs, les engagements de chaque partie et les clauses de rendez-vous

Descriptif de l'action

La continuité des services

Différentes phases s'enchaîneront jusqu'à la démolition/cession des immeubles :

- **Une première phase** actuelle de fonctionnement du syndicat de copropriétaires dont la gestion est confiée au syndic
- **Une seconde phase** en situation de monopropriété après l'expropriation des parties privatives et communes

L'EPFIF, avec sa double casquette de porteur immobilier et d'expropriant, accompagne les habitants dans leur nouveau parcours résidentiel dès l'acquisition immobilière du logement (acquisition amiable ou forcée en amont et en aval de l'expropriation).

Le fonctionnement de l'immeuble devra être maintenu quelle que soit la forme de sa gestion et de son statut.

Le changement de statut de l'immeuble et l'extinction programmée du SDC auront une conséquence sur l'ensemble des contrats de services, d'approvisionnement et de travail du SDC actuels.

Un inventaire des contrats sera proposé :

- Les contrats de travail (employés d'immeuble ou gardiens d'immeubles) qui lient le SDC avec des tiers
- Les contrats de maintenance pour l'ensemble des équipements collectifs
- Les contrats d'abonnement pour la distribution des fluides

Et pour chaque contrat, des préconisations de modalités de terminaison ou de transfert, en fonction :

- Pour les contrats de travail
  - Des obligations du SDC
  - Des éventuelles obligations de l'expropriant
  - Des conditions de terminaison (départ en retraite, licenciements)
  - Des nouveaux formats pour le maintien des services post expropriation
- Pour les contrats de service et d'approvisionnement
  - Des modalités de résiliation
  - Des nouveaux besoins post expropriation (rationalisation des services en fonction de l'occupation évolutive des immeubles)
  - Des conditions et les modalités des éventuels transferts
  - Des nouveaux formats de gestion

La modélisation du scénario de liquidation

Il convient de définir les conditions d'apurement des dettes du SDC actuelles ou à venir,

- En amont de la phase de liquidation pour fixer les opérations comptables nécessaires à la préparation de la phase liquidative (consolidation) et les modalités de gestion de la trésorerie en prévision du financement des frais de liquidation
- Durant la phase de pré-liquidation lorsque le taux de maîtrise foncière aura atteint un niveau significatif permettant de figer la progression du passif, pour réaliser les opérations d'opposition et de suivi des encaissements et organiser la bascule en monopropriété
- Durant la phase de liquidation pour suivre la liquidation des actifs et l'apurement des dettes jusqu'à la clôture de la mission et l'établissement du bilan liquidatif à présenter au Juge pour mettre un terme à la mission du liquidateur.

La première étape consistera en **un inventaire des enjeux financiers**, notamment en l'identification de l'ensemble des dettes et créances du syndicat de copropriétaires :

- L'état de trésorerie du syndicat
- Les dettes et créances vis-à-vis des fournisseurs

- Les dettes et créances vis-à-vis des copropriétaires
- L'identification des comptes d'attente et de bilan (dont créances irrécouvrables et provisions pour créances douteuses déjà constatées/mobilisées)
- Les charges futures de liquidation (émoluments du liquidateur, dépenses de recouvrement)

La seconde étape consistera à proposer **un outil projectionnel pluriannuel** qui intégrera les différentes données et leur évolution prévisible :

- Le recouvrement prévisionnel des charges appelées aux copropriétaires puis l'encaissement des produits d'opposition selon les temporalités de versement des indemnités d'expropriation, et selon une méthode empirique de capacité de recouvrement construite sur la base d'expériences de contextes similaires
- Le financement des couts de fonctionnement du syndicat puis des seuls coûts résiduels des frais de liquidation
- Les produits supplémentaires et éventuels, et notamment la mobilisation de l'aide au redressement de la gestion proposée par l'ANAH
- Le niveau de la trésorerie disponible aux différentes périodes

Cet outil, d'aide à la décision de définition du modèle de la liquidation, devra permettre :

- De proposer des protocoles de désendettement des fournisseurs créanciers
- De proposer des formats de désendettements des copropriétaires créditeurs
- De proposer les temporalités adaptées

La gouvernance de la liquidation

Le liquidateur, qui sera désigné par le juge de l'expropriation (vraisemblablement le syndic actuel), sera pleinement associé aux enjeux et notamment lors de la phase préalable.
Il conviendra de définir avec lui :

- Le format de la future gouvernance de la liquidation et les interactions avec les outils du plan de sauvegarde
- Les conditions financières dont les charges de liquidation (honoraires, honoraires de conseils) *

L'objectif sera de construire avec le liquidateur (pressenti) un budget de fonctionnement de la liquidation en limitant les dépenses au volume des produits que le SDC en liquidation percevra (potentiellement l'aide au redressement de la gestion, par an, sur 5 ans) à inscrire dans une convention d'honoraire de liquidation et à annexer au protocole de liquidation multipartite

Le protocole de liquidation multipartite

Il définira les conditions de réalisation de la liquidation, les engagements de chacune des parties prenantes, les clauses de rendez-vous pour les ajustements éventuels des engagements (principalement en fonction du niveau de recouvrement des impayés), et sera cosigné par :

- L'EPFIF
- La Ville
- Les services de la délégation locale de l'ANAH
- L'Le syndic / liquidateur
- L'opérateur de plan de sauvegarde

La commission « liquidation » est l'instance, animée par l'opérateur du plan de sauvegarde, qui réunira le syndic le conseil syndical et les partenaires publics pour évaluer la trajectoire financière du syndicat en liquidation et en phases préparatoires et préparer la mise en ordre comptable et de gestion du syndicat en vue de son extinction. Cette commission aboutira à la rédaction d'un projet de protocole permettant de fixer les objectifs, la gouvernance et le budget de la liquidation.

-	
Atouts / opportunités	- Une approche globale et anticipée des enjeux de la liquidation et ses conséquences financières/comptables et de préservation des services jusqu'à la démolition/cession des immeubles - Une modélisation des capacités de désendettement du SDC pour permettre des échanges transparents et la construction d'engagements auprès des principaux fournisseurs créanciers
Points de vigilance	La capacité de préparer la liquidation tout en maintenant les conditions et les outils financiers suffisants pour assurer le fonctionnement courant de la copropriété et le paiement des encours

Acteurs à mobiliser
- Le syndic et le futur liquidateur - EPFIF / Agence Nationale de l'Habitat - Les fournisseurs - Les employés d'immeuble

Moyens à mobiliser	
Maîtrise d'ouvrage	Plan de sauvegarde
Ingénierie	- Aide au redressement de la gestion - Budget de fonctionnement du SDC - Recouvrement des impayés / oppositions sur indemnités d'expropriation
Financements	Plan de sauvegarde

Indicateurs / évaluation
Indicateur de moyens - Nombre de commissions "liquidation" - Outil projectionnel - Mobilisation du syndic - Mobilisation et montant d'aides spécifiques Indicateur de résultats - Application du protocole de liquidation

- Suivi de la trajectoire prévisionnelle de trésorerie

Calendrier	
Durée	Toute la durée du PDS
Fréquence	Commission liquidation : semestrielle

3.2 Volet social

3.2.1 Mise en réseau des acteurs et accompagnement social des occupants

Axe 2	**Volet social**
Fiche n°3	**Accompagnement social des occupants**
Objectif général	• **Identifier et orienter les ménages fragiles et répondre aux demandes des résidents**
Objectifs spécifiques	• Faciliter la coordination entre les acteurs sociaux dont la MOUS relogement • Accompagner les ménages fragiles • Qualifier et traiter les situations d'habitat indigne

Contexte et enjeux de l'action
Le plan de sauvegarde s'insère dans le contexte d'une ORCOD-IN rassemblant 13 copropriétés, dans laquelle une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale traite la question spécifique du relogement. A cet effet, le plan de sauvegarde devra s'attacher spécialement à fournir des réponses adaptées aux situations rencontrées en traitant en particulier les questions d'habitat indigne. Il s'agit de passer à une logique d'action en « entonnoir », en rebasculant si besoin les réponses à apporter dans le cadre des instances existantes de suivi social à l'échelle de l'ORCOD-IN.

