

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)



### Convention de plan de sauvegarde sur la copropriété de la Roseraie (n°AA0-986-570) à Creil Communauté d'agglomération Creil Sud Oise (60)

Nom de l'opération :  
Période et n° de l'opération : 2025-2029  
N° de la convention  
Date de la signature de la convention :

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

La présente convention est établie,

Entre l'État, représenté par Monsieur Jean-Marie CAILLAUD, préfet du département de l'Oise,

L'agglomération Creil Sud Oise (ACSO), maître d'ouvrage de l'opération, représenté par Monsieur Jean-Claude VILLEMAIN, Président de l'ACSO,

La ville de Creil, représentée par Madame Sophie DHOURY-LEHNER, Maire de Creil,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Jean-Marie CAILLAUD, délégué local de l'Anah dans le département de l'Oise, 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 ».

Le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic, Le cabinet Loiselet et Daigremont, sis 3 allée Hector Berlioz à Franconville,

Le conseil départemental de l'Oise, représenté par Madame Nadège Lefebvre, sa présidente,

La caisse d'allocation familiale de l'Oise, représentée par Monsieur Gaudérique BARRIERE, son directeur,

La confédération syndicale des familles de l'Oise, représentée par son directeur,

L'agence départementale d'information sur le logement de l'Oise représentée par Madame Armelle TURLAN, sa directrice,

L'office public de l'habitat Oise Habitat, représenté par Monsieur Benjamin ANDRE, son directeur,

L'agence régionale de santé représentées par Christophe MISSE et son directeur général Hugo GILARDI,

La Banque des territoires représentée par son directeur régional pour les Hauts de France,

Action logement services représenté par Madame la directrice territoriale,

L'établissement public foncier local de l'Oise représenté par son directeur,

L'association Tandem Immobilier représentée par sa directrice,

Adresse de la copropriété : Copropriété dite « la Roseraie », immeubles situés : 2 rue Stéphane Mallarmé, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 allée Van Gogh, 3, 5, 7 square Gerard de Nerval, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 rue Gerard de Nerval, 18, 20, 22, 24 place Georges Clemenceau, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 allée Arthur Rimbaud, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 allée Colette, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 rue Guy de Maupassant, 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 rue Paul Verlaine, 60100 Creil.

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AAO-986-570

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

Vu l'inscription de la copropriété de la Roseraie au plan initiative copropriété de l'ANAH, le 10 octobre 2019,

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Vu l'arrêté préfectoral du 13 octobre 2020, constituant la commission de plan de sauvegarde pour la copropriété La Roseraie

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par l'Agglomération Creil Sud Oise, au conseil communautaire du 14 décembre 2023,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de l'ACSO, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 22 mai 2025, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Creil, en date du XXX, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 24 février 2025,

Vu le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété de la Roseraie du 23 mai 2025

Vu le compte-rendu de la commission du plan de sauvegarde du 15 mai 2025 ayant pour objet la validation de la présente convention,

Vu la commission du plan de sauvegarde du 26 mars 2025,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du XXX

Il a été exposé ce qui suit :

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### Table des matières :

#### Contenu

Contenu.....	4
Historique et contexte général .....	6
Agglomération Creil Sud Oise, le point sur l'agglomération .....	6
Le quartier Rouher.....	6
La copropriété de la Roseraie .....	7
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 .....	10
1.3 Nature, état et instances de la copropriété.....	10
Article 2. Enjeux .....	17
Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération .....	20
3.1 Volet juridique et intervention foncière.....	20
3.1.1 Volet juridique .....	21
3.1.2 Volet acquisition de lots par Oise Habitat.....	23
3.1.3 Volet portage de lots.....	23
3.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires .....	25
3.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété .....	25
3.2.2 Redressement financier de la copropriété.....	26
3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires .....	26
3.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges .....	29
3.3 Volet social.....	30
3.3.1 Accompagnement social des occupants. ....	31
3.3.2 Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI).....	33
3.3.2.1. Solutions opérationnelles pour traiter les logements indignes .....	39
3.3.2.2. Application systématique des suspensions CAF.....	40
4 Volet technique.....	40
4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes .....	41
4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles .....	41
4.2.1 Tranche 1 : La réalisation des travaux d'urgence.....	42
Le plan de sauvegarde de la Roseraie ne prévoit pas d'entreprendre des travaux d'urgence.....	42
4.2.2 Tranches 2 et 3 : La réalisation des travaux de réhabilitation et d'amélioration.....	42
4.2.3 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes .....	43
4.3 Travaux en parties privatives .....	44
5. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux .....	44
6. Volet Urbain et immobilier : Inscrire la copropriété dans un projet urbain.....	44
6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier .....	44
6.2 Gestion urbaine de proximité.....	45
6.3 Projet de résidentialisation .....	46
Tableau de synthèse des objectifs du PDS par volet.....	47
Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	48

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires .....	48
5.1 Financement de l'Anah.....	48
5.2. Financement de la collectivité territoriale maître d'ouvrage .....	50
5.3 Financement par d'autres collectivités territoriales (non maître d'ouvrage) .....	50
5.4 Autres financeurs institutionnels .....	51
5.5 Récapitulatif des engagements financiers des partenaires selon le statut des copropriétaires .....	51
Article 6. Engagements des autres partenaires du plan de sauvegarde .....	51
Article 7. Pilotage et évaluation .....	53
7.1 Conduite de l'opération et pilotage de l'opération. ....	53
7.1.1. Pilotage du Préfet.....	53
7.1.2 Mission du maître d'ouvrage.....	53
7.1.3. Instances de pilotage.....	54
7.2. Suivi-animation de l'opération.....	55
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	55
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	56
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle .....	56
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	57
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	57
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	57
Article 8. Communication .....	58
Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation .....	59
9.1 Durée de la convention.....	59
9.2 Révision et/ou résiliation de la convention .....	59
Article 10. Transmission de la convention .....	60
Annexes : .....	66

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### Historique et contexte général

#### Agglomération Creil Sud Oise, le point sur l'agglomération

La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise regroupe aujourd'hui 11 communes représentant 1,4% de la superficie du département de L'Oise, elle rassemble 88 000 habitants (soit 10% des habitants du département). Elle s'inscrit au croisement de l'urbain et du rural, caractère qui enrichit aujourd'hui le territoire et qui attire.

L'agglomération comporte de nombreux atouts :

- Une situation géographique privilégiée, au nord du bassin parisien ;
- Un patrimoine culturel et naturel ;
- Un tissu économique diversifié ainsi que des nœuds et des réseaux de communication performants.

Creil est le pôle majeur d'un bassin de vie de près de 130 000 habitants, une place d'échanges stratégiques aux portes de l'Île-de-France. Cette position est liée à son accessibilité routière s'appuyant sur des axes autoroutiers majeurs (A1, A16) et sa desserte ferroviaire qui sera renforcée à horizon 2027 / 2028 avec la réalisation de la liaison Roissy-Picardie (TGV), ouvrant de nouvelles perspectives de développement.

Cette position à la croisée des chemins rend plus complexe l'élaboration d'une stratégie urbaine de requalification :

- Territoire aux franges du périurbain qui reste dans l'aire d'influence économique du bassin parisien et qui constitue une zone à vocation d'habitat grâce à un bon réseau de communication ;
- Un marché immobilier dont le dynamisme est dominé par le logement individuel avec un parc de logements collectifs présent et en redéfinition.

La géomorphologie du territoire de la ville de Creil a fortement marqué le développement du centre-ville et a conditionné son fonctionnement. Longtemps contenue aux abords de l'Oise, la ville s'est développée au nord à l'ère de l'industrialisation, pour gagner le plateau au cours de la deuxième moitié du 20ème siècle. L'ACSO déjà engagée dans une politique forte de l'habitat a mis en place une OPAH intercommunale sur l'ensemble de son territoire depuis 2020 qui se terminera en 2025.

#### Le quartier Rouher

Le quartier des Hauts de Creil se compose en trois secteurs dont le quartier Rouher, au sein duquel se situe la copropriété de la Roseraie. Ce périmètre, est inscrit en Quartier Politique de la Ville (QPV). Le nouveau décret d'actualisation de la géographie prioritaire du 28 décembre 2023 a maintenu le quartier des Hauts de Creil en QPV. A ce titre, il bénéficie de crédits spécifiques de la politique de la ville aux plans de l'accompagnement des habitants (action sociale, enseignement, cadre de vie, et habitat).

Ces 20 dernières années, diverses interventions publiques ont été menées sur le quartier autrement appelé par ses résidents « le plateau ». En effet, le quartier Rouher a bénéficié du premier programme ANRU ((2007- 2017) qui l'a transformé en profondeur. Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) a été signé en 2022. Il prévoit notamment, des interventions majeures aux franges de la copropriété de la Roseraie telles que la requalification des espaces publics, la démolition du centre commercial de Nerval et la réhabilitation de deux tours de logements sociaux

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Dans le cadre du NPNRU, le quartier des Hauts de Creil a été reconnu comme d'intérêt National. De plus, les conclusions du PLH, soulignant l'importance d'une intervention en direction du parc privé, renforcent la nécessité de sauvegarder la copropriété de la Roseraie.

Déjà en septembre 2019, la Roseraie était reconnue d'intérêt régional et a été intégrée au Plan Initiative Copropriétés (PIC).

### La copropriété de la Roseraie

Vaisseau amiral du quartier du Plateau à Creil édifié au début des années 1960, la copropriété de la Roseraie (initialement nommée copropriété du domaine des haies) ne répond pas aux clés d'analyses habituelles en matière d'habitat privé, tant les superlatifs viennent la caractériser : 999 logements 84 cages d'escaliers ; une équipe salariée du syndicat forte de 10 personnes etc...

C'est dans cette dynamique qu'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) a été déployé entre 2014 et 2017.

Ce POPAC succédait différents dispositifs publics entrepris depuis 2005. Les pouvoirs publics sont intervenus à travers une OPAH copropriété et une MOUS (2005-2009). Des travaux de réfections des toitures terrasses ainsi que la rénovation de certains logements ont été entrepris. En 2009, la résidence a bénéficié d'une étude pré-opérationnelle ayant duré plusieurs années

4 enjeux principaux présidaient au déploiement de ce POPAC :

- Actualiser les diagnostics et approfondir la connaissance du fonctionnement de la copropriété ;
- Assister la copropriété dans la réalisation d'études et diagnostics techniques ;
- Accompagner l'amélioration financière de l'ensemble ;
- Accompagner socialement les copropriétaires les plus fragiles.

En 2017, au terme du dispositif de 3 ans, les constats sont les suivants :

- Une organisation de gestion « atypique » qui interroge sur la conformité juridique et comptable de l'ensemble, les clés de responsabilité entre le syndic et le bureau local composé de salariés du syndicat des copropriétaires n'étant pas stabilisés. Héritage ancien d'un mode de gestion « bénévole », la copropriété est déjà à cette époque très attachée à ce mode de fonctionnement. L'opérateur du POPAC, à l'appui de l'Anah, conclut à la nécessité d'engager une étude complémentaire sur le volet juridique et le découpage foncier de la copropriété.
- Une situation financière fragile notamment liée à une aggravation du niveau d'impayés
- Un besoin d'accompagnement des copropriétaires et plus généralement des habitants de l'ensemble immobilier : la part des propriétaires occupants diminue au profit d'une augmentation du nombre de bailleurs et de locataires,
- Une nette démobilisation des copropriétaires, notamment aux assemblées générales, ainsi qu'une contraction du nombre de conseillers syndicaux,
- Enfin un besoin de travaux énergétiques à engager.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

En résumé, le POPAC a permis une amélioration de la situation de la copropriété (sans toutefois parvenir à mobiliser l'aide à la gestion), mais n'a pas permis pour autant de résoudre complètement les problématiques liées à la gestion financière, l'organisation foncière et certains aspects techniques inhérents à la taille de l'ensemble. Une étude a ensuite été lancée en 2020 spécifiquement consacrée à l'organisation juridique et foncière de la Roseraie.

Un arrêté a été signé le 13 octobre 2020 par madame la Préfète de l'Oise constituant la commission de plan de sauvegarde pour la copropriété La Roseraie.

Lorsque l'élaboration du plan de sauvegarde a été lancée en 2021, l'enjeu principal consistait à établir une stratégie possible de requalification de la Roseraie et de stabiliser son fonctionnement. L'approfondissement du diagnostic en phase d'élaboration du plan de sauvegarde a mis en lumière les éléments suivants :

- Une gestion "sur mesure" mais atypique pour 999 lots d'habitations, adossée à une équipe de 10 salariés du SDC qui couvre tous les champs d'une gestion patrimoniale : budget, charges, recouvrement, entretien, maintenance, pilotage travaux.... Si du point de vue de l'entretien et du recouvrement des charges, cette organisation de proximité semble apporter des résultats probants, la forme juridique et l'organisation des ressources humaines suscitent des fragilités et nécessite une action corrective : La clarification des responsabilités comptables et assurantielles entre ce bureau local et les missions du syndic en tant que mandataire de gestion, le lien hiérarchique la gestion des salariés du bureau local avec le mandataire de gestion, la sécurisation des actions de recouvrement de charges, et la traçabilité des actions menées (informatique), enfin l'uniformité de l'outillage comptable, sont autant de sujets soulignés dans le cadre d'une précédente étude menée par Copro+, et qui ont été analysés dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde.
- Un taux d'impayés contenu, malgré la prépondérance des investisseurs et une population occupante socialement fragile. Une situation qui n'empêche pas d'entreprendre des campagnes de travaux régulières.
- Un ensemble techniquement bien construit (étiquette énergétique D au global), bien entretenu, même s'il montre des signes de vieillissement et de manque d'attractivité sur le marché immobilier local. La phase d'élaboration du plan de sauvegarde n'a pas identifié de travaux d'urgence, compte tenu des actions régulièrement menées et financées par la copropriété. Néanmoins, l'amélioration énergétique de l'ensemble, par des travaux adaptés, ainsi que des travaux de mise aux normes (sécurité des biens et des personnes) se révèlent indispensables pour maintenir le niveau de prestations que peut offrir la copropriété dans un marché immobilier dominé par le logement individuel.

A ces 3 complexités, mérite d'être cité l'enjeu immobilier au travers du positionnement de la copropriété au sein du marché immobilier local : Les immeubles de la résidence de la Roseraie sont divisés en 4 typologies différentes (T2-T3-T4-T5). Les T5 se concentrent uniquement dans la barre en R+10 et dans le bâtiment G (Tour).

La Roseraie détient un patrimoine assez monolithique en termes d'offre de logements. En effet et malgré le fait que les typologies de logement proposées par la résidence soient attractives pour l'installation de famille, les logements sont petits en termes de surface et ne possèdent pas d'espaces extérieurs. Les T2 sont des logements de 31m<sup>2</sup>, les T3 de 51m<sup>2</sup> quand les T4 ont une surface de 64m<sup>2</sup> et enfin les T5 sont de 70m<sup>2</sup>. Toutefois, le renforcement de l'attractivité d'un tel patrimoine ne pourra se faire que de façon endogène ; en

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

effet le statut de copropriété rend très difficile dans un dispositif incitatif, d'engager une réflexion destinée à modifier l'offre de logements (remembrements ou encore redistribution)

Plus de la moitié (54%) des logements sont des T3. Enfin, il est à noter que l'intégralité des logements sont traversants ce qui permet de meilleures conditions d'habitabilité.

La copropriété est composée d'une très grande majorité de propriétaires bailleurs (74%). Parmi ces derniers, un bailleur social (Oise Habitat) détenant et gérant 47 logements tous diffusés dans divers bâtiments de la copropriété. Une SCI détient aussi un grand nombre de logements (50) dispersés dans différents bâtiments de la résidence eux aussi.

A ce titre, la présence d'un bailleur institutionnel au sein de la copropriété, a permis d'initier, dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde, une réflexion sur la nature des partenariats à mobiliser pour la mise en place du portage de lots : Oise Habitat confirme sa volonté de conserver son patrimoine et souhaite acquérir d'autres lots (au rythme de 5/an soit 25) dans une stratégie de freiner l'installation de potentiels marchands de sommeil. Traditionnellement mobilisé au titre du désendettement des familles les plus en difficulté au sein de l'ensemble, l'acquisition par Oise Habitat pourra également être l'occasion de servir d'outil de lutte contre les marchands de sommeil et les phénomènes d'habitat indigne (LHI).

Enfin, des espaces extérieurs avec un potentiel qualitatif à mettre en avant. Aux côtés de la copropriété de la Roseraie, sont implantés des bâtiments avec des caractéristiques similaires et appartenant à des bailleurs sociaux. Les Hauts de Creil est un quartier qui se suffit à lui-même et reste mal connecté avec les différents quartiers de la ville. La résidence de la Roseraie, emblématique « du quartier du plateau » est identifiée par les habitants comme un espace privé bien géré même si sa typologie est forte ressemblante aux résidences du parc social.

La copropriété, comme les autres ensembles du plateau, souffre d'un enclavement du fait de sa localisation. En effet, le plateau rend difficile la création de voies d'accès au quartier, que ce soit en termes de voies piétonnes ou routières. La structure géomorphologique sur laquelle se situe le quartier crée un enclavement naturel par rapport aux autres quartiers de la ville qui sera difficile à surpasser.

Dans le cadre de la mise en place d'un projet de Gestion Urbaine de Proximité (GUSP), une démarche de réappropriation des espaces extérieurs et d'implication des habitants dans l'animation de ces mêmes espaces seront recherchés. Ils s'appuieront autant que de possible sur le tissu d'habitants et de structures locales déjà existantes localement et pourront par ailleurs faire le lien avec les équipes salariées du syndicat de la copropriété de la Roseraie.

Le dispositif de Plan de Sauvegarde représente une opportunité de préserver et valoriser une copropriété dont la dimension relève davantage d'un quartier et dont les dynamiques sociales (positives et négatives) sont à prendre en considération à l'échelle du bassin de vie creillois.

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

#### 1.1 Dénomination de l'opération

L'Etat et l'Agglomération de Creil Sud Oise et la ville de Creil décident de mettre en place un plan de sauvegarde pour la copropriété de la Roseraie immatriculée AAO-986-570.

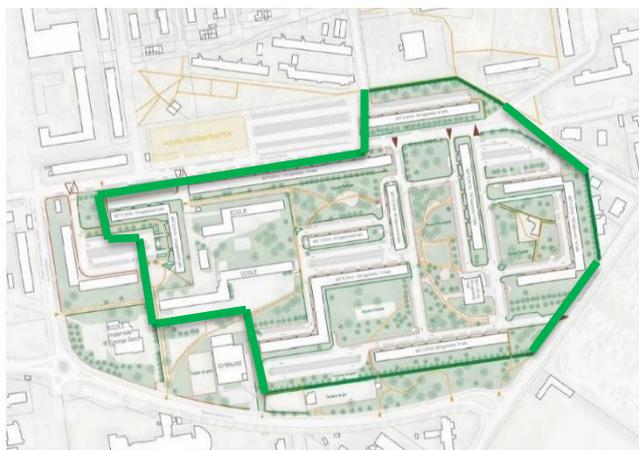
## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Les copropriétaires privés bénéficieront des aides de l'Anah, de l'Agglomération de Creil Sud Oise, de la ville de Creil et, *le cas échéant du conseil départemental de Oise ainsi que du conseil régional des Hauts de France.*

### 1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention concerne la copropriété dite « la Roseraie », immeubles situés : 2 rue Stéphane Mallarmé, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 allée Van Gogh, 3, 5, 7 square Gerard de Nerval, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 rue Gerard de Nerval, 18, 20, 22, 24 place Georges Clemenceau, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 allée Arthur Rimbaud, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 allée Colette, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 rue Guy de Maupassant, 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 rue Paul Verlaine, 60100 Creil. La Parcelle est cadastrée 000BH01, à Creil (60100).

Elle est immatriculée AA0-986-570 au Registre national des copropriétés.



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

En 1960, est construite la copropriété du domaine des haies, devenue la copropriété de la Roseraie en 1998. C'est une résidence édifiée dans un tissu urbain dense, caractérisé par la présence de nombreux grands ensembles.

La copropriété de la Roseraie se compose à elle seule de 13 bâtiments, desservis par 84 cages d'escalier, dont la typologie varie entre les barres en R+4 (11), une barre en R+10 et une tour en R+15. L'implantation des immeubles sur la parcelle de la copropriété laisse place à des espaces verts de qualité, mais le problème de domanialité rend difficile l'intervention pour repenser les cheminements.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)



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

Bâtiment	A	B	C1	C2	C3	C4	C5	C6	D	E	F	G	H	Totaux
Etages	R+4	R+10	R+4	R+4	R+15	R+4								
Cages d'escaliers	8	14	4	4	4	4	4	4	7	14	6	1	10	84
Nombre de lots	80	140	40	40	40	40	40	40	154	135	60	95	95	999
Nombre de logements	80	140	40	40	40	40	40	40	154	135	60	95	95	999
Propriétaire occupant [PO]	18	41	11	14	6	13	10	9	42	48	15	22	28	277
Propriétaire bailleur [PB]	60	96	27	26	31	27	30	31	109	96	39	74	61	707
Dont Bailleur Social	7	3	1	2	1	1	3	1	10	3	1	14	0	47
Commerces	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caves	80	140	40	40	40	40	40	40	154	135	60		95	904

La copropriété est composée d'une très grande majorité de propriétaires bailleurs (74%). Parmi ces derniers, un bailleur social (Oise Habitat) détenant et gérant 47 logements tous diffusés dans divers bâtiments de la copropriété. Une SCI détient aussi un grand nombre de logements (50) dispersés dans différents bâtiments de la résidence eux aussi.