Descriptif de l'action	
- **Permanences sociales** - **ASLL si le besoin existe** - **Accès aux droits (demande de logement social, de dossier FSL, etc…)** - **Suivi des situations dans le cadre de la commission sociale organisée à l'échelle de l'ORCOD** - **Mise en oeuvre d'une procédure de signalement et de traitement des situations d'habitat indigne**	
Atouts / opportunités	L'EPFIF est bien implanté et repéré sur le quartier. En parallèle, la connaissance des situations sociales individuelles est un levier précieux dans le cadre des négociations foncières avec les bailleurs
Points de vigilance	Un risque de remise en location des lots privés non encore acquis par l'EPFIF existe et peut fragiliser le suivi réalisé

Acteurs à mobiliser
- EPFIF - Bailleurs sociaux et fonctionnement de la démarche interbailleur dans le cadre du projet NPNRU et du projet urbain de la dalle Ronsard - CD 78 (service d'action sociale) - Ville (CCAS) - GPSEO

Moyens à mobiliser	
Maîtrise d'ouvrage	Dans le cadre du PDS ASLL à financer (par bon de commande supplémentaire)
Ingénierie	Opérateur
Financements	Ingénierie du PDS EPFIF

Indicateurs / évaluation
Nombre d'ASLL sollicitées Nombre de logements indignes remontés

Calendrier	
Durée	Toute la durée du PDS
Fréquence	Commission sociale ORCOD : semestrielle (ne relève pas du PDS) Permanences hebdomadaires

3.2.2 Accompagnement des copropriétaires et facilitation des acquisitions

Axe 2	**Volet social**
Fiche n°4	**Accompagnement des copropriétaires et facilitation des acquisitions**
Objectif général	• **Identifier et orienter les ménages fragiles et répondre aux demandes des résidents**
Objectifs spécifiques	- Accompagner les copropriétaires et lever les freins à l'acquisition par l'EPFIF (identification des freins à la vente, qualification de la dette et recherche de solutions pour le désendettement) - Etudier la possibilité de réaccession pour les PO désireux et motivés (définition du volume potentiel, du stock de lgts EPFIF mobilisables, mise en œuvre d'une méthodologie de réaccession et de solvabilisation des ex-copropriétaires)

Contexte et enjeux de l'action
A l'échelle de la tour Jupiter, il existe une distinction, de fait dans les discours et les motivations, entre la majeure partie des PO, opposés en majorité à la démolition et attachés à leur statut de propriétaire et la majeure partie des PB amenés à devoir reloger leurs locataires avant la revente. A cet effet et pour assister la démarche foncière menée par l'EPFIF dans le cadre de la mise en œuvre du projet urbain, l'opérateur du Plan de sauvegarde pourra mettre en avant la possibilité de réaccession partout où cette option pourra être possible, dans la mesure où les conditions d'offre et la solvabilité des ménages concernés sont réunies.

Descriptif de l'action	
- **Permanences sociales** - **Aide à l'élaboration de stratégies de désendettement** - **ASLL si besoin** - **Accès aux droits** - **Suivi des situations en commission sociale ORCOD**	
Atouts / opportunités	L'EPFIF est bien implanté et repéré sur le quartier. En parallèle, la connaissance des situations sociales individuelles est un levier précieux dans le cadre des négociations foncières avec les ménages pouvant être intéressés,

Points de vigilance	Au jour de l'élaboration de la convention du Plan de sauvegarde, il n'existe pas de parc EPFIF fléché ni de process étudié à cette destination.

Acteurs à mobiliser
- EPFIF - Bailleurs sociaux et fonctionnement de la démarche interbailleur dans le cadre du projet NPNRU et du projet urbain de la dalle Ronsard - CD 78 (service d'action sociale) - Ville (CCAS) - GPSEO - Syndic

Moyens à mobiliser	
Maîtrise d'ouvrage	Dans le cadre du PDS EPFIF
Ingénierie	Opérateur
Financements	Ingénierie PDS

Indicateurs / évaluation
Nombre de ventes à l'amiable Volume de dettes soldées

Calendrier	
Durée	Toute la durée du PDS
Fréquence	

3.3 Volet technique

3.3.1 Sécurité et conservation de l'immeuble

Axe 3	**Volet technique**
Fiche n°5	**Sécurité des résidents, des usagers et conservation de l'immeuble**
Objectif général	• **Assurer la sécurité des personnes et la conservation de l'immeuble avant la liquidation et la démolition**
Objectifs spécifiques	• Définir et mettre en œuvre un programme de travaux urgents

Contexte et enjeux de l'action
Les façades de l'immeubles sont dégradées et présentent un risque tant pour les occupants que pour les usagers des espaces publics alentour. L'immeuble a déjà fait l'objet d'une campagne partielle de travaux et de mesures conservatoires dans le cadre d'opérations anciennes. Afin de garantir des conditions de sécurité minimale pour les occupants comme pour les usagers des espaces publics, la copropriété doit être en mesure d'entamer une nouvelle campagne de travaux de mise en sécurité des balcons et des façades avec pour objectif un reste-à-charge nul pour la copropriété afin de lui permettre de concentrer ses moyens sur d'autres postes d'entretien courant..

Descriptif de l'action
Après la mise en place d'une méthodologie d'intervention technique par le biais d'un diagnostic mobilisé par le syndic et partagé avec le groupement et les partenaires, le groupement mettra en œuvre la définition d'une enveloppe financière à valider par les partenaires sur la base des priorités d'intervention suivantes : 1. Sécurisation du site et installation de chantier 2. Réfection des ouvrages Béton en façades puis en structure des balcons 3. Réfection des évacuations d'eau en balcon (y compris le contrôle des écoulements et réparation des nez de dalle) des revêtements et des descentes d'eau pluviale 4. Traitement des joins de fractionnement en dalles Pour ce faire, le groupement assistera la copropriété à définir le programme de travaux associé, à choisir une maîtrise d'œuvre et à lancer une consultation d'entreprise sur la base d'une consultations à laquelle elle apportera son expertise. Une fois l'entreprise retenue par l'AG, il s'agira de préparer le lancement des travaux en sécurisant le périmètre de l'immeuble par une clôture et des installations adaptées. Le programme de travaux inclut les postes suivants :

- mise en sécurité des abords et de l'entrée de la tour Jupiter par la mise en place d'une clôture et d'un pare-gravois au-dessus de l'entrée de l'immeuble (173 360 € TTC)
- Ravalement et réparation de façades extérieures et balcons par purge des éléments instables, remplacement des armatures, reprise des épaufrures (263 395 €TTC)
- Remise en état des dispositifs d'évacuation d'eau (105 457 € TTC)

Les honoraires de MOE et du syndic représentent 48 691 € TTC.