Les copropriétaires sont aussi détenteurs de lots de caves mais pas de lots de parking. Le stationnement se fait sur la voie publique, ce qui est d'ailleurs source de problématiques de mobilité.

Les résultats de l'enquête sociale ont pu porter sur 55,6% des propriétaires occupants et seulement 13,4% des propriétaires bailleurs, qui se sont peu mobilisés dans le cadre du dispositif malgré 6 mois d'enquête durant la phase d'élaboration. De ce travail on estime que 75% des propriétaires occupants entrent dans la catégorie « très modestes » des critères de l'Anah ; 15% se situent dans la tranche « modestes ». Cette enquête traduit donc qu'une grande majorité des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah et par extension montre également la fragilité sociale de la population des copropriétaires occupants.

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

Un règlement de copropriété mis à jour en 2007. Les 4 clés de répartition présentes dans le RCP sont appliquées. Potentielle mise à jour nécessaire dans le cadre du programme de travaux et du maintien du bureau SDC dans le principe de fonctionnement de la copropriété.

La copropriété présente un fonctionnement hors norme, avec une organisation tripartite composée du CS, du syndic et du bureau SDC constitué de 10 employés du syndicat des copropriétaires. Le bureau SDC semble être à première vue une annexe du syndic, réalisant les missions imputées au gestionnaire concernant la comptabilité, le recouvrement des impayés et l'entretien technique du bâtiment. Cependant, il se trouve que ce bureau est composé de salariés du SDC et non du syndic lui-même. En effet, deux

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

comptables, un responsable technique et une secrétaire sont employés par le SDC et sous la supervision du syndic. De ce fait, le syndic de la copropriété semble réaliser les tâches qui lui sont imputées au travers des missions réalisées par les employés du SDC. Pour s'assurer de la bonne gestion de la copropriété, le gestionnaire se rend chaque mercredi sur la copropriété et veille à la réalisation des missions attribuées au bureau SDC. Ainsi, le syndic et le bureau SDC semblent être des organismes complémentaires travaillant conjointement sur la gestion de la copropriété. Toutefois, il convient de noter qu'une ambiguïté règne chez les copropriétaires, dont certains pensent que le bureau localisé dans le bâtiment G de la copropriété est celui du syndic. Le bureau SDC est l'interlocuteur principal des copropriétaires du fait de leur présence sur la copropriété, de leur travail de proximité sur la gestion de problèmes techniques du quotidien, de la collecte des charges mensuelles et du recouvrement des impayés. Les tâches imputées au syndic, réalisant un travail de supervision des missions réalisées par le bureau SDC doivent être clarifiées dans le contrat de syndic voté en AG.

Il reste nécessaire de relever l'importance de l'organisation telle qu'elle est structurée actuellement. Les salariés du SDC réalisent un travail de proximité avec les occupants de la copropriété qui permet à cette dernière de se maintenir à un niveau d'impayé convenable, preuve d'une gestion et d'une situation financière saine. Par son travail de proximité, le bureau SDC est indispensable au bon fonctionnement de la copropriété. Dans le cadre du plan de sauvegarde, on s'attachera à cadrer juridiquement ce mode de gestion. Des résolutions à la prochaine assemblée générale 2024 seront proposées au vote des copropriétaires pour déléguer les missions de gestion aux personnels du bureau du syndicat des copropriétaires. Il est à noter que les deux employées ne seront pas remplacées lorsqu'elles partiront à la retraite. Dès lors l'ensemble des missions reviendront de droit au syndic professionnel.

Malgré tout, les AG présentent une participation faible (environ 30%), ce qui n'empêche cependant pas de nombreux travaux d'être votés et financés en seconde lecture. Le bureau SDC, ainsi que les membres actifs du CS contrôlent la gestion de la copro (plan de financement pluriannuel pour les travaux), appuyant la faible implication des copropriétaires dans la gestion de leur bien.

Un CS composé de dix membres dont seuls deux sont actifs et impliqués dans le fonctionnement de la copropriété. Le Président du conseil syndical est un élu de la ville de Creil, l'autre gérant principal d'une SCI possédant une cinquantaine de lots sur la copropriété. Concentration de la mobilisation qui met en relief la faible représentativité des instances de la copropriété (partage des rôles, étendue des participants).

Les instances de la copropriété semblent construire des budgets prévisionnels adéquat à leurs besoins. En effet, en dehors de l'exercice 2018, le BP et le BR étaient semblables. Le budget est en légère augmentation entre 2017 et 2021 traduisant une augmentation des dépenses, qui ont concerné notamment l'entretien de la copropriété et le nettoyage des locaux. Pour conclure, les budgets de 2017 à 2023 semblent bien calibrés par rapport aux besoins de la copropriété.

BUDGET	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Montant budget prévisionnel [BP]</b>	1 786 000 €	1 860 000 €	1 941 358 €	1 941 358 €	1 949 360 €	2 168 100 €	2 168 100 €
<b>Montant budget réalisé [BR]</b>	1 861 453 €	1 933 957 €	1 885 316 €	1 941 392 €	1 949 407 €	2 168 143 €	2 165 055 €
Ratio BR / BP	104%	104%	97%	100%	100%	100%	100%
<b>Charges trimestrielles / lot</b>	466 €	484 €	472 €	486 €	488 €	543 €	542 €
Avance de trésorerie	230 872 €	230 873 €	230 873 €	230 874 €	230 875 €	254 459 €	301 632 €
Ratio de avance/budget	12,9%	12,4%	11,9%	11,9%	11,8%	11,7%	13,9%

A ce jour, la copropriété a rattrapé le retard pris en raison de la crise sanitaire, notamment concernant l'approbation de l'exercice comptable de l'année 2020. Dans le détail de la copropriété, les dépenses par poste montrent une grande stabilité. En effet, quelques dépenses ont connu une baisse significative comme

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

l'électricité (-50%), les totaux de frais de personnel (-21%), et les entretiens et petites réparations (- 26 %). Quoi qu'en baisse, les frais de personnel sont le poste de dépenses le plus important de la copropriété et plus précisément les salaires. Il convient de préciser que les dépenses de chauffage ont changé de mode de calcul entre 2017 et 2018. En 2017, les frais d'entretien et de petites réparations du chauffage étaient intégrées aux dépenses courantes de la copropriété. Aujourd'hui, comme les coûts liés à la consommation directe de chauffage, les dépenses d'entretien des infrastructures de chauffage sont réparties individuellement entre les copropriétaires, à part des recouvrements de charges mensuelles.

Un coût du chauffage en hausse en raison de la modification du mode de calcul des coûts de chauffage par la copropriété. Avec les récentes crises du cours de l'énergie, il se pourrait que les coûts de chauffage augmentent drastiquement.

Les dettes fournisseurs ont largement baissé depuis 2019, point à mettre au bénéfice d'un gros travail d'optimisation de la trésorerie et de récupération de dettes a été entrepris. Le montant s'établit à moins de 10 000 euros en 2023, soit quasiment aucune dette fournisseur.

Peu de fonds disponibles en banque, au regard de la taille de la copropriété (1,4% du BP) à hauteur de 27 000 euros.

Le fonds travaux correspond aux obligations légales (5% du BP). Chaque année sont appelés à ce titre 94 266 euros. Le montant cumulé en banque début 2020 s'établit à 150 000 euros.

### Synthèse des impayés :

IMPAYES	2019	2020	2021	2022	2023	Evolution 2019-2021
Montant des impayés	470 941 €	460 162 €	404 508 €	430 132 €	406 739 €	-14%
% du budget voté	25%	24%	21%	20%	20%	-21%

Les impayés sont en baisse sur les trois dernières années, que ce soit en stock (-14%) ou en taux (-21%). Ceux-ci ne représentent pas une fragilité majeure pour la santé financière de la copropriété du fait du faible taux qu'ils représentent par rapport au budget voté (entre 26% et 21%). Cependant, l'occupation sociale de la copropriété étant fragile, il convient de maintenir une surveillance importante afin d'éviter une dégradation de la situation financière de la copropriété.

16% de la dette est détenue par 6PO. La majorité des mauvais payeurs sont suivis par le bureau SDC et sont sous procédure judiciaire. Il est tout de même à noter que le nombre de dettes inférieures à 6500 euros est en forte réduction, traduisant l'efficacité du travail de recouvrement des charges effectué par le bureau SDC. La répartition de la dette PO/PB suit la même tendance que la répartition de l'occupation PO/PB de la copropriété (27% PO et 73% de PB). Cependant, nous constatons que les PO représentent une part plus importante de dette que ce qu'ils représentent en termes d'occupation. En effet, alors qu'ils représentent moins d'1/3 des occupants de la copropriété, ceux-ci composent 49% des débiteurs de plus de 3000 euros. Ainsi, on constate une surreprésentation des PO chez les mauvais payeurs. Nombreuses procédures en cours concernant la majorité des copropriétaires ayant une dette supérieure à 2000 euros. 3 débiteurs endettés à plus de 20 000 euros qui pourraient causer des créances irrécouvrables (estimation du montant du super privilège : 4 700 euros). A ce titre, la copropriété a sollicité l'aide à la gestion auprès de l'ANAH en 2023 pour poursuivre les procédures judiciaires.

Enfin, une attention particulière des DIA est réalisée par la ville de Creil et de l'ACSO, en mettant en place une visite systématique et en exerçant son droit de préemption lorsqu'il y a un doute de voir s'installer un bailleur peu scrupuleux. Ces visites sont réalisées en présence de France Domaine et de Oise Habitat.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### Synthèse technique globale par bâtiment

La résidence de la Roseraie est composée de 3 typologies de bâti différentes : une tour en R+15, 11 barres en R+4 et une barre en R+10.

Sa structure se caractérise par des poteaux poutre et dalles bétons. La structure est bardée par un habillage de pierre de Saint-Maximin.

Des linteaux séparent les étages et donnent la forme architecturale à l'ensemble.

Les barres sont agencées de la façon suivante : 2 appartements par palier, signifiant que les logements sont traversants dans les barres. La tour est composée de 4 logements par étages.

En ce qui concerne les équipements, la résidence dispose d'un réseau de 12 sous-stations permettant à chaque bâtiment de pouvoir se chauffer via un réseau urbain de chaleur. Elle s'est par ailleurs dotée de caméras de surveillance installées dans les parties communes.

Les travaux d'entretien et de maintenance sont régulièrement menés par les instances de la copropriété : aucun projet de travaux soumis en assemblée générale n'a été refusé. A date, le dernier important projet de travaux voté concerne une campagne de rénovation des ascenseurs (travaux organisés par phase entre 2021 et 2025 pour étaler les appels de fonds), ainsi que la modernisation des contrôles d'accès des bâtiments.

### Synthèse des difficultés de la copropriété de la Roseraie :

#### Fonctionnement :

- Un manque de mobilisation des copropriétaires ;
- Un conseil syndical mobilisé, mais qui repose sur un nombre restreint de copropriétaires au regard de l'importance de l'ensemble immobilier ;
- Surreprésentation des propriétaires bailleurs (74% de l'ensemble), qui pèse sur le manque d'implication général dans les décisions en assemblée générale. Les décisions parviennent à être prises en deuxième lecture, mais l'engagement reste fragile et mérite d'être amélioré dans le cadre du futur plan de sauvegarde.
- Le règlement de copropriété, dont la dernière mise à jour date de 2007, doit être faire l'objet d'une mise en conformité.

#### Gestion :

- Un syndic qui s'appuie sur des salariés du syndicat des copropriétaires pour une partie de ses missions. Cette organisation de proximité et de terrain, qui certes remplit une mission à caractère sociale et en termes de gestion urbaine de proximité, doit néanmoins être clarifiée sur les plans juridiques et comptables, conformément aux prescriptions juridiques apportées lors de la phase d'élaboration le cabinet d'avocats BJA.
- Un budget maîtrisé, mais des frais de personnel qui pèsent beaucoup sur le budget de la copropriété ; La gestion des fournisseurs est assurée non seulement en termes de maîtrise des coûts (renégociation des contrats) mais également en termes de trésorerie (besoins de fonds de roulement, maîtrise de la dette fournisseurs). En revanche, sur ce volet, c'est bien la maîtrise des coûts de chauffage, en constante augmentation, qui est en jeu et qui est à mettre en lien avec l'objectif de rénovation énergétique.

#### Impayés / social :

- 25 % du budget prévisionnel ;

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

- Un suivi du recouvrement des charges par le bureau SDC qui doit à l'avenir s'articuler avec les missions légales du syndic mandataire,
- 30 copropriétaires qui cumulent des dettes de près de 15 % du budget prévisionnel,
- Une situation sociale fragile qui pourrait mener à une recrudescence des impayés au moment de l'engagement d'un important programme de travaux,
- Des propriétaires occupants aux ressources très modestes : 90 % de modestes et très modestes ;
- Des locataires très modestes souvent demandeurs de logements sociaux.
- L'aide à la gestion, destinée à financer le surcroît de travail consacré au recouvrement amiable et contentieux, mobilisée une première fois dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde, pourra soutenir la poursuite des procédures engagées à l'avenir.
- Pour la partie des copropriétaires les plus endettés et fragile, le dispositif de portage sera mobilisé. ?

### Technique :

- Malgré la bonne qualité architecturale et patrimoniale de la Roseraie, et en dépit des efforts réguliers d'entretien engagés par les instances de la copropriété, l'ensemble immobilier se trouve confronté aujourd'hui à la nécessité de procéder à une rénovation globale, énergétique., d'une part afin de pérenniser le bâti, et d'autre part de maîtriser le coût de l'énergie et ses perspectives quasi certaines d'augmentation.

SITUATION TECHNIQUE DE LA ROSERAIE
Toitures : <b>état moyen</b>
Façades : <b>état moyen à médiocre</b>
Menuiserie extérieure : <b>état moyen à médiocre</b>
Sécurité incendie : <b>à améliorer</b>
Système d'évacuation de l'air : <b>à créer</b>
Réseau électrique : <b>état moyen</b>
Parties communes : <b>réfection et mise aux normes à prévoir</b>
Performance énergétique : <b>D</b>

Source : Diagnostic multicritère étude – 2021 - APIC

- Le volet technique sera également traité sur les parties privatives dans le cadre d'une démarche de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI), au terme d'un processus de recensement et de partage des informations sur les logements et les familles concernées. La surface moyenne des logements étant plutôt petite pour des appartements familiaux, leur occupation doit retenir toute leur attention ; or dans le parc privé, la maîtrise de l'occupation est presque impossible. C'est au travers d'une somme d'informations qu'on parvient à identifier le problème (demande de logement social ; signalements SCHS ; constats de suroccupation caractérisée, surconsommation fluides etc...). L'action technique sera sur cet aspect menée parallèlement à la mise au point du programme de requalification global des parties communes.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### Immobilier :

Des valeurs immobilières en dessous des prix du marché qui s'explique en grande partie par l'image urbaine de grand ensemble des années 1960 et par l'image dégradée du quartier. Si le projet NPNRU permettra de contribuer à l'amélioration de l'attractivité des espaces extérieurs, la copropriété de la Roseraie doit pouvoir offrir un produit logement qui – sans changer intrinsèquement – pourra proposer des prestations de qualité (mise aux normes, isolation, maintenance).

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### Article 2. Enjeux

Les enjeux du plan de sauvegarde de la Roseraie, qui seront développés ensuite en actions opérationnelles, présentés comme suit :

#### Axe 1 : L'amélioration de la situation juridique de la gestion de la copropriété

- Le retour à une organisation juridique et comptable normalisée :

A la lumière des études juridiques indépendantes menées depuis 2019 / 2020, la collectivité a confirmé son engagement d'actions juridiques de normalisation du fonctionnement de la Roseraie dans le cadre de la mise en œuvre du plan de sauvegarde. Parmi les axes retenus, l'organisation de proximité construite depuis de longues années par le biais du bureau du conseil syndical est confirmée : Acteur de terrain en charge de la gestion d'une copropriété, cette entité se révèle être un potentiel outil de Gestion Urbaine de Proximité pour le « quartier » de la Roseraie.

La mise en œuvre normalisation du cadre juridique et fonctionnel sera suivi et évalué selon les termes du volet juridique décrit ci-après.

#### Axe 2 : L'amélioration durable du fonctionnement des instances de la copropriété et son redressement financier

- Le redressement financier de la copropriété

Sur la base du diagnostic de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde, confirmant en outre, les conclusions du POPAC précédent, le redressement financier de la copropriété se concentrera sur 3 axes principaux : La diminution des impayés, aujourd'hui situés à 20% du budget prévisionnel, pour tendre vers un taux de 8 % à terme, en engageant un programme qui conciliera des actions de nature différentes selon les cas de figures rencontrés : traitement amiable de l'impayé au niveau du syndic, traitement par le recours aux voies contentieuses et sociales au travers de la mobilisation du FSL, enfin le déploiement d'une action de portage ciblé.

Il n'est pas prévu d'action lourde en direction des dépenses courantes de la copropriété, en dehors de celle consacrée à la maîtrise de l'énergie et des charges salariales, les deux postes de dépenses les plus importants. Les objectifs de diminution des charges sont détaillés en infra du présent document : Si la maîtrise du budget chauffage reste partiellement subordonné aux évolutions de la crise énergétique nationale, le poste relevant de la masse salariale sera diminué au rythme des départs à la retraites dans les prochaines années.

- Amélioration de la participation et de l'implication des copropriétaires

Il sera recherché un accroissement du taux de participation au AG avec un objectif de 50 % (+15 points). Compte tenu de la volumétrie de la copropriété, il sera d'abord recherché une implication progressive par le biais de réunions par bâtiment durant le début du plan de sauvegarde pour que les sujets soient compris et appropriés par le plus grand nombre. De ces réunions de terrain, il est ambitionné d'identifier des référents

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

et personnes impliquées qui pourraient utilement renforcer le conseil syndical et plus généralement susciter l'intérêt des copropriétaires en assemblée générale.

### Axe 3 : L'accompagnement social des copropriétaires et des résidents occupants de la copropriété

- Le soutien, l'accompagnement des copropriétaires les plus modestes et le maintien des propriétaires occupants à domicile et l'intégration de nouveaux propriétaires occupants.

Directement lié au point précédent, le volet social consistera à accompagner les ménages les plus modestes, qu'ils s'agissent de propriétaires ou de locataires. La gouvernance de la mission, déclinée sous la forme de commissions opérationnelles (sociales et impayés notamment) permettra de présenter les ménages en difficulté et désireux d'être accompagnés socialement devant la commission sociale en vue de l'orienter vers les structures et services compétents selon les problématiques sociales rencontrées. (La commission sociale se tiendra tous les trimestres. L'objectif global est de maintenir les propriétaires occupants en place, en dehors des plus fragiles potentiellement concernés par le portage. En première approche on estime le besoin de portage à hauteur de 60 ménages occupants soit environ 21% des propriétaires occupants présents lors de l'étude d'élaboration ;

- Par ailleurs, au gré des mutations et des acquisitions, il est projeté d'accroître la part des propriétaires occupants dans l'ensemble à 30%.

### Axe 4 la réhabilitation de l'immeuble : Mise aux normes de sécurité et améliorations thermiques,

- La requalification du bâti pour permettre une remise à niveau de cette résidence ;

Ce volet détaillera le programme de travaux de requalification technique de la Roseraie, en intégrant un versant rénovation énergétique autant qu'un versant de mise aux normes techniques. L'ambition de ce volet consistera d'une part à améliorer l'habitat et le cadre de vie des habitants de la Roseraie, mais également d'amorcer un changement d'image de la copropriété, qui se trouve actuellement dans le segment bas du marché immobilier local.

- La reprise de la valeur immobilière des logements ;

Le processus de valorisation patrimoniale, malgré les incertitudes actuelles du marché immobilier en général, sera la résultante d'une action par la copropriété elle-même grâce au volet technique, mais aussi d'une action sur les espaces publics et extérieurs, traités dans le cadre du NPNRU. L'opérateur en charge de la mise en œuvre du plan de sauvegarde articulera son action opérationnelle à celle des projets de renouvellement urbain en cours de déploiement sur la quarter du Plateau.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### Axe 5 Intervention de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

- Recensement et croisement partenarial des outils et des actions pour identifier les situations au sein de la copropriété :

Mise en relief par les partenaires durant la phase d'élaboration du plan de sauvegarde, cet enjeu fera l'objet d'un pilotage particulier de la part des pouvoirs publics, renforcé en raison des éléments de contextes suivants :

La prépondérance de propriétaires bailleurs et d'investisseurs locatifs au sein de la copropriété,

Un recensement des situations de mal logements et de suroccupation, qui sans être nécessairement des situations d'insalubrité avérée à date, témoignent d'une fragilité de l'occupation. Le croisement des données entre les différents partenaires et le terrain constitueront une des actions d'amorçage sur cet enjeu,

Un manque de clarté du rôle de la Roseraie au sein du marché immobilier puisque l'ensemble immobilier est à la fois perçu comme une copropriété privée à des prix accessibles, un produit d'investissement rentable, un parc de logement social via la présence de Oise Habitat parmi les bailleurs. Cette variété des statuts d'occupation locatifs entraîne des écarts importants sur les loyers proposés pour un même type de logements au sein parfois d'un même bâtiment ou une même cage d'escalier. Ce défaut de clarté fixe l'image de la copropriété dans le segment de marché « logement social de fait » et limite sa valorisation possible.

- Un pilotage accru sur ce volet au travers d'un comité de suivi :

Compte-tenu de l'importance de cet enjeu, un groupe de travail a été mis en place lors de l'élaboration et perdurera le temps du plan de sauvegarde. Un dispositif de surveillance et de veille de l'habitat indigne est en cours d'élaboration. Des interventions réunissant l'ensemble des acteurs de lutte contre l'habitat indigne auront lieu.

En lien avec le contrôle des DIA, du droit de préemption, des acquisitions de logements par Oise Habitat et les lots portés tout au long du plan de sauvegarde, l'application des pouvoirs de polices spéciales du Préfet et du Maire sera une priorité sur la copropriété La Roseraie. L'objectif est de clairement lutter contre les marchands de sommeil et de les poursuivre judiciairement.

- Actions judiciaires à l'encontre des marchands de sommeil :

La location dite « au matelas » sera une cible prioritaire parmi le traitement de l'habitat indigne sur la copropriété. Des interventions seront menées régulièrement et au fur et à mesure si nécessaire, la procédure d'intervention évoluera en concertation avec tous les partenaires de lutte contre l'habitat indigne.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

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

Dans le cadre du NPNRU, et suite aux conclusions de l'étude, la Commission d'Elaboration du Plan de Sauvegarde réunie le 16 mai 2023 et le 13 décembre 2023 a émis un avis favorable pour la mise en place d'un PDS sur cette résidence. Ce dispositif permet de soutenir les instances de la copropriété et les copropriétaires sur différents volets : juridique, social, technique et immobilier.

En complément de la démarche de diagnostic, des groupes de travail (GT) thématiques partenariaux ont été mis en place sous l'égide de l'état durant la phase d'élaboration. Ces trois GT ont porté sur :

- Les actions à mener pour stabiliser et sécuriser les organes de gestion de la copropriété,
- La lutte contre l'Habitat Indigne et la lutte contre les marchands de sommeil (LHI)
- La mobilisation de financements exceptionnels au regard de la taille de l'ensemble immobilier.

Deux de ces trois groupes de travail ont vocation à être pérennisés durant la mise en œuvre du futur Plan de Sauvegarde :

Le groupe consacré à la stabilisation et la sécurisation de la gestion constituera le comité de suivi des actions juridiques, informatiques et RH à mettre en place par le syndic et le conseil syndical. L'opérateur désigné aura pour vocation à s'assurer du formalisme juridique au travers des délibérations à préparer et à soumettre en assemblée générale,

Le groupe de travail LHI sera également maintenu dans le temps afin d'assurer la coordination opérationnelle de la veille et des actions à mener pendant le plan de sauvegarde entre les services ville, ACSO, Etat (ARS), les instances de la copropriété et l'opérateur en charge du suivi.

#### 3.1 Volet juridique et intervention foncière

Ensemble de 999 logements répartis au sein de 13 bâtiments et de 84 cages d'escaliers, la copropriété de la Roseraie reste, malgré sa volumétrie, une entité juridique dépourvue de complexité domaniale et foncière : L'ensemble immobilier est assis de façon unique sur un tènement foncier unique, avec une répartition assez claire des espaces extérieurs entre la copropriété et le domaine public.

La complexité juridique de la Roseraie se concentre sur l'existence d'un bureau local composé de salariés du syndicat des copropriétaires qui exerce, sur place, plusieurs missions déléguées par le syndic. Les dernières études menées en 2020, à la suite des conclusions du POPAC, avaient souligné la non-conformité de la répartition de plusieurs types de missions dont : les actions de recouvrement des charges, une partie des actions d'imputation comptable, et plus généralement une absence de clarté dans la répartition des missions de salariés en charge de ces questions.

Durant la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde a été mobilisé l'expertise du cabinet BJA avocats, spécialisé dans le droit de la copropriété afin d'approfondir l'analyse et déterminer non seulement s'il existait une possibilité de stabiliser le cadre juridique aller jusqu'à procéder à la simplification de la Roseraie par la scission mais également à quelles conditions les instances de gestion devront se plier pour poursuivre la gestion conforme de la Roseraie.

Attentifs à la résolution de cette problématique, les partenaires publics ont également souhaité qu'un groupe de travail spécifique soit mis en place durant la phase d'élaboration du plan de sauvegarde afin de partager les points de vue et identifier la réalité des risques juridiques à traiter. Réunis à plusieurs reprises, ce groupe de travail aura vocation à être pérennisé, dans le cadre de la mise en œuvre du plan de sauvegarde, sous la forme d'un comité de suivi et d'application des décisions.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### 3.1.1 Volet juridique

#### a) Descriptif du volet

Les conclusions partagées et validées en phase d'élaboration s'appuient sur des principes juridiques qui décrivent des règles de conditionnalité qui devront être reprises par le syndic dans l'exercice de ses missions auprès du syndicat des copropriétaires.

En premier lieu, il résulte de l'article 4 de la loi Hoguet du 02 janvier 1970 que le syndic a la possibilité d'habiliter des personnes à réaliser certaines missions pour son compte. La loi HOGUET pose toutefois l'interdiction pour ces personnes de recevoir ou détenir, directement ou indirectement, des sommes d'argent. Dans cette limite, il peut être envisagé pour un syndic de confier certaines missions à des personnes extérieures. Cette possibilité de délégation de certaines missions du syndic est notamment prévue par la loi du 10 juillet 1965 n°65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, qui est d'ordre public, définit les missions du syndic qui doivent être reprises dans son contrat. L'analyse détaillée de cet article révèle que si le principe de non substitution des missions est affirmé, il est à distinguer de la notion de délégation, également décrite dans ce même article et qui peut être appliqué, pourvu qu'il réponde au formalisme juridique demandé à savoir qu'il doit s'agir d'une délégation expressément consentie en assemblée générale au titre de la majorité de l'article 25. De même, chaque délégation devra faire l'objet d'une délibération à soumettre au vote, qui circonscrit dans l'objet, le temps et l'espace l'objet de la délégation.

L'opérateur désigné devra donc réaliser un travail de mise au point et de pointage des actions menées telles qu'elles sont décrites ci-dessous afin d'entreprendre le processus de stabilisation juridique au plus tard dans les deux premières années du plan de sauvegarde (correspondant à la tenue de deux assemblées générale ordinaire annuelle). Une partie du travail aura été partiellement initié avant le démarrage de la présente convention.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Fonctionnement actuel	Propositions
Envoi des notifications des PV d'AG	Action pouvant être assurée par le bureau dans le cadre d'une délégation validée en AG
Affichage PV parties communes	Action pouvant être assurée par le bureau dans le cadre d'une délégation validée en AG
Recueil des avis écrits du CS lorsque sa consultation est obligatoire	Sous réserve de validation de l'écrit par le syndic + Délégation
Tenue des comptes de chaque copropriétaire	Délégation + uniformisation de logiciel comptable
Reconstitution des consommations	Délégation + vérification et validation par le syndic
Réédition des comptes et établissement des bilans comptables annuels	Le bureau peut saisir les données dans le cadre d'une délégation, mais le syndic reste le valideur et de l'édition.
Appels sur régularisations de charge	Possible si courriers édités et validés par le syndic + Délégation
Appels des cotisations du fond de travaux	Possible si courriers édités et validés par le syndic + Délégation
Relances, et mise en place d'échéanciers	Le bureau ne doit faire que le secrétariat, les courriers et les protocoles doivent être édités et validés par le syndic
Mise à jour du carnet d'entretien	Délégation + validation systématique par le syndic
Mise à jour de la liste des copropriétaires	Délégation + uniformisation de logiciel
Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance	Le bureau peut gérer l'organisation des travaux sur place, mais le syndic reste seul donneur d'ordre
Etablissement des bons de commandes pour les fournisseurs	Les bons peuvent être préparés par le bureau, sous réserve d'une validation par le syndic
Validation et mise en paiement des factures	Le bureau peut vérifier, mais le valideur doit être le syndic.
Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs	Délégation + formation
Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel	Le bureau peut préparer l'analyse et faire une proposition, mais la négociation et la validation doivent être menées par le syndic

De façon mineure, le volet juridique sera également composé d'un point consacré la mise à jour du règlement de copropriété dont la dernière mouture date de 2007. Dans la mesure où les clés de répartition au nombre de 4 sont régulièrement utilisées et n'appellent pas de problématique particulière, la mise à jour du règlement se concentrera sur l'intégration des dernières dispositions législatives et réglementaires. Ces modifications seront naturellement soumises à l'assemblée générale pour adoption.

### b) Objectifs et indicateurs

- Le comité de suivi de l'application de ces préconisations se réunira tous les 3 mois les 2 premières années du plan de sauvegarde afin de s'assurer de la mise en conformité juridique des missions déléguées, en cohérence avec la répartition des tâches entre le bureau local du syndicat des copropriétaires et le syndic, mandataire de gestion.
- La normalisation du fonctionnement devra intervenir avant la finalisation et la mise au vote des travaux du projet de requalification. Les travaux – d'envergure – occasionnant une forte mobilisation de fonds publics, la normalisation juridique du fonctionnement constitue un préalable.
- La mise à jour du règlement de copropriété interviendra durant la même période.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### 3.1.2 Volet acquisition de lots par Oise Habitat

A ce jour, Oise Habitat possède 48 logements répartis sur l'ensemble des bâtiments de la Roseraie ; acquisitions qui avaient été réalisées dans le cadre d'un précédent programme de renouvellement urbain sur ce QPV.

Les derniers travaux de la commission du plan de sauvegarde concluent à d'importants travaux à prévoir (près de 40 000 € au logement).

La présence d'un bailleur social a donc son importance pour participer activement au projet. Oise Habitat sera un pilier au sein des assemblées générales et garantira le montant des charges appelé pour la réalisation des travaux de réhabilitation.

Au cours du plan de sauvegarde, un portage provisoire de 100 logements sera mis en œuvre par un concessionnaire, ainsi 10 % du parc de logements de cette copropriété sera sous le contrôle de la puissance publique sur la durée du plan de sauvegarde ; nonobstant les 48 lots déjà acquis par Oise Habitat.

Au cours de ce portage ciblé réalisé par un concessionnaire qui sera désigné par l'ACSO, vingt logements seront revendus à Oise Habitat au fil du plan de sauvegarde.

La copropriété étant au cœur du QPV des Hauts de Creil, il a été nécessaire d'obtenir une autorisation de pouvoir octroyer une vingtaine de financements PLUS sur cet ensemble immobilier, pour permettre ces rachats et ce recyclage. Compte-tenu du rythme lent envisagé des acquisitions, ce financement ne pourra être envisagé que dans le cadre du droit commun, hors ANRU.

La DDT de l'Oise a saisi la DHUP concernant le souhait d'obtenir une dérogation pour le financement en PLUS de l'acquisition de 20 logements, au sein de la copropriété de la Roseraie à Creil étant implantée sur le quartier prioritaire de la politique de la ville des Hauts de Creil.

La DHUP a conclu qu'au regard de la situation de la copropriété de la Roseraie, l'intervention en droit commun semble pertinente et nécessaire. En effet, elle permettrait d'une part, d'éviter des acquisitions par des marchands de sommeil et d'autre part, de renforcer la présence du bailleur dans la copropriété et ainsi, de donner un signal sur la volonté de la puissance publique d'intervenir dans la copropriété.

Par conséquent, la DHUP émet un **avis favorable à la demande de dérogation** pour l'acquisition de 20 logements en PLUS dans le cadre du plan de sauvegarde de la copropriété La Roseraie.

L'ensemble des acquisitions futures feront l'objet d'une information régulière auprès de la DHUP ;

### 3.1.3 Volet portage de lots

Les principaux objectifs du portage sont :

- Appuyer le SDC dans la résorption des impayés ;
- Offrir une porte de sortie aux copropriétaires occupants débiteurs qui ne sont plus en mesure de se maintenir dans leur logement. Ces derniers seront identifiés sur la base de leur niveau d'endettement auprès de la copropriété, ainsi que par leur capacité à se maintenir alors que l'important programme de travaux à voter générera un reste à charge après subvention à financer ;
- Sécuriser le vote et le financement des travaux de réhabilitation ;

L'analyse des impayés de la copropriété et les perspectives de fragilité sociale pouvant émerger à l'occasion du vote du programme de travaux de requalification a permis d'évaluer le besoin de portage à hauteur d'une centaine de lots (100).

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Si la priorité du dispositif de portage de lots reste le désendettement « rapide » de la copropriété, la mise en œuvre d'un tel processus doit permettre de façon induite à améliorer la proportion de propriétaires occupants au sein de la copropriété : Aujourd'hui établi à 277 ménages (28%), l'objectif est d'atteindre au moins un tiers de l'ensemble.

### a) Descriptif du volet

Le portage de lots a pour objet d'acheter les biens de ménages ciblés ne pouvant se maintenir dans le statut de copropriétaire. Cette acquisition est conduite à l'amiable à un prix proche de celui du marché immobilier local. A l'issue du portage, le bien devra être revendu à un prix permettant d'assurer l'équilibre financier. Pour concrétiser ce volet, une concession copropriété dégradée sera mise en place, signée entre l'ACSO et le concessionnaire de portage sur une durée pouvant aller jusqu'à 12 ans.

A date de l'établissement de la présente convention, des discussions sont engagées avec CDC Habitat et Oise Habitat.

La concession portant sur la mise en œuvre d'un dispositif de portage de lots aura pour but de définir les conditions d'acquisition, de gestion, et de revente des logements, ainsi que les engagements de la collectivité et du porteur.

Le concessionnaire pourra bénéficier des aides de l'Anah conformément à la réglementation en la matière (acquisition, aides au syndicat réparties aux millièmes pour les travaux en parties communes, et financements pour la remise aux normes des parties privatives.

Le processus d'acquisition sera réalisé en utilisant les procédés suivants :

- Des acquisitions amiables de logements des copropriétaires en impayés de charges ou qui ne pourront pas assumer le coût des travaux. Cette piste d'acquisition s'engage à l'issue d'entretiens sociaux de l'opérateur qui passe ensuite le relais aux intervenants du porteur à partir d'un rapport social détaillé qui présente le fond des difficultés économiques du ménage ainsi que toute données utiles. Ces données transmises entre travailleurs sociaux agréés sont confidentielles et respecteront le cadre RGPD.
- Des acquisitions lors des ventes par adjudication souvent menées au terme de procédures contentieuses de recouvrements menées à l'encontre des copropriétaires les plus endettés. Même si la solution amiable est socialement privilégiée, l'achat « à la barre » doit pouvoir être mobilisé en cas de blocage.
- Enfin des acquisitions pourront intervenir par le biais de l'exercice du droit de préemption cédé le temps du portage au futur concessionnaire.

Les logements acquis par le porteur sont gérés par ce dernier ou confiés à un tiers. Pour les familles plusieurs cas de figure sont envisageables : Soit elles restent dans les lieux et changent de statut d'occupation pour devenir locataires de l'organisme porteur ; soit elles décident de partir et de trouver une solution personnelle, soit enfin un relogement dans le parc locatif social a pu être mobilisé en partenariat entre le porteur et la collectivité.

Par ailleurs, la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) faisant partie des volets d'actions du plan de sauvegarde de la Roseraie, a émergé la question de l'acquisition des logements qui pourrait survenir dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil. Si le processus de repérage et de qualification est actuellement

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

en cours au sein de l'ensemble immobilier, la question de la « sortie » opérationnelle des logements et des personnes concernées par ce phénomène doit être prévue en amont.

Dans ce cadre, et afin de conforter la fonction du bailleur social Oise Habitat au sein de la copropriété (48 logements en diffus sur les bâtiments soit 5% environ des logements), il a été acté par les commissions de plan de sauvegarde de permettre à Oise Habitat (par dérogation) à acquérir jusqu'à 20 logements qui seraient concernés par ces problématiques. Les modalités d'acquisition seront à définir avec le futur concessionnaire. Le droit de préemption urbain serait délégué au concessionnaire par la ville de Creil sur l'ensemble du territoire de la copropriété La Roseraie sur la durée du portage.

Destinée à cibler les logements locatifs privés indignes ou insalubres, ou encore aux mains de bailleurs indécents, cette action permettra, à l'issue de procédures portées par le SCHS de la collectivité, de contraindre les bailleurs à se mettre en conformité ou à vendre leur bien.

### b) Objectifs et indicateurs

Pour permettre d'atteindre les objectifs fixés dans cette convention, un besoin de 100 lots (10% des lots de la copropriété) a été identifié. Dans ces 100 lots, est compris la vente d'un volume de 20 logements au bailleur social Oise Habitat.

Le portage ciblé sera confié à un concessionnaire de service sur une durée allant jusqu'à 12 ans étant donnée le volume de lots à acquérir.

Les objectifs et modalités seront définis précisément dans le traité de concession de service portant sur la mise en œuvre d'un dispositif de portage de lots.

Le dispositif de portage sera principalement mobilisé :

- Pour les propriétaires occupants et bailleurs très endettés et qui ne pourront pas se maintenir à terme au statut de copropriétaire.
- Pour les propriétaires bailleurs identifiés dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne

Un tableau de suivi des lots susceptibles d'être portés sera actualisé au fil du plan de sauvegarde par le concessionnaire chargé du dispositif de portage de lots.

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

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

#### a) Descriptif du volet

La copropriété est marquée par un manque de mobilisation et d'investissement des copropriétaires, le Plan de Sauvegarde devra permettre la redynamisation de la copropriété.

- L'acte premier de la dynamique consistera à communiquer sur le contenu du Plan de Sauvegarde. Cette communication sera mise en place par l'opérateur et pourra se matérialiser par la conception de plaquettes et l'initiative éventuelle journée d'information sur le thème de la copropriété.
- Proposer des formations aux copropriétaires afin qu'ils puissent mieux appréhender la gestion de leur résidence, dans la lignée de la formation au contrôle des comptes.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

- Mobiliser de manière plus accrue les copropriétaires autour de thèmes fédérateurs : l'engagement de travaux, la recherche d'économies de charges, le vivre-ensemble sur la copropriété.
- Acter le principe d'une réunion du conseil syndical et le syndic avec l'opérateur tous les trimestres (fréquence qui pourra être revue à la hausse au moment de la définition du programme de travaux).
- Lever les difficultés liées à l'échelle de la copropriété et à la barrière de la langue chez certains ménages. L'objectif n'est pas tant de mobiliser tous les copropriétaires que de conforter un noyau dur pouvant accompagner et légitimer davantage le travail de l'équipe opérationnelle. Un appui sur les associations locales notamment communautaires pourra permettre de lever certains blocages, linguistiques, notamment.
- Soutenir la participation aux AG, en participant au contrôle des comptes, en assistant le syndic dans la rédaction des convocations sur tous les éléments relevant du Plan de Sauvegarde et en mettant en place des réunions de copropriétaires en amont de toute assemblée générale. Trop souvent l'assemblée générale est perçue comme un lieu de discussion et de débat alors que c'est avant une instance de prise de décisions sur des sujets qui doivent avoir été débattus en amont de façon à arriver en assemblée générale avec non pas des questions mais des réponses éclairantes pour le plus grand nombre. Compte tenu de la volumétrie de la Roseraie, des réunions par groupes de cages d'escaliers semblent le plus adapté.

### b) Objectifs et indicateurs

Les indicateurs permettront de mesurer l'impact des actions menées. Ils seront consacrés à :

- La régularité des réunions de suivi et la variété des thèmes abordés,
- La variation du taux de fréquentation des réunions par groupes de cages d'escalier,
- L'augmentation du taux de participation aux assemblées générales. Actuellement situé à hauteur de 35% l'objectif est de le faire progresser de 15 points.

### 3.2.2 Redressement financier de la copropriété

Le redressement financier de la Roseraie se caractérisera par une action concentrée sur la diminution et la maîtrise des impayés de charges de copropriétés.