Les financements sollicités représentent un montant prévisionnel de 520 605 € pour l'Anah et de 76 213 € pour l'EPFIF. Ces financements permettent un reste-à-charge nul pour la copropriété.

Atouts / opportunités	Partenariat avec le syndic et les partenaires financiers
Points de vigilance	Calendrier et modalités de financement à sécuriser avant le lancement des travaux

Acteurs à mobiliser
- EPFIF - Anah/DDT 78 - Ville - Syndic - Conseil syndical - Résidents - Opérateur et architecte-conseil

Moyens à mobiliser	
Maîtrise d'ouvrage	Syndic
Ingénierie	Syndic pour la MOA MOE à financer dans le cadre du programme de travaux d'urgence Opérateur en AMO/conseil et appui technique
Financements	Anah (à hauteur de 100 % du montant HT des travaux au titre des travaux d'urgence) et EPFIF (pour le montant TTC)

Indicateurs / évaluation
Nombre de lots traités

Calendrier	
Durée	18 mois ; chantier lancé dès la sécurisation des financements
Fréquence	Réunions de chantier hebdomadaires Réunions techniques trimestrielles avec l'architecte conseil du groupement

3.3.2 Maintien en bon état technique général des équipements de l'immeuble jusqu'à la démolition

Axe 3	**Volet technique**
Fiche n°6	**Entretien des équipements et repérage des désordres ponctuels (réseaux, ascenseurs et accès)s**
Objectif général	• **Maintenir un bon état technique général des équipements de l'immeuble jusqu'à la démolition**
Objectifs spécifiques	- Mise au point d'un programme de travaux d'entretien (identification des volets de travaux et des financements à mobiliser, sélection d'une MOE et des entreprises) - Sécurisation et conservation du bâtiment après la liquidation du SDC et jusqu'à la démolition (sécurisation des logements et des paliers acquis par l'EPFIF, sécurisation et conservation une fois le SDC inopérant) - Mise en œuvre d'une méthodologie de résolution des dysfonctionnements remontés (process de résolution, définition d'une enveloppe de financement VTS avec prévision d'utilisation par année jusqu'à la fin du PdS, méthodologie de mobilisation par note d'incident opérateur, de déclenchement/financement par avance de trésorerie)

Contexte et enjeux de l'action
Mise en lumière de campagnes de travaux d'entretien lourd ou courant, à conduire tout le long du plan de sauvegarde au fur et à mesure de l'évacuation de l'immeuble. L'objectif est ici de pallier la faiblesse des capacités financières de la copropriété en cours d'expropriation qui va aller en s'accentuant par la mise en œuvre d'une démarche dite de « veille technique et sociale », dont les attendus sont les suivants : - Un outil financier alimenté par des subventions publiques et permettant le cofinancement public des actions éligibles au fonds - Un volume de subventions publiques défini sur la base d'interventions prévisibles pour des dysfonctionnements non encore connus mais dont la survenance est prévisible (des subventions pour des dépenses à venir, non encore chiffrées mais estimées) - Des outils complémentaires d'avances de subventions pour générer la trésorerie suffisante à l'engagement des actions préventives/correctives (assurer le préfinancement des subventions publiques en substitution du syndicat des copropriétaires dans l'incapacité de mobiliser de la trésorerie) - Un objectif de mobilisation pour des actions relevant de la maintenance des équipements

- Une aide à la réponse face aux situations d'urgence liées aux enjeux de quotidienneté
- Un outil adossé à une démarche partenariale, gestionnaire/opérateur, d'identification des dysfonctionnements et de prise de décision (engagement financier et accompagnement technique)
- Un opérateur, garant de la bonne utilisation des fonds publics
- Un outil cadré par un convention multipartite (le représentant du SDC, la ville, l'opérateur, les financeurs)

Les travaux objets de la démarche peuvent porter sur les volets suivants :

- Réseaux aérauliques :
    - ramonage de colonnes, vérification des état de fonctionnement des moteurs et réparation
- Réseau eau et assainissement
    - Reprises de fuites, changement de vannes en pied de colonne
    - Changements éventuels de tronçons de réseau par étage
- Ascenseurs (entretien et réparations courantes)
- Entretien des parties communes (éclairage, entretien des portes palières…)

Descriptif de l'action	
- **Mise en œuvre d'une méthodologie de repérage des dysfonctionnements au fil de l'eau et de traitement** - **Identification de volets de travaux potentiels** - **Mise en œuvre d'un outil de financement et de préfinancement** - **Visites sur place programmables selon les dysfonctionnements identifiés** - **Caractérisation des mesures conservatoires à mettre en œuvre** - **Sélection de maîtrise d'œuvre et d'Entreprise sur appel d'offre ou accord cadre.** - **Réalisation des travaux et paiement des financements mobilisés**	
Atouts / opportunités	La démarche de veille technique et sociale a déjà été déployée sur d'autres territoires en ORCOD et la méthodologie est connue des partenaires publics
Points de vigilance	Le dimensionnement du financement est à ajuster au contexte de la tour Jupiter

Acteurs à mobiliser
- EPFIF - Anah/DDT 78* - GPSEO - Ville - Syndic - Conseil syndical - Résidents - Opérateur

Moyens à mobiliser	
Maîtrise d'ouvrage	Syndic
Ingénierie	Syndic pour la MOA Opérateur en AMO/conseil et appui technique
Financements	Anah et EPFIF Plan de financement page 64

Indicateurs / évaluation
Montant de travaux engagés Montant de subventions engagées

Calendrier	
Durée	Tout le long du PDS
Fréquence	Commissions bâti trimestrielles Réunions bilatérales opérateur/EPFIF/syndic

PLAN DE FINANCEMENT TRAVAUX RELATIFS AU FONDS DE VEILLE TECHNIQUE ET SOCIALE

SYNDICAT SECONDAIRE DE COPROPRIETAIRES JUPITER MANTES LA JOLIE

Plan de financement sur la base des besoins sur 12 mois

Assiette subvebtionnable ANAH sur la base de
106 lots

EMPLOIS *(Travaux)*	**€ TTC**	**RESSOURCES** *(Fonds de subventions ANAH/EPF)*					**€ TTC**	**%**
TRAVAUX PARTIES COMMUNES POSTES DE DEPENSES ELIGIBLES		**Assiette ANAH sur HT**	**SUBVENTIONS ANAH**		**SUBVENTIONS EPF**			
Serrurerie	10 000 €	9 091 €	100% HT	9 091 €	TVA	909 €	10 000 €	100%
Ventilation	8 000 €	7 273 €	100% HT	7 273 €	TVA	727 €	8 000 €	100%
Electricité	6 000 €	5 455 €	100% HT	5 455 €	TVA	545 €	6 000 €	100%
Chauffage	6 000 €	5 455 €	100% HT	5 455 €	TVA	545 €	6 000 €	100%
Ascenseurs	12 000 €	10 909 €	100% HT	10 909 €	TVA	1 091 €	12 000 €	100%
Plomberie	15 000 €	13 636 €	100% HT	13 636 €	TVA	1 364 €	15 000 €	100%
				TOTAL ANAH **51 818 €**		**TOTAL EPF 5 182 €**		
TOTAL TRAVAUX ELIGIBLES	**57 000 €**	**TOTAL SUBVENTIONS**					**57 000 €**	