En effet, le cœur des difficultés financières de cette copropriété se situe sur ce volet. Le second volet, généralement consacré au calibrage budgétaire et aux dépenses courantes de l'ensemble immobilier est plutôt maîtrisé par les instances de gestion, à part 2 postes qui sont respectivement la maîtrise de la facture énergétique d'une part et la maîtrise de la masse salariale des salariés du syndicat des copropriétaires d'autre part.

#### 3.2.2.1 Résorption des impayés des charges des copropriétaires

IMPAYES	2019	2020	2021	2022	2023	Evolution 2019-2021
Montant des impayés	470 941 €	460 162 €	404 508 €	430 132 €	406 739 €	-14%
% du budget voté	25%	24%	21%	20%	20%	-21%

### a) Descriptif du volet

La résorption et la normalisation du niveau d'impayés relèvent d'un axe primordial d'intervention du Plan de Sauvegarde. Le taux d'impayés représente 20% du budget de la copropriété, soit un total de sommes à

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

recouvrer d'environ 406 000 euros. Niveau proche du seuil de mise sous administration judiciaire, la dette des copropriétaires est détaillée ci-après et révèle un accroissement de la part des copropriétaires occupants modestes dans le volume global des impayés de charges.

Le taux d'impayés risque de s'accroître au vote des travaux de requalification qui sera engagé dans le cadre du plan de sauvegarde.

En raison de la présence de deux acteurs historiquement mobilisés dans la gestion de l'ensemble, le dispositif prendra donc naturellement appui sur le conseil syndical et le syndic de copropriété. L'action de l'opérateur consistera à consolider les actions déjà entreprises et déployer celles qui ne seraient pas encore initiées faute de ressources ou de temps. Le traitement des impayés s'organisera selon les outils suivants :

- Mise en place d'une commission impayés qui se réunira tous les trimestres et qui sera composée de membres du conseil syndical, d'un représentant du syndic, de l'opérateur et de toute expertises ponctuelles pouvant être mobilisées selon les cas traités. Le travail de la commission se fondera sur l'analyse de l'état des impayés produit par le syndic ainsi que par l'état des procédures envisagées ou engagées (contentieuses ou non) et de :
  - Assurer le recouvrement des impayés et limiter le risque de créances irrécouvrables
  - Privilégier les solutions amiables pour éviter les frais et délais du tribunal
  - Assainir les comptes de la copropriété et résorber les dettes fournisseurs

L'objectif de cette commission, outre le fait de suivre l'avancement du recouvrement, est également d'identifier les recours nécessaires à d'autres instances que contentieuses : Dans ce cadre, les données de la commission impayés seront également utilisées pour orienter certains ménages vers la commission sociale ou d'autres instances publiques de médiation.

- Pour ce faire, deux instances d'impayés seront sollicitées. La première, sous pilotage de l'opérateur, pour identifier et suivre les impayés en préalable de chaque nouvel appel de charges (tous les trimestres) ; la seconde la commission sociale, avec la participation du CCAS de la Ville de Creil, sur sollicitation de l'opérateur, pour l'orientation spécifique des familles et la mobilisation des aides de type FSL (Fonds Solidarité Logement).
- En constituant un trait d'union entre le syndic et le conseil syndical, l'opérateur améliore en effet la transmission d'informations indispensables au lancement, le plus en amont possible, des lettres de relance et de contentieux. La mise en place de plans de remboursement individuels tenant compte du budget des ménages et des nécessités de recouvrement de la copropriété apparaît aussi largement facilitée, les ménages en difficulté de paiement ne souhaitant pas toujours porter à la connaissance des membres du conseil syndical ce type de problème.

De plus, l'accent devra être mis sur la problématique des impayés détenus par les propriétaires bailleurs. L'opérateur tiendra également un suivi régulier des procédures en partenariat avec le syndic et le conseil syndical.

Le travail sur les recouvrements amiables et contentieux devra permettre de limiter le risque de créances irrécouvrables.

Dans le cadre du suivi de l'opération, des nouveaux outils de gestion et de communication sont créés (comme un calendrier d'étapes, et des tableaux de bord).

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

- La mobilisation de l'aide à la gestion

L'aide au redressement de la gestion, attribuée au syndicat des copropriétaires (SDC) d'une copropriété en difficulté, vise le renforcement des missions confiées à ce dernier en contribuant à la remise en état de la gestion et, par conséquent, de la situation financière de la copropriété, préalable indispensable à la mise en œuvre d'un programme de travaux.

L'aide à la gestion devra être demandée tous les ans pour permettre à la copropriété de faire face aux dépenses liées au redressement et au recouvrement.

Déjà mobilisée une fois au moment de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde, cette demande d'aides à la gestion sera discutée et ajustée dans le cadre de la commission impayés en fonction des dépenses supplémentaires devant être engagées notamment sur le plan contentieux, allant au-delà des missions traditionnelles du mandataire de gestion.

L'analyse des impayés est détaillée ci-après ; elle souligne la part des propriétaires occupants ainsi que l'ancienneté de la dette.

		31/12/2019	03/06/2020	30/09/2021
De 500 à 1500 €	<b>Nombre débiteurs</b>	<b>83</b>	<b>77</b>	<b>76</b>
	<i>Nombre de PO</i>	31	29	21
	<b>Montant cumulé</b>	<b>72 109,00 €</b>	<b>69 161,00 €</b>	<b>64 761,00 €</b>
	<i>Montant PO</i>	25 290,00 €	25 465,00 €	19 664,00 €
De 1500 à 3000 €	<b>Nombre débiteurs</b>	<b>29</b>	<b>26</b>	<b>19</b>
	<i>Nombre de PO</i>	10	8	7
	<b>Montant cumulé</b>	<b>65 937,00 €</b>	<b>60 468,00 €</b>	<b>44 568,00 €</b>
	<i>Montant PO</i>	22 036,00 €	18 768,00 €	16 613,00 €
De 3000 à 6500 €	<b>Nombre débiteurs</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>19</b>
	<i>Nombre de PO</i>	12	11	10
	<b>Montant cumulé</b>	<b>160 063,00 €</b>	<b>160 063,00 €</b>	<b>82 289,00 €</b>
	<i>Montant PO</i>	52 442,00 €	49 410,00 €	41 889,00 €
Plus de 6500 €	<b>Nombre débiteurs</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>14</b>
	<i>Nombre de PO</i>	2	2	6
	<b>Montant cumulé</b>	<b>116 016,00 €</b>	<b>116 016,00 €</b>	<b>165 801,00 €</b>
	<i>Montant PO</i>	22 708,00 €	22 708,00 €	64 354,00 €

### b) Objectifs et indicateurs

L'ambition du plan de sauvegarde est de stabiliser le taux d'impayés autour de 8% du budget prévisionnel. Un tableau de suivi sera conçu et produit trimestriellement pour assurer le suivi du processus de désendettement.

Un état des procédures sera également produit en détaillant 3 catégories d'actions :

- Les dossiers « protocoles d'apurement » destinés à traiter les retards de paiement et impayés modestes,

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

- Les procédures précontentieuses (relances, commandement de payer) et contentieuses (dossier à soumettre au juge) pour les dettes entre 1500 euros et 6500 euros. Une part de cette catégorie pourra être traitée de façon complémentaire par une action d'accompagnement social via la commission ad hoc
- Enfin les gros dossiers d'endettement, déjà tous traités au niveau de la copropriété, mais dont la procédure est à suivre et relancer jusqu'à leur terme. Dans cette catégorie, la question du portage sera abordée. Ce volet est traité spécifiquement dans la présente convention.

### 3.2.2.2 L'apurement des dettes et la maîtrise des charges

#### a) Descriptif du volet

Comme indiqué supra, ce volet, constituera davantage une vigilance qu'une action déployée en détail compte tenu de l'a quasi absence de dettes fournisseurs et du bon calibrage du budget et de la trésorerie de la copropriété.

Dettes	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Dettes fournisseurs</b>	113 818 €	24 761 €	47 576 €	66 408 €	148 358 €	9 924 €

Toutefois, deux postes seront à surveiller particulièrement :

- Le poste du chauffage constitue 21% des dépenses globales de la copropriété.

Evolution coût du chauffage 2017 - 2019							Evolution
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18 - 23
185 217 €	509 868 €	402 641 €	NC	564 076 €	549 683 €	685 483 €	34%
Bouclier tarifaire reçu par l'ETAT, non déduit ici des charges de chauffage :					46 422 €	222 711 €	

Les coûts d'entretien du chauffage sont intégrés au coût du chauffage à partir de 2018.

Données chauffage urbain Creil Energie.

Thème particulièrement important dans le contexte général actuel de crise énergétique, la maîtrise de ce poste pour la Roseraie implique une articulation opérationnelle avec le fournisseur d'énergie de la copropriété.

- La maîtrise de la masse salariale des effectifs du syndicat des copropriétaires

Dépenses	2017	2018	2019	% dépenses 2019	Evolution 2017 - 2019
<b>Total frais de personnel</b>	<b>868 011 €</b>	<b>755 635 €</b>	<b>685 535 €</b>	36%	-21%

Poste dont la diminution a été amorcée pendant la phase d'élaboration du plan de sauvegarde, il reste néanmoins le plus important, même s'il doit être perçu à l'aune de la volumétrie de la copropriété et de la spécificité de son mode de fonctionnement.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Du fait de l'action sur le volet consacré à la stabilisation juridique et organisationnelle des instances de gestion, ce poste sera de nouveau amené à diminuer.

### b) Objectifs et indicateurs

- Tableau de suivi des dépenses budgétaires
- Engager les travaux contribuant à une réduction des charges de chauffage. Le programme de travaux prévoit à cet égard des travaux d'amélioration énergétique.
- Etudier tous les moyens de maîtrise des charges, formation éco-gestes en partenariat avec l'Agence Locale de l'Energie...)
- Encourager une pratique systématique de renégociation et de mise en concurrence des contrats, y compris pour les contrats qui en auraient déjà fait l'objet. La méthodologie déployée dans le cadre du dispositif sera transmise au conseil syndical pour une application ultérieure.
- Veiller à ce qu'une diminution du coût des prestations (objectif -10%) n'engendre pas de conséquences sur la qualité des prestations.

### 3.3 Volet social

Les objectifs généraux de ce volet se déclinent comme suit :

- Favoriser le maintien en place des copropriétaires occupants modestes, notamment en les solvabilisant dans la réalisation des travaux et en contribuant à leur désendettement éventuel auprès de la copropriété,
- Suivre l'évolution de l'occupation de la résidence et favoriser l'arrivée de nouveaux copropriétaires occupants
- Développer de bonnes pratiques locatives en luttant contre l'habitat indigne
- Mobiliser les partenaires publics sociaux sur les volets de l'accompagnement social (désendettement des copropriétaires) et du dispositif de portage de lots.

L'occupation sociale de la copropriété est très fragile, 75% des occupants sont très modestes et 15% sont modestes. Il conviendra de mettre en place un suivi social adapté pour permettre d'identifier les difficultés des occupants et de leur proposer un accompagnement adéquat.

Les travaux risquent de faire émerger d'autres difficultés des familles qui ne pourront pas assumer le coût des travaux.

Concrètement, sur le volet social, l'opérateur déploiera les actions suivantes :

A/ Sur la question des difficultés de paiement des charges courantes du ménage, il est proposé un accompagnement social sous la forme d'une évaluation et d'un accompagnement budgétaire ainsi que sur un accompagnement des ouvertures de droits si possible ou demandes d'aides financières ponctuelles. Cette première catégorie d'actions, essentielle pour faire converger l'intérêt collectif du syndicat des copropriétaires avec les situations individuelles des plus modestes, mobilisera la plupart des outils relevant de l'action sociale liée au maintien dans le logement dans le cadre de la mission en place de la commission sociale décrite ci-après : orientation selon les problématiques familiales ; mobilisation du FSL ; orientation vers le CCAS ; médiation et articulation avec les services de la CAF etc...

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

B/ Sur les situations de suroccupation accentuée, l'accompagnement social se consacrera aux actions destinées à réaliser des demandes de logement social et l'accompagnement au relogement si la situation du logement nécessite le prononcé d'arrêtés et d'injonctions travaux urgentes.

C/ Enfin, s'agissant des ménages propriétaires occupants désireux de changer de logement, un accompagnement de leur démarche sera entrepris (cas du portage).

### 3.3.1 Accompagnement social des occupants.

#### a) Descriptif du volet

- Mise place de la commission sociale :

Dans le cadre de la réunion trimestrielle de suivi des impayés mise en place par l'opérateur, seront identifiées les familles pour lesquelles un suivi social particulier doit être mis en œuvre pour les accompagner dans la résorption de leurs dettes, ou préventivement, pour faire face au paiement de leurs charges.

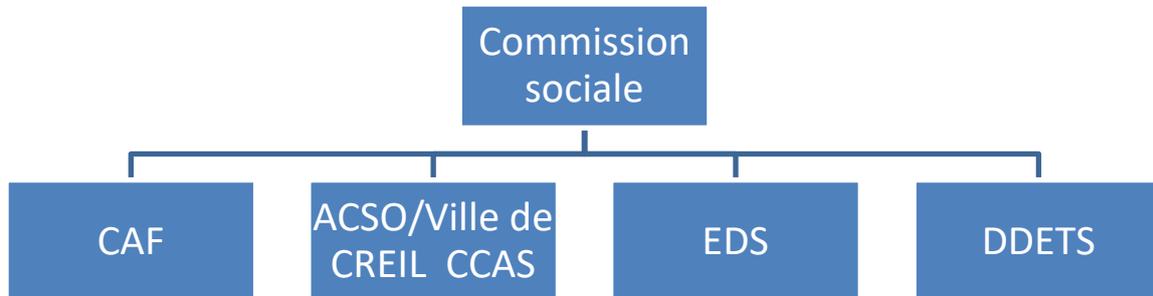
Parallèlement, le déploiement du plan de sauvegarde comprend un volet travail social qui consiste à rencontrer, et accompagner les familles les plus en difficulté et désireuses de se faire aider, en particulier lorsque leurs problématiques dépassent le strict volet du désendettement des charges de copropriété.

C'est pour répondre à cette logique qu'est mis en place la commission sociale, totalement distincte de la commission « impayés », dont la composition rassemble les principaux acteurs du champ social au plan local :

Cette commission, sous pilotage de l'ACSO avec l'appui de l'opérateur, sera notamment composée de :

- ✓ de l'opérateur du PDS,
- ✓ des services sociaux municipaux et départementaux,
- ✓ de la CAF,
- ✓ de l'ADIL 60.
- ✓ de la DDETS
- ✓ de membres pouvant être invités ponctuellement au gré des sujets spécifiques (UDAF, ADIL etc...)

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)



Sa composition et son fonctionnement feront l'objet d'une charte type élaboré par l'opérateur et validée par l'ACSO afin de garantir la déontologie des travailleurs sociaux.

La commission sociale se réunira tous les trimestres pendant toute la durée du plan de sauvegarde. Les familles qui seront présentées proviendront du travail de rencontre et de rapport social des familles par l'opérateur. Compte tenu de la taille de la copropriété et de la concentration des fragilités sur un groupe ciblé, les premières familles concerneront celles les propriétaires occupants les plus endettées auprès de la copropriété.

Ces familles seront suivies en « Commission Sociale », qui sera élargie aux partenaires sociaux de l'opération, pour l'orientation spécifique des familles et la mobilisation des aides de type FSL (Fonds de Solidarité Logement).

Cette commission spécifique permettra à l'opérateur d'échanger des informations avec les services sociaux et d'orienter au mieux les familles au regard des problèmes rencontrés.

La commission sociale sera mobilisée de manière trimestrielle la première année, puis deux fois par an afin de faire état des avancées ou des résultats obtenus en matière de stabilisation des situations économiques et sociales des familles. En cas de blocage ou de difficultés rencontrées dans ce travail, la commission sera réunie exceptionnellement.

- Articulation de l'action sociale favorisant le maintien dans les lieux avec la dynamique de portage immobilier.

Le dispositif portage décrit en point 3.1.3. Intègre une dimension d'accompagnement social. A titre de rappel, il est animé par une structure dédiée, généralement distincte de l'équipe de l'opérateur, qui a pour mission de racheter les lots appartenant aux ménages les plus endettés. Au départ, l'action sociale du porteur vient s'appuyer sur le rapport social réalisé par l'opérateur au moment de la rencontre avec la famille en difficulté. L'orientation de la famille vers le processus de portage intervient lorsqu'il est conclu que les revenus de la famille étaient incompatibles avec son maintien dans un statut de copropriétaire : Cette situation rendant par exemple impossible la présentation de leur situation au sein de la commission sociale.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Dès lors, l'accompagnement social est assuré par l'équipe du porteur notamment pour l'ensemble des actions autour du changement de statut du ménage ainsi que de son maintien provisoire dans les lieux. La dette de copropriété est soldée lors du rachat. La famille peut rester en place le temps que le relogement de cette dernière au sein du parc social ait pu intervenir.

### b) Objectifs et indicateurs

Au moment de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde, la population de la Roseraie se décomposait comme suit :

- 277 propriétaires occupants. Au sein de cette catégorie, plusieurs cas de figure :
  - 30 à 60, soit entre 10 et 20% sont en situation sociale fragile modérée, et feront potentiellement l'objet d'un suivi social par l'opérateur : ouverture de droits, travail sur le budget, orientations spécifiques.
  - 10 sont en situation sociale fragile accentuée et seront orientés vers la future commission sociale au titre du désendettement et d'une réflexion sur leurs capacités à se maintenir dans les lieux,
  - 15 à 20 sont en une situation sociale critique et pourront faire l'objet d'une orientation vers le dispositif de portage.
  
- L'ensemble de ce processus sera suivi sous la forme de tableau de suivis et d'indicateurs issus des commissions impayés et commissions sociales ainsi que de réunions techniques régulières avec la maîtrise d'ouvrage,
  
- 722 locataires (pour 707 bailleurs distingués) dont une partie non quantifiée avec précision (refus d'enquêtes) se trouve à la croisée de plusieurs problématiques sociales :
  - Une situation de suroccupation engendrant des difficultés techniques d'occupation (indépendance du logement) voire de manquements à la salubrité,
  - Un grand nombre semble inscrit comme demandeurs de logements sociaux,
  - Un repérage détaillé, au bâtiment, est en cours d'aboutissement pour identifier par un faisceau d'indices les situations de logements indignes et de marchands de sommeil.
  - On estime le nombre de suivi social au titre des locataires à 15% soit 108 ménages environ, toute situation confondue.

### 3.3.2 Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI)

#### a) Descriptif du dispositif :

Une des spécificités de la Roseraie réside dans sa forte proportion de logements locatifs (71%) dont la composition est elle-même hétérogène :

- Dominante de petits propriétaires bailleurs possédant 1 logement au plus,
- La présence de quelques SCI dont une domine avec 22 logements,
- La présence de Oise Habitat, bailleur social dont l'arrivée au sein de la Roseraie remonte aux orientations du 1<sup>er</sup> Projet de Renouvellement Urbain au sein du quartier du Plateau.

Bâtiment	A	B	C1	C2	C3	C4	C5	C6	D	E	F	G	H	Totaux
Propriétaire bailleur [PB]	60	96	27	26	31	27	30	31	109	96	39	74	61	707
Dont Bailleur Social	7	3	1	2	1	1	3	1	10	3	1	14	0	47

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

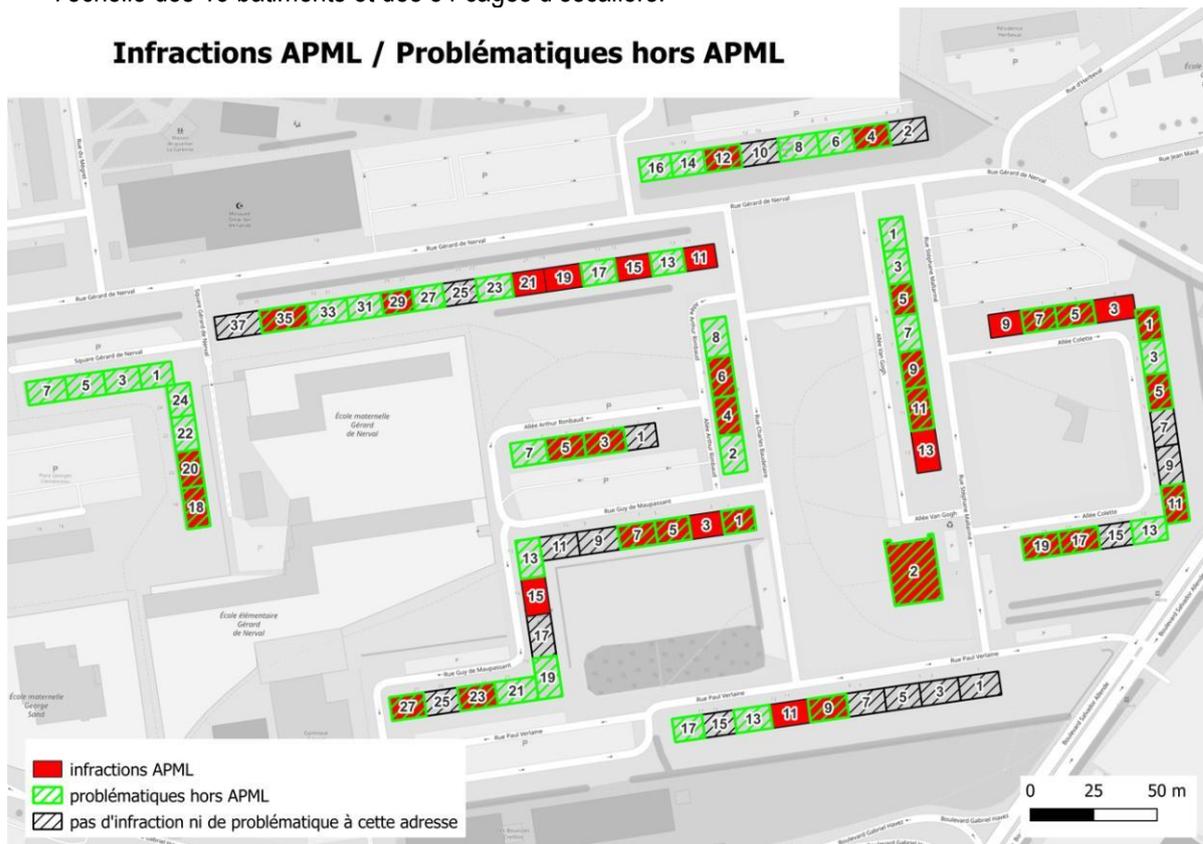
Lors de l'enquête socio-économique en phase d'élaboration les bailleurs ont peu répondu (18% environ de retours). De ce fait le niveau de connaissance de cette population est faible à part quelques exemples emblématiques. De même, si des situations de mal logement, pathologies techniques liées à la suroccupation et quelques soupçons de marchands de sommeil ont pu être soulevés, peu ou pas de dossiers fournis et étayés ont pu être identifiés.

C'est la raison pour laquelle la commission de plan de sauvegarde a souhaité mettre en place un groupe de travail spécifiquement dédié à la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) en rassemblant le syndic, le conseil syndical et les principaux partenaires publics afin de croiser les données disponibles et améliorer la connaissance d'ensemble sur cette question.

Le groupe de travail sur la lutte contre l'habitat indigne s'est réuni deux fois depuis sa création et deux réunions en sous-groupe avec l'ARS, la DDT, la CAF, la DDTS et l'ACSO ont également été tenues.

L'objectif de ce volet consiste à :

- Cartographier les situations, même « hypothétiques » pour en tirer une analyse infra territoriale à l'échelle des 13 bâtiments et des 84 cages d'escaliers.



- Mobiliser les partenaires et les outils pour engager la lutte contre le LHI et les marchands de sommeil.
- Mobiliser la présence spécifique de Oise Habitat, en tant que bailleur social, afin de favoriser l'acquisition et le relogement des situations avérées. Cette stratégie émanant du bailleur social déjà en place pourra venir compléter l'action du porteur destinée à désendetter la copropriété.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Le groupe de travail a vocation à se réunir régulièrement pendant la durée du plan de sauvegarde.

Parallèlement au lancement des actions de fond visant à éradiquer le logement locatif indigne, l'opérateur devra mener les actions de communication adaptées auprès des bailleurs en vue de favoriser leur conventionnement permettant de majorer des aides à la rénovation. Pour rappel, l'objectif de ce premier axe d'intervention est d'établir une convention entre l'Anah et le propriétaire bailleur pour qu'ils s'engagent à louer son ou ses logements à des ménages dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds et à un loyer également inférieur à un plafond déterminé. En contrepartie, le propriétaire bailleur peut bénéficier d'aides financières de l'Anah pour les réaliser et obtenir une déduction fiscale importante sur leurs revenus fonciers bruts. En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une durée minimum de 6 ou 9 ans.

### b) Objectifs et indicateurs

L'intervention sur ce volet peut être facilitée grâce aux outils suivants :

- La création et le suivi d'un observatoire de l'habitat indigne ;
- La mobilisation du permis de louer en identifiant et en sanctionnant les propriétaires ayant mis en location leurs biens sans autorisation ;
- La mobilisation de l'Agence Régionale de Santé dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, en intensifiant les procédures administratives de police pour traiter les situations d'habitat indigne ;
- L'accompagnement des occupants de logements frappés d'arrêtés en définissant notamment les besoins en relogement, les contraintes logistiques (stockage, déménagement) etc.
- Réunion d'un groupe de travail dédié à la lutte contre l'habitat indigne réunissant les acteurs à mobiliser
- La présentation des situations complexes en comité de lutte contre l'habitat indigne (COLHI)

### c) Les acteurs et leurs compétences

Acteurs	Missions au titre de LHI
ARS	Engage les procédures administratives pour traiter : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'insalubrité au titre de l'article L.13.3122 du Code de la santé publique</li> <li>○ Les problématiques de logements suroccupés selon l'article L.1331-23 du Code de la santé publique</li> </ul> Engage l'astreinte administrative dès lors que le propriétaire n'a pas obtempéré aux injonctions fixées par l'arrêté en partenariat avec la DDT
Maire	Vérifie, au titre de son pouvoir de police générale, la conformité des logements avec le décret du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés (pré visite avec rapport sur l'état du logement adressé à l'ARS)
CAF	Engage la procédure de consignation des allocations logements dès lors que le logement ne respecte pas les dispositions prévues par le décret du 31 janvier 2002 modifié
DDT	Engage les travaux d'office dès lors que le propriétaire d'un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité n'a pas respecté ses obligations fixées par ledit arrêté  Inflige les amendes administratives à l'encontre des propriétaires ayant mis en location leurs logements sans autorisation
ACSO	Vérifie la conformité des logements avant leur mise en location dans le cadre de la loi ALUR

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

	Assure le relogement en cas de substitution liée à un arrêté d'insalubrité en collaboration avec les partenaires sociaux.  Identifie les logements loués sans autorisation et saisit la DDT pour application de l'amende administrative
Procureur	Engage, sur la base des éléments fournis par les acteurs ci-dessus présentés, les poursuites judiciaires à l'encontre des propriétaires indécents
Syndic	Signale au service commun les situations d'habitat indigne  Engage des mesures coercitives dès lors que le règlement de copropriété n'est pas respecté  Transmets les nouveaux baux au service commun habitat indigne

### d) Définition des modes opératoires de lutte contre l'habitat indigne

#### 1 – Améliorer le repérage des situations potentiellement indignes

- Encourager les occupants à signaler au service commun les problèmes dans leurs logements : des affiches seront apposées sur toutes les portes d'entrée des immeubles et des flyers seront déposés dans les boîtes à lettre. Cette opération sera renouvelée deux fois par an, en lien étroit avec le syndic. Elles visent à informer les occupants sur l'accompagnement qui peut leur être proposé afin de traiter les désordres auxquels ils sont exposés.
- Cette communication sera complétée par la mise en place d'une permanence, deux fois par an, pour recueillir in situ les problèmes que les locataires rencontrent dans leurs logements.
- En outre, les acteurs programmeront des visites de logements indignes connus du syndic. Ces dernières pourront notamment être menées lors des opérations de maintenance et d'entretien réalisées plusieurs fois par an. Elles permettront ainsi d'évaluer l'ampleur des désordres et définir, les stratégies d'intervention.

#### 2 – Identifier et sanctionner les propriétaires ayant mis en location leurs logements sans autorisation

Le Permis de louer sur la Roseraie a été mis en place en début 2021 à l'occasion d'une modification du périmètre d'application du régime d'autorisation préalable à la mise en location, par délibération du conseil communautaire de l'ACSO le 9 juin 2020.

Cette modification a pour origine le lancement de la pré-étude du plan de sauvegarde sur la copropriété, venant ainsi renforcer la surveillance des logements mis en location. A l'époque, grâce aux éléments fournis (signalements des occupants, rapports de visite, DIA) par le service communal d'hygiène et de santé de Creil, le permis de louer semblait être l'outil adapté pour permettre un état des lieux exhaustif des logements loués. Mais le permis de louer a également pour objectif de lutter contre l'habitat indigne, à savoir les logements qui ne respectent pas les critères de décence et présentent un danger pour la santé et la sécurité des occupants.

Dans le cadre de la loi ALUR, les propriétaires de logements de la copropriété doivent déposer une demande d'autorisation de mise en location avant la signature du bail. L'objectif consiste à vérifier si ces logements sont conformes avec les décrets :

- Du 30 janvier 2002 modifié relatif aux caractéristiques du logement décent
- Du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Au travers d'une convention, la CAF transmet à l'ACSO toutes les demandes d'allocation logement déposées par des locataires résidant sur le périmètre soumis au permis de louer. L'exploitation de ces données, parmi lesquelles figurent la date d'entrée dans les lieux déclarée par le locataire, permet ainsi d'identifier les propriétaires en infraction et d'engager, en lien avec la DDT, l'amende administrative à leur rencontre.

Une fois ces situations identifiées, l'ACSO envoie au propriétaire un courrier afin de l'obliger à régulariser sa situation **dans un délai de 1 mois**. Parallèlement à cette démarche, un courrier est transmis au locataire afin de lui proposer une visite de son logement, au cours de laquelle ce dernier remettra une copie du bail. Ce document permettra alors de constituer et consolider le dossier qui sera transmis à la DDT pour application de la phase contradictoire préalable à l'amende administrative.

Au terme de ce délai, deux situations peuvent se présenter :

A) Situation 1 : Le propriétaire constitue son dossier

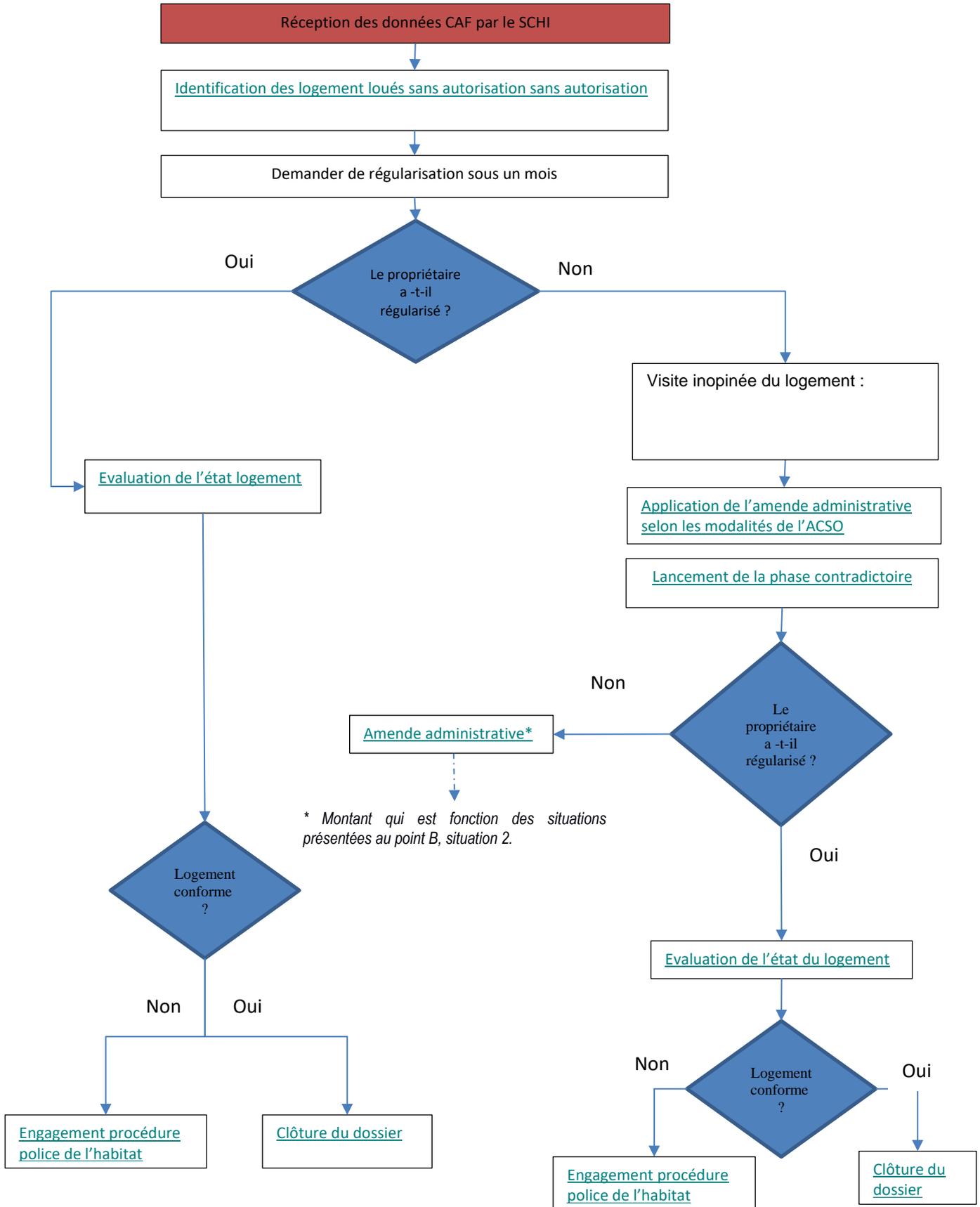
Dans ce cas, le service commun programme une visite du logement en présence du bailleur. En cas de non-conformité, une intervention au titre de la police de l'habitat sera alors menée.

B) Situation 2 : Le propriétaire et le locataire ne répondent à pas favorablement aux sollicitations.

Le service commun tentera alors d'effectuer une visite de logement de manière inopinée. Cette action, dont l'objectif est d'évaluer l'état sanitaire du logement, permettra ainsi de définir le montant de l'amende administrative selon les modalités d'application définies par l'ACSO.

Ce processus est décrit dans le logigramme ci-dessous :

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)



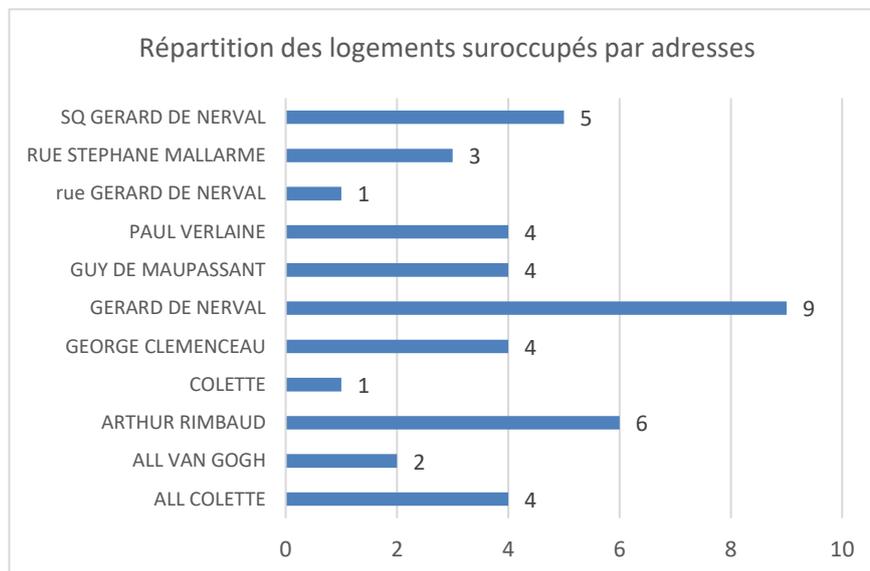
## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### 3.3.2.1. Solutions opérationnelles pour traiter les logements indignes

Un logement indigne se caractérise par :

- La présence de plusieurs désordres qui peuvent porter une atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes, justifiant la mise en œuvre d'une procédure d'insalubrité au sens de l'article L1331 22 du Code de la santé publique ou une procédure de mise en sécurité, Ou
- Une suroccupation du logement, contraire aux dispositions prévues par la loi Boutin, délibérément orchestrée par un logeur dans un objectif lucratif. (R 13 31 – 37 du CSP)

Un premier travail mené par le syndic et la direction de l'habitat a permis d'identifier potentiellement 44 logements remplissant ces critères. La répartition de ces logements par immeuble est présentée dans le graphique ci-dessous :

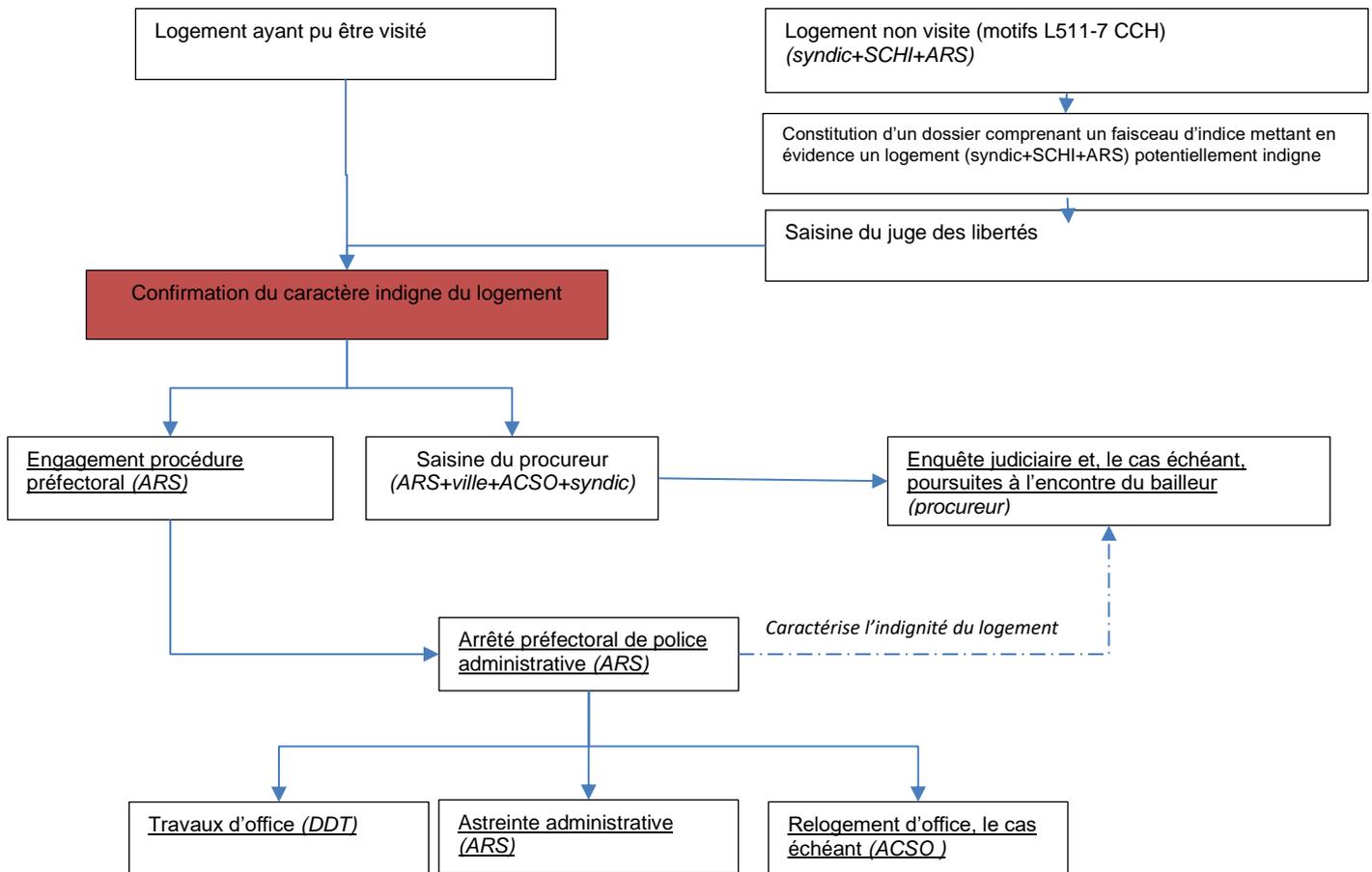


Pour traiter ces situations, il convient de définir un protocole d'intervention dans le cadre duquel l'Agence Régionale de Santé aura un rôle majeur ; le préfet étant effectivement l'autorité administrative compétente. Ce mode opératoire comprend les trois étapes suivantes :

- Visites inopinées réalisées à fréquence régulière.
- Engagement par l'ARS de la procédure prévue par l'article L ;1331-22 du code de la santé publique ;
- Saisine du procureur de tribunal judiciaire sur le fondement de l'article L40 du code pénal si nécessaire.