3.4 Volet préservation du cadre de vie et gestion d'attente

3.4.1 Coordination, animation et mise en œuvre du programme d'actions de GUSP

Axe 4	**Volet préservation du cadre de vie et gestion d'attente**
Fiche n°7	**Coordination, animation et mise en œuvre du programme d'action GUSP**
Objectif général	• **Permettre la mobilisation des habitants et des acteurs institutionnels afin de mettre en place le programme d'actions GUSP visant à améliorer le cadre de vie des habitants**
Objectifs spécifiques	• Impliquer les habitants dans la vie de leur immeuble et renforcer le dialogue entre les habitants et les institutionnels, en organisant notamment des diagnostics en marchant et des échanges et en favorisant la co-construction des actions de GUSP • Participer à la stratégie globale de communication auprès des habitants sur les enjeux en termes de cadre de vie, notamment sur les espaces communs et extérieurs, les objectifs et l'ampleur du projet urbain, la démolition, le calendrier du chantier et ses règles de sécurité • Sensibiliser les habitants sur des sujets relatifs au cadre de vie, en mettant en place des actions en pied d'immeuble et des ateliers avec les habitants de la copropriété Jupiter sur une thématique spécifique liée au cadre de vie et à la GUSP

Contexte et enjeux de l'action
Afin de favoriser le maintien d'un cadre de vie décent dans l'attente de la démolition de la tour Jupiter, plusieurs actions de gestion urbaine et sociale de proximité mobilisant l'ensemble des parties prenantes au plan de sauvegarde seront organisées en impliquant les habitants. En effet, la mobilisation des habitants est une condition indispensable pour le bon déroulé des dispositifs permettant une gestion de l'attente optimale. Les outils déployés sont de plusieurs ordres : - Une diffusion de l'information avec une communication élargie ; - Des temps d'échanges, formels ou plus informels de type pieds d'immeubles, pour renforcer le lien et le dialogue entre les habitants et les institutionnels ; - Des actions concertées en lien avec les dysfonctionnements observés.

Ils visent à répondre à plusieurs enjeux :

- Favoriser le vivre ensemble ;
- Fédérer la diversité des parties prenantes ;
- Toucher un public large (âge, genre, statut d'occupation des logements) ;

Mobiliser les habitants.

Descriptif de l'action

1. Associer les habitants à l'analyse des situations de quotidienneté : organisation de diagnostics en marchant

Pour favoriser la participation des habitants dans l'animation du plan de sauvegarde, un des deux diagnostics en marchant réalisés tous les ans associera principalement les habitants. Le deuxième diagnostic en marchant annuel mobilisera surtout les acteurs institutionnels, mais pourra aussi associer les habitants en fonction des besoins et des thématiques abordées.

Mobilisant à la fois l'EPFIF, les équipes du groupement opérateur, le gestionnaire de la copropriété, le gardien, et éventuellement d'autres partenaires en fonction des besoins, ces diagnostics porteront sur le repérage et le suivi des problématiques de la vie quotidienne et des usages des parties communes.

La photographie ainsi produite des différentes situations rencontrées par les habitants sur une année n sera donc renouvelée annuellement pour servir de base au programme d'actions de l'année n+1.

En effet, les diagnostics en marchant seront suivis de temps d'ateliers consacrés à la mise en débat des problématiques rencontrées dans la copropriété, et à la proposition de pistes d'actions à étudier pour conduire à la résolution des problèmes. Les échanges tenus durant ces ateliers permettront l'élaboration d'un plan d'action fidèle aux propositions des habitants et adapté aux situations rencontrées, notamment selon leur degré de priorité.

2. Tisser le lien : animation d'ateliers en pied d'immeuble

Il est nécessaire de tisser le lien avec les habitants (propriétaires-occupants ou locataires) afin d'éclaircir les enjeux de l'intervention, de lever les incompréhensions , de sensibiliser aux éventuels mésusages impactant le quotidien de la copropriété et de favoriser l'adhésion au projet et aux pratiques vertueuses mises en place. Il s'agit d'un dialogue qui doit porter sur différentes finalités : la sensibilisation des ménages, l'évolution des usages, l'information des occupants sur le recyclage de la tour et sur la nécessité de réaliser des travaux d'urgence dans l'attente de la démolition.

Il s'agira donc d'organiser des ateliers thématiques de différentes formes et ampleurs. Ceux-ci permettront d'engager le dialogue autour des enjeux relatifs au projet urbain et de gestion courante des questions de quotidienneté.

Les thématiques traitées lors des ateliers seront variées selon les retours des habitants lors des diagnostics en marchant et en lien avec les enjeux du plan de sauvegarde. Par exemple, les

thématiques traitées pourront concerner la gestion des déchets et des encombrants, la gestion de l'attente, les travaux d'urgence, etc.

Ces actions, qui se tiendront dans un cadre convivial, faciliteront l'échange de pratiques et une remontée d'informations plus directe entre les habitants et les acteurs du plan de sauvegarde.

3. Communiquer en fonction des besoins sur les enjeux de quotidienneté et l'avancée du projet

En complément des diagnostics en marchant et des actions en pied d'immeuble, l'équipe de suivi-animation veillera, en lien avec l'EPFIF, à ce que les habitants puissent être informés rapidement et sous différentes formes au sujet de l'avancée du projet, des travaux réalisés dans la tour, des fermetures de paliers, et des enjeux de quotidienneté (nuisibles, risque incendie, par exemple). En fonction des besoins et des enjeux, il pourra s'agir d'une communication écrite, et/ou d'une diffusion d'information orale par l'intermédiaire des permanences du groupement Ozone, et/ou d'actions de porte-à-porte.

Atouts / opportunités	- Une diversité de formes de communication permettant de toucher un public large - Une mobilisation des habitants tout au long du plan de sauvegarde
Points de vigilance	- Les éventuelles difficultés logistiques - Une difficile anticipation de la mobilisation des habitants - Un risque que les habitants ne se sentent pas concernés du fait de la démolition de la tour à venir

- Acteurs à mobiliser
- EPFIF - Bailleurs détenant du patrimoine sur la dalle Ronsard - Ville - GPSEO - Syndic - Conseil syndical - Gardien

Moyens à mobiliser	
Maîtrise d'ouvrage	Ingénierie du PDS
Ingénierie	Opérateur
Financements	Ingénierie du PDS (reprendre l'estimatif du PAGUSP d'Espacité le cas échéant et le préciser à l'art. 5 dans le tableau financement Anah)

Indicateurs / évaluation
- Nombre de diagnostics en marchant réalisés - Nombre d'ateliers en pied d'immeuble organisés - Nombre de participants - Satisfaction des habitants - Nombre de campagnes de porte-à-porte réalisées - Nombre d'affichages réalisés

Calendrier	
Durée	Toute la durée du PDS
Fréquence	1 diagnostic en marchant par an associant spécifiquement les habitants (et un autre diagnostic en marchant mobilisant plus spécifiquement les institutionnels, mais pouvant associer les habitants en fonction des besoins et des thématiques abordées) La fréquence des actions en pied d'immeuble, et plus largement des campagnes de communication, dépendra des besoins identifiés lors des diagnostics en marchant

3.4.2 Gestion des enjeux de quotidienneté et de l'attente de la démolition

Axe 4	**Volet préservation du cadre de vie et gestion d'attente**
Fiche n°8	**Gestion des enjeux de quotidienneté et de l'attente de la démolition**
Objectif général	• **Améliorer le cadre de vie des habitants, dans l'attente de la démolition de la copropriété, en mettant en œuvre le programme d'action GUSP**
Objectifs spécifiques	• Réduire les mésusages sources de nuisance et de dégradation (jets par les fenêtres, gestion des encombrants, squat, etc.) • Lutter contre la présence de nuisibles (cafards, pigeons, punaises de lit) au sein de la tour • Limiter les impacts négatifs des travaux sur le cadre de vie et le quotidien des habitants • Clarifier les rôles et le cadre des interventions de chaque partenaire, et optimiser les circuits de communication, en créant notamment un lien avec les instances communales et intercommunales en place sur le territoire • Actualiser régulièrement le programme d'actions GUSP, via la réalisation de diagnostics en marchant »

Contexte et enjeux de l'action
Dans la copropriété Jupiter, les travaux (d'urgence ou dans le quartier) et certains usages peuvent être à l'origine de diverses nuisances. Afin de réduire les nuisances et d'améliorer le cadre de vie des habitants de la tour dans l'attente de la démolition, il apparaît nécessaire de coordonner l'intervention des acteurs sur des thématiques pré-ciblées. Plusieurs thématiques ont été identifiées comme prioritaires : - La gestion des déchets : Jupiter fait face à une problématique de jets par les fenêtres. De plus, l'absence de lieu dédié pour le stockage des encombrants et l'obligation de dépôt des encombrants la veille de la collecte entraînent des dépôts dans les caves et sur les espaces publics extérieurs, à proximité de la copropriété, en dehors des jours de collecte. - La présence de nuisibles dans la tour : plusieurs catégories de nuisibles (cafards, punaises de lit, pigeons) sont présentes dans la tour et peuvent engendrer une dégradation du bâti et des problèmes sanitaires pour les occupants.

- La nécessité de limiter les effets négatifs des travaux et de l'attente sur le cadre de vie et le quotidien des habitants, via notamment une meilleure information et association des habitants (cf. fiche n° 7)

- La gestion des parkings, stationnements et circulations : on dénombre une dizaine de voitures ventouses et de voitures épaves dans le parking situé sous la copropriété, et qui est la propriété de GBC. Leur présence n'engendre pas de dégradation mais rend le parking moins accessible pour les habitants.

- La nécessité de limiter les appropriations inadéquates des espaces communs de la copropriété et le squat de certains logements : il y a un risque à ce que cette problématique prenne davantage d'ampleur à mesure de l'augmentation de la vacance et de la mise en place des relogements.

La diversité d'acteurs intervenant sur la dalle Ronsard et l'intégration de la copropriété Jupiter au sein du périmètre de l'ORCOD du Val-Fourré rendent nécessaires un certain nombre d'actions visant à clarifier les rôles et le cadre des interventions de chaque partenaire et optimiser les circuits de communication, en lien avec les instances communales et intercommunales en place sur le territoire.

Descriptif de l'action

1. Mettre en œuvre les actions définies dans le programme d'actions GUSP

La mise en œuvre de cette action consiste à appliquer le programme d'actions GUSP, dont les grands objectifs sont rappelés dans la partie 2.4 de la présente convention.

Concernant la gestion des déchets, il pourra s'agir notamment de :

- Communiquer sur la gestion des encombrants, via notamment un affichage : dates de collecte, règles de dépôt des encombrants (définition de ce qu'est un encombrant, quand sortir les encombrants, où déposer les encombrants), importance de désencombrer régulièrement les caves afin de limiter le risque d'incendie ;

- Réfléchir à la possibilité d'installer un local permettant le dépôt des encombrants en dehors des dates de collecte afin de centraliser les encombrants et d'éviter les dépôts dans les parties communes de la copropriété ou sur la voirie en dehors de tout cadre ;

- Sensibiliser les habitants de la tour aux problématiques liées au jet par les fenêtres et au tri des déchets en mettant en place une action en pied d'immeuble sur cette thématique ;

- Clarifier le schéma de ramassage des déchets et des encombrants via potentiellement un diagnostic en marchant associant l'ensemble des acteurs intervenant sur ces champs.

Concernant la lutte contre les nuisibles dans la tour, les actions suivantes pourront être mises en place :

- Produire des protocoles d'intervention contre la présence des nuisibles au sein de la tour et sur les balcons : désignation d'entreprises pouvant intervenir, identification des conditions de réussite des actions de lutte contre les nuisibles, communication à destination des habitants, définition d'un

calendrier d'intervention, échelle d'intervention et articulation éventuelle avec des acteurs intervenant à une échelle plus large (Ville, EPCI, autres copropriétés, bailleurs sociaux par exemple) ;

- Améliorer le suivi des interventions de désinsectisation (taux d'ouverture des portes, raisons de non-ouverture des portes, résultats, etc.).

Veiller à ce que les travaux et l'attente n'aient pas d'effets trop négatifs sur le cadre de vie des habitants nécessite de :

- Mettre en œuvre des ateliers interacteurs et des temps d'échange en veillant à réunir les habitants et l'ensemble des parties prenantes du projet urbain (le cas échéant) afin d'améliorer la prise en compte du cadre de vie des habitants de la copropriété Jupiter au fur et à mesure de la prise de possession des lots. ;

- Communiquer auprès des habitants sur les objectifs et l'ampleur du projet urbain, des travaux d'urgence, la démolition, le calendrier du chantier et ses règles de sécurité ;

- Communiquer régulièrement auprès des habitants sur l'avancée des fermetures de pallier et des travaux effectués dans le cadre du plan de sauvegarde ;

- Renforcer les moyens alloués aux interventions de propreté ou de gestion quotidienne au sein de la tour (lessivage ou peinture des murs des paliers, nettoyage des cages d'escalier, etc.)

Concernant les problématiques relatives au stationnement et à la circulation, il s'agira notamment de :

- Mettre en place une vieille régulière de diagnostic permettant d'identifier les places de parking servant à la mécanique de rue et, le cas échéant, les propriétaires des places sur le parking souterrain ;

- Produire un protocole d'intervention rappelant les contacts et les circuits d'information définis pour lutter contre la présence de véhicules ventouses et épaves ;

- Identifier les places de parking sur lesquelles sont stationnés les véhicules ventouses et épaves ;

- Signaler à la Ville et à GBC, propriétaire du parking, les actions qui pourraient être mises en place pour limiter les stationnements gênants ayant des répercussions sur les habitants de la tour Jupiter (remplacement du portail d'accès au parking, qui est dysfonctionnel, nécessité de fermer le portail d'accès à la dalle Ronsard par exemple).