**Si les occupants d'un logement potentiellement indigne s'opposent à une visite ou si la personne ayant qualité pour autoriser l'accès aux lieux ne peut pas être atteinte, l'Agence Régionale de Santé mettra en application les dispositions prévues par l'article 511-7 du CCH, en vertu duquel le juge des libertés peut autoriser l'autorité compétente à accéder au logement.**

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)



### 3.3.2.2. Application systématique des suspensions CAF

#### 4 Volet technique

La copropriété a été construite dans les années 60 avec une structure bardée par un habillage de pierre de Saint-Maximin. Elle est dotée d'un caractère architectural remarquable du XXème siècle. Sans que cela ne constitue une prescription administrative, cette particularité doit être prise en compte à tous les niveaux de réflexion et de conception de projet de rénovation. Une rénovation énergétique plus ciblée devra être pensée pour garantir un meilleur confort thermique sans nuire à la qualité patrimoniale des bâtiments.

A titre de rappel, la copropriété fait l'objet d'un entretien et d'une maintenance régulière. En outre, des travaux d'investissement destinés à mettre aux normes ou améliorer les parties communes. A titre d'exemple :

- 2018 : Travaux de remplacement des portes d'accès aux sous-sols des bâtiments,
- 2020 : Fin de la campagne de changement des claustras (chantier lissé sur 3 années)
- 2021 : Début de la campagne de modernisation des ascenseurs et contrôle d'accès des halls.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

C'est la raison pour laquelle il n'y a pas de tranche de travaux d'urgence prévus dans le cadre du plan de sauvegarde.

### 4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes

Par ailleurs, la phase d'élaboration du plan de sauvegarde a permis d'avancer sur les sujets techniques suivants :

- Un diagnostic des parties communes de l'ensemble des bâtiments de la copropriété incluant un diagnostic thermique, dont les conclusions aboutissent à un établissement de l'étiquette énergétique D,
- La désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre préparée et votée en assemblée générale de copropriété composée d'un architecte et de bureaux d'études spécialisés.

Cette équipe procèdera aux audits et diagnostics qui devront aboutir à un chiffrage de maîtrise d'œuvre au stade de l'avant-projet (AVP) avec la proposition de plusieurs scénarii qui seront discutés dans le cadre d'une commission travaux composée du conseil syndical, le syndic et l'opérateur.

A partir de ce travail, l'opérateur établira le plan de financement définitif de l'opération qui permettra ensuite de présenter à l'ensemble des organismes financeurs et au maître d'ouvrage un projet stabilisé et chiffré.

L'opérateur assiste le syndicat des copropriétaires la recherche, la consultation des entreprises, l'obtention des devis de travaux et le suivi de l'opération sur le plan technique (visite en cours de chantier seront prévues).

L'opérateur procède enfin à l'élaboration du dossier de préfinancement de subventions publiques.

#### b) Objectifs et indicateurs

Compte tenu de l'avancement de la mission de conception du projet, et étant donnés les enjeux de solvabilisation du projet au regard des montants, les objectifs seront les suivants :

- Année 1 : finalisation de la phase du projet technique qui garantisse une amélioration de la performance énergétique. Toutefois, l'étiquette globale étant à D, il est peu probable que le projet puisse atteindre 35% de gains. L'objectif du projet technique est fixé à entre 20 et 30%.
- Année 2 : Stabilisation des montants des subventions publiques (collectives et individuelles), identification des reste-à-charges, montage des dossiers de financements ECO-PTZ pour contribuer au financement des reste-à-charges des copropriétaires.
- Année 3 à 5 : Lancement des travaux, organisés sous la forme de phases techniques par groupes de bâtiments et pilotage des demandes d'acompte dans le cadre du dispositif de préfinancement des subventions.

### 4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles

L'objectif de ce volet est de prendre les mesures pour effectuer les travaux prioritaires et de réhabilitation. En fonction de la copropriété, le programme de travaux, retenu et relatif aux parties communes, peut hiérarchiser les travaux en trois tranches :

- Tranche 1 : Travaux prioritaires pour la sécurité des personnes,
- Tranche 2 : Travaux de réhabilitation,

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

- Tranche 3 : Travaux d'amélioration qui permettent d'atteindre un gain de performance énergétique global.

Les objectifs généraux du programme technique sont :

- Réaliser des travaux de sécurisation des biens et des personnes
- Inverser les processus de dégradation technique
- Rendre son attractivité à la résidence par un programme de travaux de rénovation énergétique ambitieux
- Intervenir dans les parties privatives, notamment pour des travaux d'autonomie, de maintien à domicile et d'adaptation PMR

Sur la base des diagnostics technique et thermique, plusieurs scénarii de programmes de travaux ont été identifiés afin de permettre la revalorisation immobilière de la copropriété, d'améliorer le confort des habitants et de réaliser des économies de charges.

D'après cet audit énergétique, la copropriété pourrait passer d'une étiquette D à une étiquette C, grâce à un programme de travaux thermiques. Les travaux proposés ne permettent pas l'atteinte de 35% d'économie d'énergie pour deux raisons :

La structure est bardée par un habillage de pierre de Saint-Maximin, ce qui permet aux immeubles de disposer d'une bonne inertie améliorant la performance énergétique initiale ;  
S'agissant des immeubles en pierre de Saint-Maximin, l'isolation thermique par l'extérieur ne peut pas être réalisée.

### 4.2.1 Tranche 1 : La réalisation des travaux d'urgence

Le plan de sauvegarde de la Roseraie ne prévoit pas d'entreprendre des travaux d'urgence.

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

Les travaux réhabilitation et de mises aux normes sont :

- Le remplacement partiel des colonnes ;
- Les travaux de sécurité et réfection des parties communes ;
- Désenfumage et sécurité incendie ;
- Installation électrique.

Les travaux thermiques identifiés sont :

- Le ravalement avec isolation thermique par l'extérieur des allèges ;
- L'isolation de la toiture ;
- Le remplacement des menuiseries d'origine ;
- L'installation d'une VMC ;

Le coût des travaux, estimé en phase d'élaboration du plan de sauvegarde, est réparti comme suit, honoraires et TVA compris :

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### 4.2.3 Récapitulatif des estimations des travaux en parties communes

Récapitulatif de postes	Catégorie travaux	COUT HT	TVA	COUT TTC
Remplacement de colonnes	Réhabilitation	168 000 €	10%	184 800 €
Etanchéité-isolation Toitures-Garde-corps	Amélioration	2 542 190 €	10%	2 796 409 €
Remplacement des menuiseries	Amélioration	11 752 932 €	5,5%	12 399 343 €
Ravalement	Amélioration	13 678 920 €	5,5%	14 431 261 €
VMC	Amélioration	1 785 000 €	5,5%	1 883 175 €
Désenfumage	Réhabilitation	840 000 €	5,5%	886 200 €
Sécurité incendie	Réhabilitation	325 000 €	10%	357 500 €
Installation électrique	Réhabilitation	285 000 €	10%	313 500 €
Réfection des parties communes	Réhabilitation	2 100 000 €	10%	2 310 000 €
<b>Sous total travaux</b>		<b>33 477 042 €</b>		<b>35 562 188 €</b>
Honoraires MOE (7%)		2 343 382 €	10%	2 577 732 €
Coordinateur sécurité (SPS) et bureau de contrôle (2%)		669 541 €	20%	803 449 €
Honoraires Syndic (3%)		1 004 311 €	20%	1 205 173 €
DO				1 068 988 €
<b>Coût d'objectif</b>		<b>37 494 286 €</b>		<b>41 217 530 €</b>

Tranche	Coût année 1	Coût année 2	Coût année 3	Coût année 4	Coût année 5
Travaux d'urgence	0€	0€	0€	0€	0€
Travaux de réhabilitation	0€	0€	1 908 874€	1 908 874 €	1 908 873 €
Travaux d'amélioration	0€	0€	10 589 222 €	10 589 222 €	10 589 221 €
<b>Montant total HT</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>	<b>12 498 096 €</b>	<b>12 498 096 €</b>	<b>12 498 094 €</b>
<b>Montant TTC + DO/3</b>	<b>0€</b>	<b>0€</b>	<b>13 739 177 €</b>	<b>13 739 177 €</b>	<b>13 739 176 €</b>

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Estimation du montant moyen du reste à charge après subvention : 14 986 € hors mobilisation de l'ECO-PTZ (montant total de l'opération déduction faite des subventions prévisionnelles).

### 4.3 Travaux en parties privatives

Les enquêtes socio-économiques ont montré que des travaux sont à prévoir en parties privatives dans près de 100 logements. Il sera donc nécessaire d'accompagner certains copropriétaires dans la réalisation de travaux en parties privatives.

Ces travaux peuvent être scindés en deux catégories :

Des travaux d'adaptation au vieillissement qui concerneraient 30 logements, avec un coût estimatif de 210 000 € soit un coût prévisionnel au logement de 7 000 euros HT.

Des travaux lourds (insalubrité, humidité, électricité...) qui concerneraient 70 logements, avec un coût de 790 000 €, soit un coût prévisionnel au logement de 12 000 euros HT.

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

Compte tenu de l'étiquette énergétique globale de l'ensemble immobilier, seule l'étude de conception de la maîtrise d'œuvre désignée en phase d'élaboration sera en mesure de préciser si les travaux seront en mesure d'obtenir un gain énergétique suffisant pour permettre d'obtenir les primes Habiter Mieux mobilisables auprès de l'Anah.

## 6. Volet Urbain et immobilier : Inscrire la copropriété dans un projet urbain

### 6.1 Le projet de rénovation urbaine de quartier

#### a) Descriptif du volet

Le quartier Rouher dans lequel se situe la copropriété La Roseraie est au cœur d'un programme d'envergure de renouvellement urbain. Les opérations prévues sur la période de 2022-2030 ont été définies dans le but de :

- Poursuivre le désenclavement des quartiers
- Résoudre les problèmes liés à la saturation du stationnement
- Valoriser le cadre paysager, les voies douces et les espaces publics
- Renforcer l'attractivité résidentielle des quartiers et permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel
- Développer une offre de services et d'équipements de qualité et adaptée aux besoins des habitants.

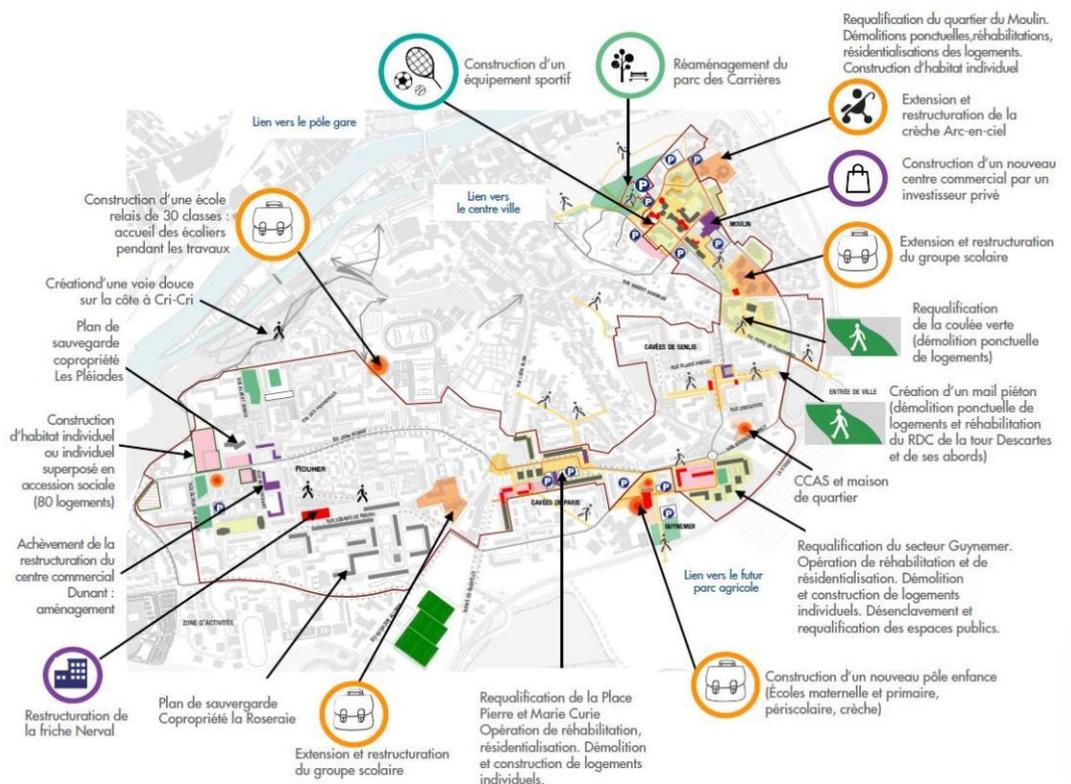
## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

La copropriété la Roseraie au travers du plan de sauvegarde pourra être réhabilitée et s'intégrée dans la transformation du quartier. Les résidents de la copropriété de la Roseraie seront ainsi acteurs du renouvellement urbain de leurs quartiers et bénéficieront d'une qualité de vie meilleure.

### b) Objectifs et indicateurs

Dans le cadre de ce programme, les collectivités entendent accompagner les opérations immobilières des Hauts de Creil en veillant à l'amélioration du tissu urbain et l'attractivité des écoles du secteur.

Le plan de sauvegarde de la Roseraie, en parallèle de ce programme, contribuera à l'évolution du quartier. Le plan ci-après illustre les projets des Hauts de Creil dans le cadre du programme du renouvellement urbain :



## 6.2 Gestion urbaine de proximité

### a) Descriptif du volet

L'action de la GUP dans le cadre de ce projet consistera à amplifier les actions déjà menées par le bureau du syndicat des copropriétaires à l'échelle du quartier. Aujourd'hui, l'équipe de terrain salariée du syndicat des copropriétaires au travers des agents d'entretiens, de maintenance et d'entretien des espaces verts de la copropriété mènent des actions de terrain mais à l'échelle des habitants résidant au sein de la Roseraie. Leur champ d'action est calé sur le champ des responsabilités techniques et juridiques de la copropriété ce qui exclut toute intervention sur les espaces extérieurs par ailleurs nombreux au sein du quartier.

Or, l'étude urbaine menée pendant la phase d'élaboration du plan de sauvegarde avait mis en lumière une série d'actions possibles à double échelle « copropriété / quartier ». Les actions proposées dans le cadre de la GUP du plan de sauvegarde consisteront à :

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

- Identifier et concevoir les cheminements piétons les plus proches des usages des habitants en lien avec l'équipe en charge du projet de renouvellement urbain au sein de l'ACSO et de la ville de Creil, dans un quartier par ailleurs dominé par la présence des véhicules individuels.
- Mettre en place des projets de sensibilisations sur le traitement des déchets, des encombrants et des actions de recyclage à l'échelle du quartier. Tirer les enseignements de ce qui se fait en « bas d'immeuble ». Accompagner les projets qui pourraient être déployés dans le cadre du projet de renouvellement urbain (bornes enterrées ou points de collectes).
- Mener une enquête sur les attentes des familles avec enfants en bas âge, en grand nombre, sur les espaces de jeux pour enfants et adolescents.
- Réfléchir en lien avec la collectivité à la façon dont les habitants peuvent se réapproprier les espaces verts propriété de la collectivité, généralement semi-clos par des haies, pour en faire – au moins à des moments ponctuels dans l'année – des espaces de convivialité et de rencontres des habitants. A ce titre, un programme évènementiel pourrait être utilement créé et accompagner cette action « d'ouverture » mais aussi de respect des espaces mis à disposition.
- Profiter des actions de quartier destinées à mettre en avant la vie collective pour favoriser aussi les actions d'intégration des communautés et des enfants issues des différents communautés également nombreuses et différentes qu'au sein de la copropriété comme à l'échelle du quartier.

### b) Objectifs et indicateurs

L'opérateur retenu devra produire en début de plan de sauvegarde un programme d'actions déclinable selon les différents volets souhaités ci-avant en indiquant :

- L'ordonnancement en fonction de la vie de la copropriété,
- L'ordonnancement en fonction du programme de requalification technique
- Se rapprocher des services en charge de la communication et des évènements pour intégrer la démarche de GUP du quartier dans les plannings d'actions culturels et d'animations prévus par la collectivité.
- Un évènement majeur l'échelle de la copropriété et du quartier devra être proposé et mis en œuvre, par an.
- Deux évènements relevant de l'animation de la jeunesse devront en outre être conçus et proposés à la collectivité.

### 6.3 Projet de résidentialisation

Le plan de sauvegarde de la Roseraie ne prévoit pas d'intervention sur les espaces extérieurs, réduits au tour d'échelle pour l'essentiel.

Les actions sur l'espaces publics sont envisagées et coordonnées avec le NPNRU en cours de déploiement sur le quartier.



## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

**Tableau de synthèse des objectifs du PDS par volet**

N°	Volet de la convention	actions	objectif quantitatif
3.1.1.	Volet juridique et intervention foncière	Comité de suivi de l'application des délibérations pour assurer la conformité juridique de la gestion Mise à jour du règlement de copropriété	Tous les 3 mois pendant les 2 premières années Dans la première année du PDS
3.1.2.	Volet portage de lots	Portage de lot lié au desendettement des copropriétaires. Opérateur à identifier Acquisitions liées à la lutte contre l'habitat indigne. Opérateur Oise Habitat	60 lots au plus. A engager dans les 3 premières années du PDS 25 lots au plus au rythme théorique de 5 lots par an pendant la durée du PDS
3.2.1.	Redressement fonctionnement	Accroître la mobilisation des copropriétaires	Augmenter le taux de participation de 15% pour s'établir à 50% de présents et représentés Réunions trimestrielles avec le conseil syndical et le syndic sur la durée du PDS.
3.2.2.1.	Diminuer les impayés	Commissions impayés	Mobiliser l'aide à la gestion à hauteur de l'engagement ANAH soit 400 000 euros sur 5 ans Réduire le taux d'impayés à hauteur de 8% du BP
3.2.2.2.	Maîtriser les charges	Monitoring des 2 postes principaux de dépenses : Le chauffage et la masse salariale	Réduire de 10% le volume des charges sans hypothéquer la qualité des prestations rendues.
3.3.	Volet social	Favoriser le maintien dans les lieux Suivre l'occupation de la résidence et favoriser la présence de propriétaires occupants Lutter contre l'habitat indigne Mobiliser les partenaires sociaux	20% des propriétaires occupants et 15% des locataires fragiles suivis Création d'un observatoire de la LHI sur la copropriété Mobiliser le permis de louer Mise en place du commission sociale trimestrielle sur la durée du PDS
3.4.	Volet technique		§ Année 1 : finalisation de la phase du projet technique qui garantisse une amélioration de la performance énergétique. Toutefois, l'étiquette globale étant à D, il est peu probable que le projet puisse atteindre 35% de gains. L'objectif du projet technique est fixé à entre 20 et 30%. § Année 2 : Stabilisation des montants des subventions publiques (collectives et individuelles), identification des reste-à-charges, montage des dossiers de financements ECO-PTZ pour contribuer au financement des reste-à-charges des copropriétaires. § Année 3 à 5 : Lancement des travaux, organisés sous la forme de phases techniques par groupes de bâtiments et pilotage des demandes d'acompte dans le cadre du dispositif de préfinancement des subventions.
3.6.	Volet Urbain et Immobilier	la GUP	_ 1 évènement culturel et de vivre ensemble d'envergure par an (échelle Copropriété & quartier) _ 2 évènements par an en direction de l'intégration de la jeunesse du quartier au travers d'actions sur les espaces verts, et la vie locale
		La rénovation urbaine du quartier	

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### 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			333	333	333	999
	- dont aide pour l'autonomie de la personne		5	10		15	30
Logements de PB (logts indignes & très dégradés)			15	10	25	20	70
Logements traités dans le cadre d'une aide au SDC				333	333	333	999
Total des logements Habiter Mieux	- dont PO			92	92	93	277
	- dont PB						
	- dont logements en copropriété						

Le plan de sauvegarde de la Roseraie concerne la réhabilitation des parties communes de 999 logements de la copropriété, correspondant à 13 bâtiments et 84 cages d'escaliers.

Réhabilitation des parties privatives de 100 logements minimum, répartis comme suit :

- 30 logements occupés par leur propriétaire.
- 70 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

### 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 la subvention 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 de 50% du montant de travaux HT sans plafond d'aide sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah. L'Anah ne finance pas la TVA. 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 privées.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Par délibération du 28 novembre 2018, le Conseil d'administration de l'Anah met en place deux types de majoration des taux de l'aide en vue d'inciter et d'accélérer la réalisation des travaux de redressement :

- Une majoration jusqu'à 100 % du taux de l'aide pour les travaux urgents :

Elle est conditionnée à l'engagement de la collectivité / EPCI compétente à participer financièrement aux travaux d'amélioration de la copropriété et à mettre en place tous les outils d'ingénierie (y compris l'accompagnement au relogement des ménages).

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

Elle est conditionnée à l'engagement d'une collectivité territoriale quelle qu'elle soit à cofinancer les travaux pour un montant minimum de 5 % du montant des travaux H.T. subventionnables.

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

### Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération sont de 26 951 823€ maximum au titre de travaux en parties communes et de 525 000€ au titre des travaux en parties privatives.