En termes de tranquillité et de sécurité, il s'agira de :

- Mieux identifier et qualifier l'appropriation des paliers par certains individus (quelle fréquence, quels horaires, quels usages) et partager ces éléments aux services de la ville / police en charge de cette thématique ;

- Réunir un groupe de travail avec la police municipale pour élaborer un schéma de communication entre les différents acteurs lors d'appropriations inadéquates des espaces communs ;

- Etudier la possibilité de fermer les étages de la copropriété dont l'ensemble des logements sont vacants et appartiennent à l'EPF.

2. Actualiser annuellement le programme d'actions GUSP pour tenir compte de l'évolution de la situation de la copropriété et des enjeux relatifs au cadre de vie

Afin de procéder à une analyse fine et régulière de la situation globale de la copropriété, le groupement réalisera des tours d'immeuble mensuels, qui permettront de procéder au relevé et au suivi des dysfonctionnements ainsi que des besoins. La régularité de ces tours d'immeuble permettra au groupement de percevoir les évolutions qui ont eu lieu au niveau de la copropriété. Ces tours d'immeuble seront également l'occasion de veiller au maintien de l'affichage réalisé à destination des habitants de la copropriété et d'effectuer la veille technique et sociale.

Ce programme d'actions sera actualisé annuellement en tenant compte des conclusions des diagnostics en marchant réalisés avec les habitants (cf. fiche n° 7) et également de diagnostics en marchant destinés davantage aux professionnels intervenant sur la tour et/ou la dalle Ronsard.

La remontée d'information et l'identification des besoins seront également complétées par les retours des habitants dans le cadre des permanences effectuées par le groupement Ozone.

3. Clarifier les rôles et le cadre des interventions de chaque partenaire et s'inscrire dans les réflexions conduites à l'échelle de la dalle Ronsard et de l'ORCOD

La mise en œuvre des actions à l'échelle de la tour nécessite de clarifier les rôles et le cadre d'intervention de chaque partenaire et de s'inscrire dans les réflexions conduites à l'échelle de la dalle Ronsard et de l'ORCOD.

Pour ce faire, des actions en termes de gouvernance seront mises en œuvre (cf. partie 2.5 de la présente convention) :

- Maintenir une gouvernance active au sein de la copropriété, en consolidant les liens entre le syndic, le conseil syndical et les propriétaires en :

o Rappelant les rôles respectifs du syndic et du conseil syndical ;

o Définissant un schéma de circulation de l'information et des interventions ;

- Clarifier les limites de domanialité, les conventions de gestion et y associer les responsabilités d'entretien afférentes ;

- Participer de façon proactive aux instances de GUSP et aux actions mises en place à l'échelle de la ville, particulièrement sur la dalle Ronsard et dans le cadre de la commission GUSP à l'échelle de l'ORCOD ;

- Elaborer et mettre à disposition des occupants un guide pratique de la copropriété et un annuaire de contacts à l'échelle de la copropriété et de la ville ;

- Intégrer les enjeux de GUSP dans la boucle de signalement et de traitement de l'ensemble des dysfonctionnements à l'échelle de la copropriété.

Par ailleurs, en lien avec la mise en œuvre des actions prévues dans le programme d'actions GUSP, le groupement veillera à mettre en place et actualiser des schémas d'intervention afin de connaître précisément les modalités d'intervention de chacun des acteurs.

Atouts / opportunités	- Améliorer le cadre de vie des habitants dans l'attente de la démolition ; - Procéder au suivi des actions mises en place et de leurs impacts lors des tours d'immeuble et des diagnostics en marchant annuels
Points de vigilance	- Articulation et coordination avec les dispositifs existants ; - Clarification des compétences des acteurs et d'une vision partagée du parcellaire ; - Sensibilisation de l'ensemble des acteurs à l'importance des enjeux de quotidienneté, y compris dans un contexte démolition prochaine - Articulation des démarches connexes éventuellement portées par d'autres acteurs (collectivités, organismes HLM et copropriétés voisines, etc.)

Acteurs à mobiliser
- EPFIF - Ville - GPSEO - Syndic - Conseil syndical - Gardien En fonction des thématiques : Val service, Police nationale, Police municipale, associations, etc.

Moyens à mobiliser	
Maîtrise d'ouvrage	Syndicat des copropriétaires EPFIF avec SDC en MOA déléguée
Ingénierie	Groupement (dont Ozone et Espacité)
Financements	Coût prévisionnel de la mise en œuvre du programme d'action : environ 27 500 € TTC par an (prise en charge potentielle à 50 % du HT par l'Anah, soit 12 500 € par an)

Indicateurs / évaluation
- Nombre d'actions mises en place, en fonction des thématiques - Nombre de participations aux commissions GUSP

Calendrier	
Durée	Toute la durée du PDS
Fréquence	Commission GUSP semestrielle 2 diagnostics en marchant par an (un plutôt à destination des habitants, l'autre plutôt à destination des professionnels) 1 atelier par an visant à favoriser le vivre ensemble dans une perspective de démolition de la tour et d'augmentation de la vacance 2 actions de sensibilisation au jet par les fenêtres et à la gestion des déchets sur les 5 ans du PDS

3.5 Volet vie quotidienne, communication et mobilisation

3.5.1 Accueil, information et mobilisation des résidents

Axe 5	**Volet vie quotidienne, communication et mobilisation**
Fiche n°9	**Animation de la vie de la copropriété et information des copropriétaires et des résidents de l'avancée du plan de Sauvegarde**
Objectif général	• **Créer une dynamique de vie en commun et garantir la circulation de l'information et la transparence des décisions**
Objectifs spécifiques	- Accueil et information des résidents (permanences, affichages, actions de communication globale autour du PdS et des actions de VTS) - Mobilisation et sensibilisation (actions de communication thématiques (nuisibles, traitement et collecte des déchets et encombrants), organisation d'événements collectifs en lien avec la stratégie et les outils mis en place avec l'ORCOD)

Contexte et enjeux de l'action
Dans le contexte de recyclage à terme de la copropriété, il s'agit ici, en lien avec les actions prévues en matière de maintien en l'état des équipements de l'immeuble, de faciliter des conditions de vie dignes et décentes pour les résidents. Pour ce faire, le dispositif et les outils déclinés doivent être rendus visibles et appropriables par les résidents. Enfin, il s'agit de mobiliser les résidents sur des sujets thématiques précis, en lien avec les actions de GUSP et les démarches parallèles entreprises dans le cadre de l'ORCOD.

Descriptif de l'action
Mise en œuvre de temps d'échange avec les résidents : il s'agira ici d'associer les résidents aux actions thématiques envisagées (sur la lutte contre les nuisibles, le jet d'ordures par les fenêtres, la collecte des encombrants) mais aussi d'associer les propriétaires (et en particulier les occupants) aux décisions en amont des instances de gestion de la copropriété **Permanences et tour d'immeuble hebdomadaires et communication des comptes-rendus aux instances de gestion de la copropriété :** il s'agira ici pour l'opérateur d'assurer une présence hebdomadaire et de rendre compte de manière régulière des dysfonctionnements des équipements de l'immeuble aux instances de gestion (syndic, conseil syndical).