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

AE prévisionnelles		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total	
Aide au SDC	T1 - Travaux d'urgence	Montant HT	Montant HT	Montant HT	Montant HT	Montant HT	Montant HT	
	T2 - Travaux de réhabilitation	Financement du PDS (50% HT)	0 €	0 €	954 437 €	954 437 €	954 437 €	2 863 311 €
		Bonification T2 (x+x) 5%	0 €	0 €	190 887 €	190 887 €	190 887 €	572 662 €
	T3 – Travaux d'amélioration	Financement du PDS	0 €	0 €	5 294 611 €	5 294 611 €	5 294 611 €	15 883 833 €
		Bonification T3 (x+)	0 €	0 €	1 058 922 €	1 058 922 €	1 058 922 €	3 176 767 €
		Prime Habiter Mieux	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Aide à la gestion		80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	400 000 €
	Expertises complémentaires		20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	100 000 €
Aide Portage acquisition-amélioration	Aide aux travaux de portage en parties privatives	126 000 €	126 000 €	126 000 €	126 000 €	126 000 €	630 000 €	
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation	240 000 €	240 000 €	240 000 €	240 000 €	240 000 €	1 200 000 €	
	Opérateur de portage	630 000 €	630 000 €	630 000 €			1 890 000 €	
	GUP	22 050 €	22 050 €	22 050 €	22 050 €	22 050 €	110 250 €	
	Travaux d'office							
	Coordinateur de PDS	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €	
	Chef de projet							
	Expertises complémentaires							

TOTAL par année	1 143 050 €	1 143 050 €	8 641 908 €	8 011 908 €	8 011 908 €	<b>26 951 823 €</b>
-----------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	---------------------

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Les bonifications notées en T2 et T3 dans le tableau ci-dessus intègrent les abondements x+x résultants des engagements de 2 collectivités territoriales à hauteur de 5%, à savoir l'ACSO, la Ville de Creil.

### 5.2. Financement de la collectivité territoriale maître d'ouvrage

#### Règles d'application :

A la lumière des enjeux urbains et sociaux que représentent la copropriété de la Roseraie, la collectivité souhaite s'engager de façon ambitieuse aux côtés de l'Anah. Les réunions techniques de présentation durant la phase d'élaboration ont également montré que le financement complémentaire de la collectivité était nécessaire pour déclencher l'abondement de l'Anah (x+x) et améliorer le plan de financement global du plan de requalification de la copropriété.

La collectivité territoriale maître d'ouvrage, l'ACSO s'engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires de 5% du montant HT des travaux subventionnables au titre des travaux de requalification en parties communes.

La ville de Creil s'engage à accorder une subvention au syndicat des copropriétaires de 5% du montant HT des travaux subventionnables au titre des travaux de requalification en parties communes.

L'ACSO et la ville de Creil mobiliseront leurs engagements **à parité sur cette opération.**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ACSO et de la ville de Creil pour l'opération sont respectivement de **2 159 390 €**, chacun, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes			1 249 810 €	1 249 810 €	1 249 810 €	3 749 431 €
Suivi-Animation	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	240 000 €
GUP (cofinancement TTC)	30 870 €	30 870 €	30 870 €	30 870 €	30 870 €	154 350 €
Coordinateur du PDS	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	175 000 €
Chef de Projet						
<b>Total</b>	<b>113 870 €</b>	<b>113 870 €</b>	<b>1 363 680 €</b>	<b>1 363 680 €</b>	<b>1 363 680 €</b>	<b>4 318 780 €</b>

### 5.3 Financement par d'autres collectivités territoriales (non maître d'ouvrage)

Sollicités durant la phase d'élaboration, le Conseil Départemental de l'Oise a décliné la possibilité de soutenir la démarche de requalification de la copropriété de la Roseraie.

La Région des Hauts de France, également sollicitée, envisage d'apporter son soutien au projet, au titre d'un cofinancement à l'ingénierie du plan de sauvegarde.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### 5.4 Autres financeurs institutionnels

Les financements pouvant être engagés par d'autres financeurs institutionnels doivent être indiqués. Les indications doivent porter sur les montants prévisionnels ainsi que leur objet (aides aux travaux, aides à l'ingénierie). Ces autres partenaires peuvent être le FEDER, l'ADEME, la CDC-habitat, un PNR, etc.

Ces autres financements n'entraînent pas de bonification des aides de l'Anah.

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

		Anah		Collectivité maître d'ouvrage (ACSO)	Collectivité maître d'ouvrage (CREIL)	CD 60 & Région HDF
		Financement du PDS	Bonification de l'aide des collectivités territoriales			
Propriétaires occupants	Très modestes	5 004 257 €	X+X	1 874 715 €	1 874 715 €	Pas identifié à ce stade
	Modestes					
	Autres					
Propriétaires bailleurs	Très modestes	14 242 887 €	3 749 429 €	1 874 715 €	1 874 715 €	Pas identifié à ce stade
	Modestes					
	Autres					
Syndicat de copropriété		19 247 144 €				

### 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 la présente convention de plan de sauvegarde,
- Respecter la présente convention (mission de maîtrise d'ouvrage, mise en place de traitement des impayés, toutes missions et engagements nécessaires dès la phase d'élaboration du plan de sauvegarde),
- Mettre en place des partenariats étroits avec l'opérateur de suivi animation et le coordinateur 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 subventions allouées et des engagements de travaux,
- Soumettre au vote de l'assemblée générale, un programme de travaux conservatoires et urgents portant sur les parties communes compatible avec les capacités contributives des copropriétaires,
- Participer activement par le biais de son conseil syndical aux instances de concertation et de pilotage du plan de Sauvegarde (groupes de travail, réunion),

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

- Mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre du plan de sauvegarde avec l'aide de l'équipe de suivi-animation,
- Autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande de subvention (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés...),
- Participer au projet urbain de la ville,
- En cas de financement de l'Anah ou autre, respecter les engagements pris de ces organismes financeurs ainsi que les conditions administratives liées aux aides attribuées.

### Le syndic/administrateur provisoire s'engage à :

- Mettre à jour le règlement de copropriété,
- Rendre compte régulièrement des avancées du plan de sauvegarde,
- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi animation selon ses demandes,
- Transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du plan de sauvegarde, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété ainsi que ceux nécessaires au montage des dossiers de demandes de subvention,
- Collaborer en étroite relation avec le coordinateur du plan de sauvegarde et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne réalisation des travaux,
- Participer à toutes les commissions inscrites dans le plan de sauvegarde,
- Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges,
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations,
- 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 coordinateur du plan de sauvegarde.

### Le coordinateur du plan de sauvegarde s'engage à :

- Assurer la réhabilitation de la copropriété et 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,
- Etablir des rapports de sa mission au préfet et assurer un rôle d'alerte auprès du préfet,
- Correspondre étroitement avec l'opérateur de suivi-animation et les instances de la copropriété,
- En cas de non-respect des signataires de la convention, leur envoyer des mises en demeure.

### Le membre du réseau PROVICIS s'engage à :

- Préfinancer les travaux de la copropriété pour le syndicat de copropriétaires,
- Financer les prêts pour les restes à charges à destination des copropriétaires.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### La CAF s'engage à :

- Intervenir, en fonction des besoins repérés, dans les domaines suivants comme l'information, la consultation et l'implication des habitants, ainsi que l'accompagnement des habitants au changement,
- Elaborer des supports d'information sur les droits légaux et extra-légaux liés au logement et à participer à la sensibilisation aux droits et devoirs liés au statut d'occupant d'un logement (locataire ou propriétaire). Ce thème peut être traité conjointement avec l'ADIL,
- Soutenir des projets collectifs des habitants et générer la création des liens entre habitants notamment par la co-animation des rencontres collectives (assistante sociale et médiatrice administratives CAF et partenaires). Un travail avec le centre social sur l'adaptation des supports aux besoins de la population peut être mené,
- Participer à la commission sociale et se charge du public dont elle est concernée,
- Correspondre étroitement avec le coordinateur du plan de sauvegarde.

### L'ARS s'engage à :

- Intervenir et participer aux visites des logements repérés et/ou signalés
- Engager les procédures liées aux pouvoirs de police du Préfet en matière d'insalubrité
- Participer aux commissions (groupe de travail) et comités de lutte contre l'habitat indigne

### L'opérateur de portage s'engage à :

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

## Article 7. Pilotage et évaluation

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

#### 7.1.1. Pilotage du Préfet

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

#### 7.1.2 Mission du maître d'ouvrage

L'ACSO, maître d'ouvrage, est chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la présente convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi animation.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### 7.1.3. Instances de pilotage

#### **La commission de suivi du plan de sauvegarde :**

Cette commission est présidée par le Préfet et réunit la collectivité, maître d'ouvrage, les services de l'État local, les collectivités territoriales concernées ou partenaires, les partenaires institutionnels, les conseils syndicaux et syndicats.

Cette commission se réunit au moins une fois par an, à l'initiative du coordinateur 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. Le coordonnateur du plan de sauvegarde est l'ACSO. A la demande du Préfet, du coordinateur ou 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 des plans de sauvegarde, l'opérateur du suivi-animation produit les supports (papier et projection) nécessaires au travail en commun et à la discussion. Ils devront être transmis pour chaque commission, au moins 15 jours à l'avance pour validation à la maîtrise d'ouvrage, à la Préfecture et au coordinateur.

**Le comité de pilotage :** Ce comité de pilotage se réunit avant la commission de plan de sauvegarde et réunit la collectivité maître d'ouvrage, le coordinateur de plan de sauvegarde, les services de l'État local et le opérateur de suivi-animation. A l'initiative du coordinateur du plan de sauvegarde ou de la collectivité locale maître d'ouvrage, le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an.

C'est l'organe de pilotage et de coordination stratégique. Son rôle est de préparer la commission du plan de sauvegarde : faire le point sur l'état d'avancement du plan de sauvegarde, de contrôler les missions de l'opérateur et le respect des engagements des parties afin de débattre sur les stratégies et objectifs à suivre pour les périodes à venir.

**Le comité technique :** Il est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il se réunit a minima 4 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 la collectivité maître d'ouvrage, les services de l'État local, le coordinateur de plan de sauvegarde et l'opérateur de suivi-animation. Il est piloté par le coordinateur 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...).

#### **Le coordinateur de plan de sauvegarde :**

Un coordinateur est désigné par arrêté Préfectoral.

Le coordinateur 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 celle du prestataire du suivi-animation du plan de sauvegarde. Le coordinateur met en place dès le début le calendrier du comité technique.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Le coordinateur 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 coordinateur de l'évolution des différentes missions dès que ce dernier en ressent le besoin.

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

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

**Une commission « Sociale »** : Elle est animée par l'opérateur, elle se réunit tous les semestres 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 de l'Oise (60) au titre de l'habitat indigne, le conseil départemental du 60, la CAF, le Centre communal d'actions sociales de la ville Creil et la Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville en tant que besoin. Les éléments personnels évoqués lors de ces réunions sont couverts par le secret professionnel.

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

**Une commission « Gestion »** : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe le conseil syndical, le syndic. Elle a pour objet de mettre en place d'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 « Entretien »** : 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. Elle constitue l'instance de suivi de l'avancement des travaux de requalification.

Pour chaque commission toutes les informations doivent être transmises à l'opérateur de suivi-animation (sauf dans le cas de la commission sociale).

Des comités de suivi ou des commissions de travail spécifiques peuvent être mis en place (insalubrité, relogement, accompagnement social, impayés...) en fonction des nécessités opérationnelles.

## 7.2. Suivi-animation de l'opération

### 7.2.1. Équipe de suivi-animation

L'ACSO et la ville de Creil, en lien avec les termes de la convention Anah, considèrent, au regard des problématiques de la copropriété de la Roseraie, que les compétences attendues pour l'équipe de suivi-animation devront être :

-Compétences classiques d'opérateur : montage des dossiers de subventions, animation.

-Compétences sociale : médiation, traitement des règlements amiables, promotion de la décence, évaluation prospective de l'impact d'un programme de travaux sur le développement des impayés, accompagnement social des propriétaires occupants, mise en place d'un plan d'apurement et des locataires dans le cadre de leur solvabilisation, aide juridictionnelle pour les copropriétaires.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

-Compétences juridique et de gestion : étude du règlement, appui aux occupants de la copropriété dans le fonctionnement des instances de gestion, fusion ou scission des ASL ou du syndicat.

-Compétence financière : capacité à proposer des montages financiers innovants pour faire face aux besoins, ainsi que le montage des dossiers de pré financements et de prêt reste à charges, mobilisation du FEDER.

-Compétence technique : connaissance en travaux et des problématiques liées aux économies d'énergies.

L'opération est pilotée par un prestataire retenu conformément au Code des marchés publics. Le prestataire est chargé d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

### 7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le travail d'animation est un facteur essentiel pour la réussite de l'opération. L'implication et la présence active et continue du prestataire constituent un critère déterminant. Le travail relationnel et de proximité vis-à-vis des instances de la copropriété et des copropriétaires sera décisif pour obtenir les votes en assemblée générale selon des règles de majorité différentes en fonction de la nature des travaux. L'intervention de l'opérateur est attendue tant au niveau de l'animation du partenariat institutionnel que de l'animation des acteurs des copropriétés.

Le prestataire se positionne en tant qu'animateur du plan de sauvegarde garantissant la bonne exécution des missions, l'ordonnancement des actions et le rapport de leur déroulement à la maîtrise d'ouvrage.

Le prestataire assure le suivi global de toutes les missions accompagnant le plan de sauvegarde, sur tous les aspects. Il est chargé de les réaliser en propre, ou, le cas échéant, de les sous-traiter et de les coordonner lorsque les actions sont déjà en place.

La mission est réalisée en lien étroit avec la maîtrise d'ouvrage qui veillera, le cas échéant, à l'articulation avec le dispositif de pilotage NPRNU.

Des liens privilégiés sont assurés avec le coordinateur du plan de sauvegarde, chargé de veiller au bon déroulement du plan.

### 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 coordinateur du plan de sauvegarde
- le conseil syndical, le syndic et le ou les maître(s) d'œuvre de la copropriété,
- les services compétents des collectivités (Direction de l'Habitat dont services Habitat privé et Habitat Indigne
- les services instructeurs des demandes de subventions (Anah, ACSO)
- les services en charge des procédures coercitives (ARS, SCHI, DDT)
- les acteurs du secteur social (Service social départemental, CAF, CCAS)

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.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### 7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

#### 7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs fixés. La réalisation de ces objectifs est suivie grâce aux indicateurs de résultats définis dans chaque volet.

Des indicateurs de communication et de mobilisation des acteurs peuvent aussi être intégrés. Ils peuvent porter sur les permanences (nombre de permanences, nombre de copropriétaires rencontrés, objet des rencontres (préoccupation des copropriétaires), les réunions d'information et Pré-AG (nombre de réunions, nombre de participants), les assemblées (taux de participation, distinction PO/PB), les notes d'informations /communication adressées aux copropriétaires, la composition du conseil syndical (durée du mandat, nombre de membres, ancienneté des mandats individuels).

Des indicateurs peuvent aussi être prévus concernant les modalités de gouvernance du dispositif. Ils peuvent porter sur le nombre de réunions, leur date les et structures représentées, le nombre de commissions de plan de sauvegarde, de comités de pilotage, de comités techniques, de réunion maîtrise d'ouvrage/opérateur, de réunion coordinateur/opérateur, ainsi que sur le dénombrement et l'objet des difficultés signalées et les solutions apportées et enfin sur le respect du calendrier prévisionnel.

#### 7.3.2. Bilans et évaluation finale

Cet article porte sur l'évaluation globale du dispositif, cela comprend l'évaluation de chaque action selon les modalités proposées, la mise en cohérence de l'intervention de l'ensemble des acteurs et des partenariats, dans le cadre du travail au quotidien.

L'évaluation porte aussi sur la capacité à adapter les actions aux difficultés rencontrées ainsi que le respect des objectifs et de la stratégie dans des délais au regard de la mise en place d'un calendrier du dispositif avec des objectifs par thématique (social, travaux, financement, amélioration de la gestion et du fonctionnement...).

En fin d'opération, ce bilan présente une évaluation globale du dispositif et des actions d'accompagnement à mettre en place (prolongement ou suivi).

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération sont réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils sont adressés aux différents partenaires de l'opération.

#### Bilan annuel :

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage est plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvre des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport doit faire état des éléments suivants :

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

Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété sont mis en valeur.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures sont 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 final et évaluation du plan de sauvegarde :

Il est rappelé lorsque le Préfet prolonge le plan de sauvegarde, une évaluation est attendue au plus tard lors de la cinquième année du plan de sauvegarde. A défaut, le plan de sauvegarde ne pourra être prolongé avec les aides de l'Anah.

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport doit être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété sont mis en valeur.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs qualitatifs et exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ainsi que présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases, lors de la sensibilisation des propriétaires (et locataires) et des acteurs de l'habitat. Lors de la coordination du projet et des acteurs (problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts) et préciser la mise en place de dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

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

### 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 sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : 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 indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, 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 subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo 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 ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur 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 de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence 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 à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits. Lors des travaux, le logo de l'Anah doit être affiché sur la bache.

A destination du syndicat de copropriétaire, 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 direction de la communication de l'Anah 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 est conclue pour une durée de 5 ans à compter de la signature de l'arrêté préfectoral instituant un plan de sauvegarde pour la copropriété de la Roseraie.

Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au jj/mm/aa.

#### 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.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

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

### Article 10. Transmission de la convention

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

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

**Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)**

SIGNATURE  
DE LA CONVENTION DE PLAN DE SAUVEGARDE  
DE LA COPROPRIETE LA ROSERAIE

Pour l'Etat,

**Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)**

SIGNATURE  
DE LA CONVENTION DE PLAN DE SAUVEGARDE  
DE LA COPROPRIETE LA ROSERAIE

Pour l'ANAH,

**Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)**

SIGNATURE  
DE LA CONVENTION DE PLAN DE SAUVEGARDE  
DE LA COPROPRIETE LA ROSERAIE

Pour l'Agglomération Creil Sud Oise,

**Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)**

SIGNATURE  
DE LA CONVENTION DE PLAN DE SAUVEGARDE  
DE LA COPROPRIETE LA ROSERAIE

Pour la Ville de Creil,

**Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)**

SIGNATURE  
DE LA CONVENTION DE PLAN DE SAUVEGARDE  
DE LA COPROPRIETE LA ROSERAIE

Pour le syndicat des copropriétaires,

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### Annexes :

- Annexe 1. Périmètre de l'opération.
- Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées.
- Annexe 3. Fiche de synthèse de description de la copropriété ;
- Annexe 4 Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.
- Annexe 5 Bilan de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde.
- Annexe 6. Fiche immeuble avec les indicateurs du plan de sauvegarde (mis à jour tous les ans).
- Annexe 7. Procès-verbal de l'AG à ajouter, avec les délibérations du conseil municipal ou du conseil communautaire.
- Annexe 8 : Application de l'amende administrative dans le cadre de l'autorisation et de déclaration de louer

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### Lexique :

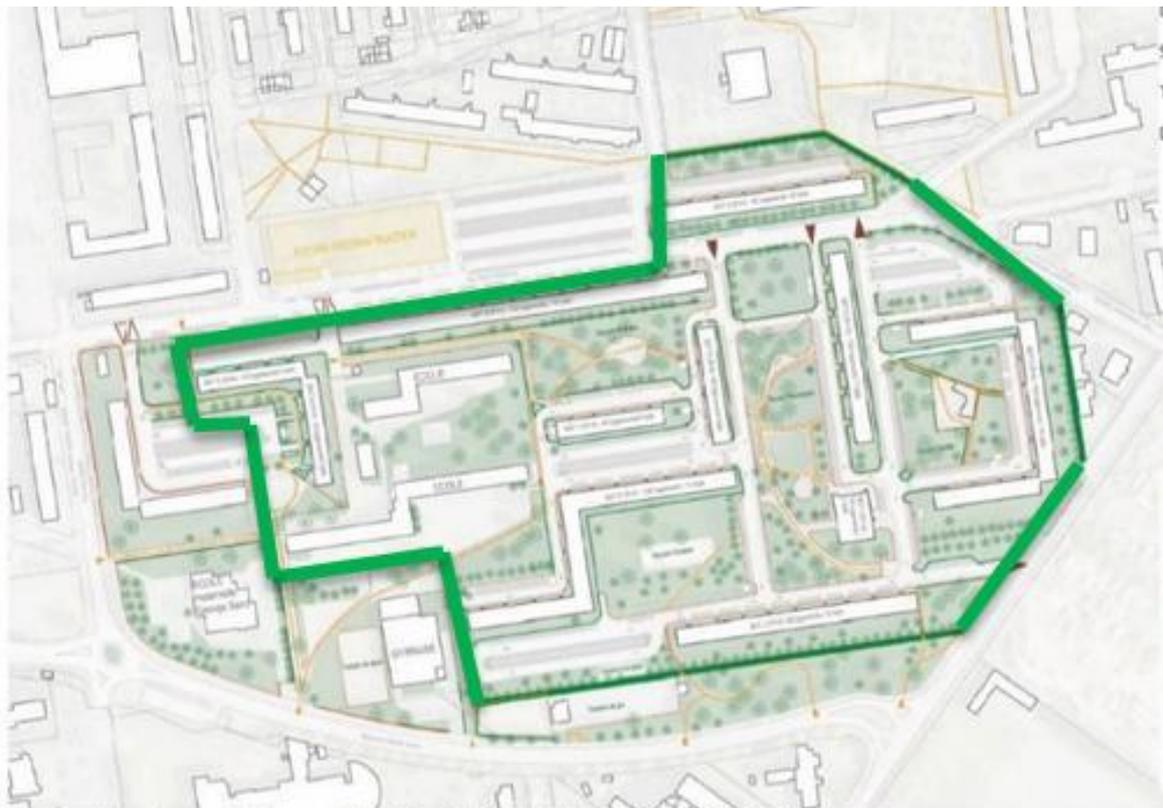
ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.  
ADIL : Agence départementale d'information sur le logement.  
AFUL : Association foncière urbaine libre.  
AG : Assemblée générale.  
AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage.  
ANAH : Agence nationale de l'habitat.  
ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine.  
ARS : Agence Régionale de santé.  
ASL : Association syndicales libre.  
AFUL : Association foncière urbaine libre  
BET : Bureau d'études technique.  
CAF : Caisse d'allocations familiales.  
CCAS : Centre communal d'action sociale.  
CDC : Caisse des dépôts.  
CCH : Code de la construction et de l'habitat.  
CPLD : Commission pour le Logement Décent.  
DIA : Déclaration d'intention d'aliéner.  
DDT(M) : Direction départementale des territoires et de la mer.  
DREAL : Direction Régionale de l'environnement et de l'aménagement et du logement.  
DHUP : Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages  
EDS : Espace départemental des Solidarités.  
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale.  
EP : Eaux Pluviales.  
EU : Eaux Usées.  
EV : Eau Vannes.  
FEDER : Fond européen de développement économique régional.  
FSL : Fond de solidarité logement.  
GUP : Gestion urbaine de proximité.  
H.T : Hors Taxes.  
LHI : Lutte contre l'habitat indigne.  
MDD : Maison du département.  
NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain.  
PB : Propriétaires bailleurs.  
PDS : plan de sauvegarde.  
PHP : Prêt habitat privé.  
PO : Propriétaires occupants.  
PRU : Prêt renouvellement urbain.  
QPV : Quartier prioritaire de la ville.  
SCI : Société civile immobilière.  
TA : Tribunal administratif.  
TVA : Taxe valeur ajoutée.  
UTS : Unité territoriales sociales

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### Annexe 1 : Périmètre de l'Opération

Le périmètre d'intervention concerne la copropriété dite « la Roseraie », immeubles situés : 2 rue Stéphane Mallarmé, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 allée Van Gogh, 3, 5, 7 square Gerard de Nerval, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 rue Gerard de Nerval, 18, 20, 22, 24 place Georges Clemenceau, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 allée Arthur Rimbaud, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 allée Colette, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 rue Guy de Maupassant, 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 rue Paul Verlaine, 60100 Creil. La Parcelle est cadastrée 000BH01, à Creil (60100).