Visites pied d'immeuble avec le gestionnaire et le conseil syndical : il s'agira ici de mettre en œuvre un temps d'échange sur site entre l'opérateur, le gestionnaire, le conseil syndical et l'EPFIF pour mettre en lumière les actions à entreprendre sur les enjeux de quotidienneté comme sur d'autres enjeux techniques **Actions de communication spécifiques sur des thématiques délimitées, en lien avec les actions liées à la préservation du cadre de vie (cf. fiches action 8 et 9)**	
Atouts / opportunités	Liens existants entre le gestionnaire actuel, le conseil syndical et l'EPFIF à développer et à approfondir Problématiques et enjeux de quotidienneté bien identifiés
Points de vigilance	

Acteurs à mobiliser
- EPFIF - Ville - Syndic - Conseil syndical - Gardien

Moyens à mobiliser	
Maîtrise d'ouvrage	Ingénierie du PDS
Ingénierie	Opérateur
Financements	Ingénierie du PDS/ Ingénierie de l'ORCOD (communication menée par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD IN)

Indicateurs / évaluation
Nombre de tours d'immeuble/visites pied d'immeuble Nombre d'actions menées et nombre de résidents rencontrés lors des actions de sensibilisation

Calendrier	
Durée	Toute la durée du PDS
Fréquence	Tour d'immeuble hebdomadaire Visite pied d'immeuble : trimestrielle Temps d'échange avec les résidents : deux à trois temps par an (selon les thématiques)

3.5.2 Gouvernance de la copropriété et vie quotidienne

Axe 5	**Volet vie quotidienne, communication et mobilisation**
Fiche n°10	**Garantir les conditions d'une gouvernance efficace et assurer les circuits de communication**
Objectif général	• **Créer une dynamique de vie en commun et garantir la circulation de l'information et la transparence des décisions**
Objectifs spécifiques	• Mettre en œuvre le partenariat autour du PDS • Mettre en valeur les actions d'amélioration de la gestion de l'immeuble

Contexte et enjeux de l'action
Dans le cadre de l'ORCOD et du PDS, il s'agit ici d'assurer la circulation de l'information, notamment en ce qui concerne les situations sociales et les désordres techniques rencontrés, mais aussi d'assister et de faciliter les prises de décisions des principaux intervenants, le gestionnaire comme l'EPFIF. En outre, il s'agit de pouvoir s'appuyer sur les acquis d'autres expériences (rencontrées notamment par l'EPFIF sur d'autres ORCOD) et de mettre en valeur les actions développées dans le cadre du PDS de la résidence Jupiter.

Descriptif de l'action	
Mise en réseau des acteurs du PDS (opérateur/MOA et gouvernance de la copropriété) et de l'ORCOD : dans le cadre des réunions de coordination conduites mensuellement par la MOA et des réunions thématiques menées dans le cadre de l'ORCOD (commission sociale, GUSP) les informations relatives à la conduite du PDS sont partagées entre l'opérateur et la MOA. Ces informations sont en parallèle partagées aux instances de gestion lors de réunions bimensuelles avec le gestionnaire. **Mise en valeur du partenariat opérateur/MOA du PDS/gouvernance et CS :** ce volet de l'action est destiné à faire valoir les expériences développées par ailleurs sur d'autres sites en recyclage ainsi qu'à faire valoir celles développées dans le cadre du PDS de la résidence Jupiter	
Atouts / opportunités	L'EPFIF mène un certain nombre de PDS dits « d'attente » sur d'autres ORCOD dont certains sont suivis par le même opérateur.

Points de vigilance	Chaque PDS demeure unique dans sa mise en œuvre, chaque site ayant ses propres problématiques ; toutes les expériences ne sont pas reproductibles.

Acteurs à mobiliser
- EPFIF - Syndic - Conseil syndical - Opérateur

Moyens à mobiliser	
Maîtrise d'ouvrage	Ingénierie du PDS
Ingénierie	Opérateur
Financements	Ingénierie du PDS

Indicateurs / évaluation
Réunions de coordination mensuelles (opérateur/ MOA) Nombre de réunions opérateur/gestionnaire/CS Nombre de visites pied d'immeuble/de tour d'immeuble opérateur

Calendrier	
Durée	Toute la durée du PDS
Fréquence	Réunions bimensuelles opérateur/gestionnaire Visites pied d'immeuble trimestrielles opérateur /gestionnaire

3.5.3 Pilotage du PdS et reporting pour les partenaires

Axe 5	**Volet vie quotidienne, communication et mobilisation**
Fiche n°11	**Piloter le dispositif et rendre compte de l'avancée des objectifs du dispositif auprès des partenaires**
Objectif général	• **Créer une dynamique de vie en commun et garantir la circulation de l'information et la transparence des décisions**
Objectifs spécifiques	• Piloter le dispositif sur l'ensemble des volets thématiques • Assurer le compte-rendu des avancées opérationnelles et des engagements financiers

Contexte et enjeux de l'action
Il s'agit ici d'assurer la visibilité sur le pilotage de l'opération et sur la réalisation des objectifs opérationnels par volet d'intervention comme sur les engagements financiers à solliciter auprès des partenaires financiers.

Descriptif de l'action	
Production des supports pour la tenue des commissions de plan de sauvegarde et des comptes-rendus **Production des bilans annuels du plan de sauvegarde et du bilan final de l'opération** **Mise en œuvre d'une feuille de route du PDS (détaillée par volet, intervenant et action) et d'un format d'échange entre l'équipe du PDS, le gestionnaire et les instances de la copropriété (VPI, échanges bimensuels avec le gestionnaire, solvabilisation du SDC par la mobilisation de l'aide au redressement de la gestion) :** ces outils doivent permettre de détailler de manière claire l'avancée et les blocages éventuels sur l'ensemble des volets opérationnels du PDS.	
Atouts / opportunités	
Points de vigilance	

Acteurs à mobiliser

- Services de l'Etat
- EPFIF
- Syndic
- Conseil syndical

Opérateur

Moyens à mobiliser	
Maîtrise d'ouvrage	Ingénierie du PDS
Ingénierie	Opérateur/MOA du PDS
Financements	Ingénierie du PDS

Indicateurs / évaluation
Supports et comptes-rendus des commissions de plans de sauvegarde Bilans annuels et bilan de l'opération

Calendrier	
Durée	Toute la durée du PDS
Fréquence	Commission du plan de sauvegarde : annuelle Comités techniques : en tant que de besoin

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						
	- dont Travaux de Lutte contre La précarité Énergétique						
	- dont aide pour l'autonomie de la personne						
Logements de PB							
Logements traités dans le cadre d'une aide au SDC y compris mixage des aides		105	105	105	105	105	105
Total des logements Habiter Mieux	- dont PO						
	- dont PB						
	- dont logements en copropriété						

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 (dans le cas de travaux d'urgence et dans le cas de travaux d'amélioration) en vue d'inciter et d'accélérer la réalisation des travaux de redressement. Dans le cas de la présente convention, seule la majoration au titre des travaux d'urgence est sollicitée.

Dans le cas de travaux d'urgence prescrits par une procédure devant conduire à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ou de remise en état des équipements communs, et cofinancés par une collectivité publique, une majoration jusqu'à 100 % du taux de l'aide pour les travaux urgents peut en effet être octroyée.

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 d'urgence et d'amélioration 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 1 341 666 € maximum (hors majoration des aides des autres collectivités) au titre des aides au syndicat de copropriétaires et à l'ingénierie du dispositif.

PLAN DE FINANCEMENT PROVISOIRE TRAVAUX D'URGENCE JUPITER				
SYNDICAT DE COPROPRIETE			**Tour Jupiter**	
EMPLOIS *(Travaux)*	**€ TTC**		**RESSOURCES** *(Subventions, Prêts, Apports…)*	**€ TTC**
1. TRAVAUX PARTIES COMMUNES ENTREPRISES - NATURE DES TRAVAUX			**A - SUBVENTIONS PUBLIQUES AU SYNDICAT**	
Travaux sécurisation et réseaux	**542 212,00 €**		Anah travaux d'urgence	526 776,00 €
			EPFIF reste-à-charge sur assiette éligible Anah	53 787,60 €
			EPFIF reste-à-charge hors assiette éligible Anah	23 660,16 €
Sous-total travaux	542 212,00 €		**Total Subventions Publiques**	604 223,76 €
2. HONORAIRES DIVERS			**B - AUTRES FINANCEMENTS**	
2.1 - MOE	25 031,60 €		Fonds Propres des copropriétaires	0
2.2 - DIAGNOSTIC AMIANTE	5 520,00 €			
2.2 - SYNDIC	23 660,16 €			
2.3 - SECURITE PROTECTION SANTE (SPS)	7 800,00 €			
Sous-total honoraires	62 011,76		**Sous-total Fonds Propres et Assimilés**	0,00
TOTAL TRAVAUX ET HONORAIRES (1+2)	**604 223,76 €**		**TOTAL SUBVENTIONS ET FONDS PROPRES (A+B)**	**604 223,76 €**

Récapitulatif des engagements financiers prévisionnels de l'Anah

AE prévisionnelles			Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
			Montant HT €					
Aide au SDC	T1 - Travaux prioritaire (aide aux travaux d'urgence)s		526 776 €					526 776 €
	T2 - Travaux de réhabilitation	Financement du PDS						
		Bonification T2						
		Prime MPRcopro						
	T3 – Travaux d'amélioration	Financement du PDS	51 818 €	51 818 €	51 818 €	51 818 €	51 818 €	259 090 €
		Bonification T3						
	Aide à la résidentialisation							
	Aide au redressement de la gestion (150 €/106 lots + 5000 €)		20 900 €	20 900 €	20 900 €	20 900 €	20 900 €	104 500€
	Expertises complémentaires							
Aide à la collectivité locale ou opérateur de portage	Suivi-animation		81 200 €	76 900 €	76 900 €	76 900 €	76 900 €	388 800 €
	Ingénierie de portage							
	Travaux portage							
	GUP		12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	12 500 €	62 500 €
	Travaux d'office							
	Coordonnateur de PDS							
	Chef de projet							
	Expertises complémentaires							

5.2 Financement de l'EPFIF

- *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'écrêtement de l'Anah.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Établissement Public Foncier pour l'opération sont de 695 583 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	**Année 2**	**Année 3**	**Année 4**	**Année 5**	**Total**
Aides aux travaux en parties communes	92 211 €	14 763 €	14 763 €	14 763 €	14 763 €	151 263 €
Suivi-animation	113 680 €	107 660 €	107 660 €	107 660 €	107 660 €	544 320 €
GUP						
Coordonnateur du PDS						
Chef de projet						
TOTAL						

5.3 Financement par d'autres collectivités territoriales

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

ARTICLE 6 Engagements des autres 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 ;
- 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 à la constitution des dossiers de demande d'aide (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés etc.) ;
- 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 :

- 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 spécifiquement destiné aux travaux financés dans le cadre du plan de sauvegarde
- 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 ;
- Être 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 :

- Instruire la demande d'aide majorée à 100% du HT pour la réalisation de travaux de conservation dits d'urgence permettant de garantir la sécurité des résidents et des usagers.
- 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 403 537 €/ 5 ans, ou 80 707 €/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 GUSP

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

- Étudier en partenariat avec GPS&O les modalités de mise en place de la GUSP
- Mettre en œuvre et faciliter les démarches d'occupation de la voie publique pour la réalisation du programme de travaux d'urgence
- Participer aux instances de suivi du Plan de Sauvegarde.

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

- Assurer 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 :

- Proposer l'acquisition amiable de chaque logement de la copropriété en se substituant aux copropriétaires défaillants via le portage
- Préempter chaque projet de vente amiable ou judiciaire
- S'acquitter des charges de copropriété et participer 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 liquidation.

- Participer à la vie de la copropriété :
    - en prenant part aux votes en Assemblée générale ;
    - en soutenant le conseil syndical par un appui technique apporté par l'opérateur du plan de sauvegarde.

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 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 successives (dans la limite de deux) 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 et d'en assurer la coordination, 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 et l'opérateur son prestataire, les services déconcentrés de l'État, les collectivités territoriales concernées ou partenaires, les partenaires institutionnels, les conseils syndicaux et syndics.

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

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

Le comité technique : il est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il se réunit à minima 1 fois par an. Il assure le suivi de la conduite opérationnelle du Plan de sauvegarde et identifie les avancées ou les blocages éventuels afin de définir de façon concertée et coordonnée les actions permettant d'y remédier. Il réunit l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), les services 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 préétablis 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 l'opérateur, elle se réunit tous les semestres a 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 afin de résorber les impayés des occupants. Elle se réunit une fois par trimestre a 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/financement» : 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.

Une commission « Liquidation » : elle est animée par l'opérateur de suivi-animation. Elle réunit le conseil syndical, le syndic et le maître d'ouvrage. Elle a pour objet de préparer la liquidation du syndicat. 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 et programmation de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité,

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 de travaux d'urgence, de gestion préventive et curative des enjeux de quotidienneté : relations maitre d'œuvre, entreprises et copropriétaires, relation aux partenaires financiers et institutionnels ;

- Montage des plans de financement de 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, d'un support pour l'animation de la commission du plan de sauvegarde 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 de à 777 600 € HT et 933 120 € TTC, soit 1 467 € HT/lot/an environ et 1 777 € TTC/lot/an environ.

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

Financeurs	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total sur 5 ans
Anah (50% HT)	81 200 €	76 900 €	76 900 €	76 900 €	76 900 €	388 800 €
EPF	113 680 €	107 660 €	107 660 €	107 660 €	107 660 €	544 320 €
Total TTC	**194 880 €**	**184 560 €**	**184 560 €**	**184 560 €**	**184 560 €**	**933 120 €**

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), les copropriétaires bailleurs (PB) et EPFIF en tant qu'opérateur de portage, taux de participation à l'AG ; taux de mutation annuel par statut d'occupation ; nombre de commissions thématiques, participation et qualité du partenariat ;
- sur le programme de travaux de remédiation des enjeux de quotidienneté : mobilisation et utilisation du fonds « veille technique et sociale », nombre d'interventions en nature et en volume
- 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 GUSP : 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'opération de portage : 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 le bilan annuel 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 gestion d'attente avant le recyclage 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 la gestion d'attente avant le recyclage 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 dans l'attente de sa démolition au travers des différents indicateurs.

ARTICLE 8 Communication

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

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

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

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

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

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

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

Lors des travaux, le logo de l'Anah doit être affiché sur la bâche. 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.

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 en matière de financement, communication, non-respect des engagements), de manière unilatérale, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

ARTICLE 10 Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'à l'Anah, 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 six exemplaires le , à

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