Elle est immatriculée AA0-986-570 au Registre national des copropriétés.



## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### Annexe 2 : Récapitulatif des aides apportées

- **Financement ANAH** : Financement à 50 % du coût des travaux HT, pas de plafond travaux.
- **Financement de la Ville de Creil** : Financement à 5 % du coût des travaux HT
- **Majoration de l'aide de l'ANAH** : abondement de 5 % du coût des travaux HT
- **Financement de l'ACSO**: Financement à 5 % du coût des travaux HT
- **Majoration de l'aide de l'ANAH** : abondement de 5 % du coût des travaux HT

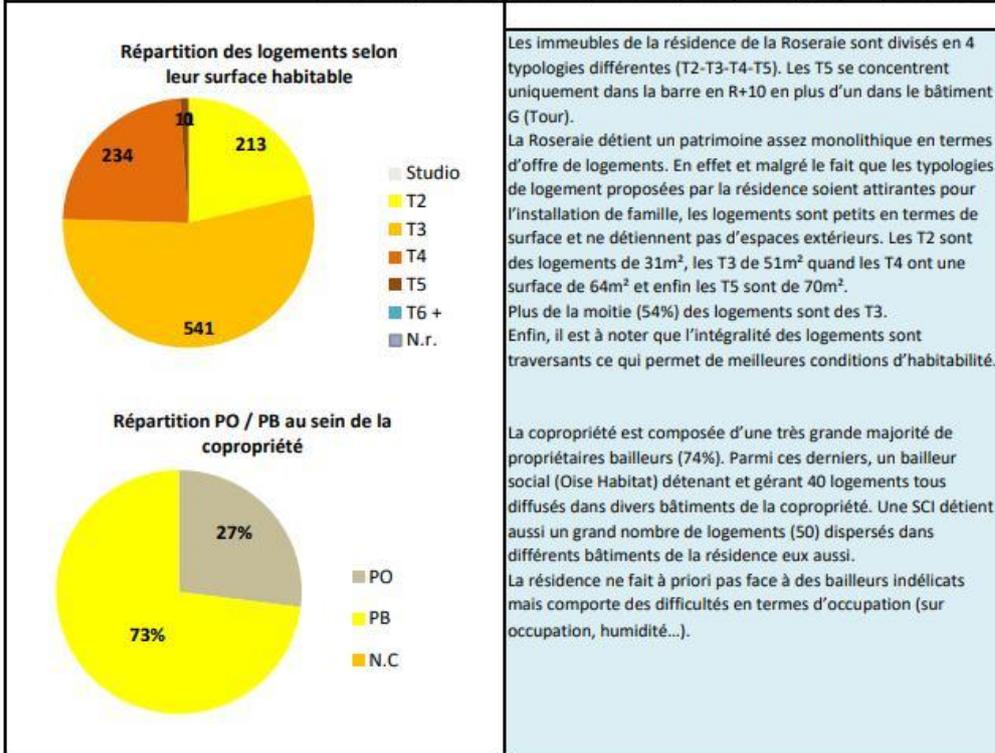
	Travaux sur existant
<b>Coût d'opération</b>	<b>41 300 000 €</b>
<b>Aide de l'ANAH</b>	<b>18 250 000 €</b>
<b>Aide de la Ville</b>	<b>1 825 000 €</b>
<b>Aide de la CA</b>	<b>1 825 000 €</b>
<b>Aide ANAH X+X</b>	<b>3 650 000 €</b>
<b>Total des subventions</b>	<b>25 555 000 €</b>
<b>Reste à charges des copropriétaires</b>	<b>15 750 000 €</b>
<b>Reste à charge moyen</b>	<b>15 780 €</b>
<b>Mensualité d'ECO PTZ sur 15 ans</b>	<b>88 €</b>

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

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



Bâtiment	A	B	C1	C2	C3	C4	C5	C6	D	E	F	G	H	Totaux
Etages	R+4	R+10	R+4	R+4	R+1	R+4								
Cages d'escaliers	8	14	4	4	4	4	4	4	7	14	6	1	10	84
Nombre de lots	80	140	40	40	40	40	40	40	154	135	60	95	95	999
Nombre de logements	80	140	40	40	40	40	40	40	154	135	60	95	95	999
Propriétaire occupant [PO]	18	41	11	14	6	13	10	9	42	48	15	22	28	277
Propriétaire bailleur [PB]	60	96	27	26	31	27	30	31	109	96	39	74	61	707
Dont Bailleur Social	7	3	1	2	1	1	3	1	10	3	1	14	0	47
Commerces	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Caves	80	140	40	40	40	40	40	40	154	135	60		95	904



## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Annexe 4 Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.

<b>Volet portage de lots (tableau de suivi)</b>
Cordonnées du propriétaire
Prises de contact avec le porteur
Avancement de la procédure contentieuses,
Dates d'avancement
<b>Volet redressement de la situation financière de la copropriété</b>
La mobilisation de l'aide à la gestion ; de l'aide juridictionnelle
L'évolution et suivi des charges courantes/exceptionnelles par poste ;
L'évolution de la consommation de fluides ;
L'évolution de la trésorerie courante
L'évolution des dettes fournisseurs : tableau de bord des dettes et leur apurement, les contrats et fournisseurs avec dépenses annuelles et montant de la dette
<b>Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires</b>
Evaluation du partenariat avec l'administrateur
Suivi de l'évolution de la structure de propriété (répartition des tantièmes détenus par les PO et les PB);
Le taux de mutations par statut d'occupation ;
Le nombre, la nature des réunions publiques, le taux de participation par statut d'occupation en assemblée générale ;
La composition du groupe de référents, nombre de membres, statut, ancienneté et renouvellement
Le nombre, le taux de participation aux formations proposées ;
La communication faite auprès des nouveaux acquéreurs : volume, forme, etc. ;
Si nécessaire, la mise en place d'instance de gestion.
<b>Volet accompagnement social des occupants</b>
Nombre de ménages contactés ;
Nombre de copropriétaires rencontrés ; évaluations sociales menées ;
Nombre de ménages suivis et type d'accompagnement mis en place ;
Nombre de ménages réorientés, y compris vers un portage ;
Montant des aides sollicitées par financeur ;
Situations d'habitat indigne, problématiques d'occupation (suroccupation, ..) ;
Conflits entre locataires et propriétaires, d'incivilités résolues ;
Si nécessaire, taux de fréquentation de la permanence.
<b>Volet technique</b>
Nombre de logements rénovés en parties privatives
Nombre de commissions travaux
Réalisation des projets de travaux en parties commune
Gains sur la consommation énergétique réalisés
<b>Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé tableau de suivi (habitat indigne, mal logement, permis de louer ...)</b>
Date de signalement
Logement, occupants concernés
Détail de l'avancement des mesures prises par les acteurs compétents, (Ville, ARS, CAF ...)
<b>Volet urbain et immobilier</b>

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Nombre d'actions réalisées (réunions, entretiens, diagnostics en marchant ...)

Annexe 5 Bilan de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde.

Compte-rendu de la commission du Plan de Sauvegarde du 13 décembre 2023 :

### Axe 1 : Redresser la gestion et les finances de la copropriété :

Même si la copropriété présente des indicateurs de gestion convenables en comparaison d'autres copropriétés, certaines actions doivent être déployées afin de pérenniser et sécuriser la gestion de ce vaste ensemble immobilier dans le temps.

L'essentiel de cet axe se concentre sur deux points :

- Stabiliser le fonctionnement juridique et informatique de la gestion tel que cela a été détaillé lors du groupe de travail consacré à ce sujet. Le PDS intègrera une feuille de route avec des étapes à franchir pour atteindre cet objectif dans les 18 premiers mois du PDS, sous le regard des membres du groupe de travail qui sera maintenu tout au long du dispositif. Il s'agira notamment de traduire sur le terrain les préconisations du cabinet BJA dans le cadre de son rapport d'expertise juridique.
- Accompagner le Conseil syndical afin d'étendre ses membres à un plus grand nombre et favoriser l'implication des copropriétaires. L'indicateur de suivi sera le taux de participation aux AGO et AGE,
- Appuyer les démarches du gestionnaire, par ailleurs déjà actives, pour favoriser le désendettement de 12 à 15 propriétaires occupants les plus importants.
- Profiter de la mise en œuvre du PDS pour déployer l'ensemble des actions habituellement développées dans ce type de dispositif (recouvrement par voie de protocole amiable, procédures contentieuses, actions sociales pouvant relever du FSL et, pour les plus fragiles, le portage immobilier).

### Axe 2 : Accompagner les copropriétaires :

Les mesures d'accompagnement mises en place dans le cadre d'un PDS :

- Accompagnement social des ménages fragiles (commission sociale)
- Accompagnement au désendettement (commission impayés)
- Portage ciblé sur 60 lots,
- Accompagnement de la copropriété et des ménages à la solvabilisation pour le projet de travaux (subventions collectives, individuelles, préfinancement...)
- Mise en place d'actions de GUP.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

A ce titre, l'APIC précise que le bureau local du conseil syndical, objet de toutes les attentions dans le cadre de la stabilisation juridique, constitue un socle utile pour appuyer une action de GUP à l'échelle de toute la copropriété.

Monsieur LE PAPE, pour l'ACSO, précise les avancées en matière de partenariat pour le portage :

A l'issue du refus de CDC Habitat, la collectivité est actuellement en recherche et pourparlers avec d'autres partenaires notamment auprès de bailleurs sociaux. Par ailleurs, à la lumière des conclusions du groupe de travail consacré à la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI), le bailleur social Oise Habitat, déjà présent au sein de la copropriété à hauteur d'une quarantaine de logements, est sollicité pour intervenir en acquisition ponctuelle (rythme à préciser mais de l'ordre de 5 logements par an environ), pour mettre fin à des situations d'habitat indigne, bailleurs indélicats ou marchands de sommeil.

Madame BONNEFOND précise que l'ACSO devra lancer une consultation pour une concession de service portant sur la mise en œuvre d'un dispositif de portage immobilier sur les copropriétés en difficulté.

Stéphanie CABALE apporte des précisions sur le contenu des groupes de travail relatifs au LHI : Un travail de repérage et de croisement de données est en cours : Sans qu'il y ait de nombreuses situations avérées à ce jour, l'occupation locative actuelle de la copropriété et les caractéristiques actuelles du marché immobilier locales constituent un terrain favorable à l'installation de marchands de sommeil : rapports locatifs tendus, effets filières communautaires, reventes de lots entre SCI à l'identité parfois opaque.

Dans ce contexte il s'agit de poursuivre un repérage de terrain assez fin pour identifier et croiser les différentes situations de mal logements et notamment la question de la suroccupation et des problématiques techniques.

L'action publique doit être concertée et coordonnée entre les différents partenaires (Ville, Agglomération Etat (ARS)).

La présence régulière d'un opérateur sur le terrain dans le cadre du futur PDS facilitera la remontée et la circulation d'informations. Le groupe de travail, transformé demain en comité de suivi LHI, a également vocation à perdurer tout au long du PDS.

Dès le début du plan de sauvegarde seront mis en place :

- Une cartographie des logements indignes,
- L'éventualité de la mise en place d'une MOUS sera posée,
- Mobiliser, avec le soutien des services du Préfet, l'ARS et son articulation avec le service commun de lutte contre l'habitat indigne de l'ACSO.

**Axe 3 : Requalifier la copropriété au plan technique**

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

L'opérateur présente, à l'appui du diagnostic technique et thermique, le programme de travaux et les choix techniques envisagés en tenant compte d'une part de la réglementation ANAH en matière de financements et conditionnalité de gains énergétiques, et d'autre part des contraintes architecturales des différents bâtis qui composent la Roseraie. L'enjeu de rénovation de la Roseraie s'inscrit dans une démarche plus globale de requalification du bâti, destinée à renforcer l'attractivité du bien sur le marché immobilier local. La rénovation de la Roseraie permettra également d'endiguer le phénomène constaté de dégradation et de ponts thermiques liés à l'humidité, la moisissure et l'absence de ventilation efficace dans les logements.

A ce stade, et compte tenu de l'étiquette énergétique actuelle des bâtiments, les études menées proposent des scénarii d'amélioration du score énergétique sans toutefois mobiliser les primes Habiter Mieux impliquant l'atteinte de 35% de gains. A ce titre, le dispositif Plan de Sauvegarde s'accommode mieux d'une telle démarche que l'outil OPAH, par ailleurs moins avantageux en termes de subventions.

Il est rappelé :

- La bonne étiquette énergétique de départ des immeubles (D au global), et le caractère improbable de l'atteinte de 35% de gains énergétiques après travaux,
- Les prestations proposées, qui viennent compléter l'entretien régulier et les programmes de travaux régulièrement mobilisés,
- Les choix techniques pour éviter des solutions onéreuses et sans réel apport énergétique,
- Enfin sont exposés les coûts, très élevés, par principaux postes, en identifiant les prestations relevant de la rénovation énergétique des prestations relevant de la mise aux normes et la mise en sécurité des biens et des personnes. En résumé, le ravalement pèse 40% du coût global, les menuiseries 30% et l'étanchéité 11,5%. Ces 3 postes couvrent 81% du projet total.

Plusieurs questions sont soulevées, notamment par Oise Habitat :

- L'utilité de déployer des échafaudages partout pour un traitement de façades qui n'inclura pas d'ITE ?
  - ⇒ Le traitement des épaufrures en maçonnerie en façades, la remise en état des pièces de Maximin et finalement le remplacement des menuiseries constituent aux yeux de l'opérateur des contraintes qui obligent la mobilisation d'échafaudages.
  - ⇒ Une amélioration du coût pourra se trouver dans l'optimisation de la rotation des équipements.
- L'importance du coût et les procédés techniques envisagés s'appuient par ailleurs sur l'expérience de réhabilitation menée récemment par 1001 Vies Habitat.

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

Plus généralement des recherches d'économies pourront être trouvées et seront d'ailleurs demandées à l'équipe de maîtrise d'œuvre qui travaille actuellement son étude, notamment sur :

- L'organisation du chantier ,
- L'ajustement du changement des menuiseries,
- Une provision pour désamiantage a été intégrée,
- ....

Il est également précisé que les coûts estimatifs, pour élevés qu'ils puissent paraître, sont des estimations 2021-2022. Une attention devra être portée également sur l'augmentation du coût des matières premières constatée actuellement.

L'appréciation du coût élevé s'analyse également au regard du prix de marché actuel des logements :

- Près de 40 000 euros de quote-part moyenne par logement pour un bien qui se vend en moyenne 70 000 / 75 000 euros sur le marché : Sans aide publique une telle réhabilitation ne saurait avoir lieu.
- Sans réhabilitation c'est 1000 logements qui peuvent potentiellement décrocher du marché immobilier.
- Sans réhabilitation c'est 740 logements locatifs privés qui, dévalorisés, peuvent constituer un terrain idéal au développement de l'Habitat Indigne....

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### Les coûts et financements du futur Plan de sauvegarde de la Roseraie

#### A. Les coûts de requalification :

Récapitulatif des postes	COÛT HT	TVA	COÛT TTC
Remplacement colonnes	227 000 €	10%	249 700
Étanchéité-Isolation Toiture-Garde-corps	3 670 570 €	10%	4 037 627
Remplacement des menuiseries	10 455 050 €	5,5%	11 030 078
Ravalement	13 678 920 €	5,5%	14 431 261
VMC	1 599 700 €	5,5%	1 687 684
Désenfumage	756 000 €	5,5%	797 580
Sécurité incendie	285 000 €	10%	313 500
Installation électrique	285 000 €	10%	313 500
Réfection des parties communes	2 520 000 €	10%	2 772 000
<b>Sous total travaux</b>	<b>33 477 240 €</b>		<b>35 632 929 €</b>
<hr/>			
Honoraires MOE (7%)	2 343 407 €	10%	2 577 747 €
Coordinateur sécurité (SPS) et bureau de contrôle (2%)	669 545 €	20%	803 454 €
Honoraires syndic (3%)	1 004 317 €	20%	1 205 181 €
DO			1 068 988 €
<b>Coût d'objectif</b>	<b>37 494 509 €</b>		<b>41 288 299 €</b>

#### Décomposition:

Travaux de sécurisation : 1 674 280 euros – 5%

Travaux thermiques : 16 755 389 euros – 47%

Travaux de confortement : 17 203 261 euros – 48%

Coût moyen par lot : 41 330 euros, qui s'explique par la complexité du chantier, le nombre important de bâtiments, logements et entrées, et les prix unitaires élevés

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### B. Les cofinancements publics et le montage proposé :

	Travaux sur existant	Avec Extension
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Financement ANAH</b> : Financement à 50 % du coût des travaux HT, pas de plafond travaux.</li> <li>▪ <b>Financement de la Ville de Creil</b> : Financement à 5 % du coût des travaux HT</li> <li>▪ <b>Majoration de l'aide de l'ANAH</b> : abondement de 5 % du coût des travaux HT</li> <li>▪ <b>Financement de l'ACSO</b>: Financement à 5 % du coût des travaux HT</li> <li>▪ <b>Majoration de l'aide de l'ANAH</b> : abondement de 5 % du coût des travaux HT</li> <li>▪ <b>La Prime Habiter Mieux au SDC</b> : 3 000 € peut être mobilisée en cas d'atteinte de 35 % de gain énergétique.</li> </ul>		
<b>Coût d'objectif</b>	41 300 000 €	49 800 000 €
<b>Aide de l'ANAH</b>	18 250 000 €	21 650 000 €
<b>Aide de la Ville</b>	1 825 000 €	2 165 000 €
<b>Aide de la CA</b>	1 825 000 €	2 165 000 €
<b>Aide ANAH X+X</b>	3 650 000 €	4 330 000 €
<b>Total des subventions</b>	25 555 000 €	30 310 000 €
<b>Reste à charges des copropriétaires</b>	15 750 000 €	19 490 000 €
<b>Reste à charge moyen</b>	15 780 €	19 510 €
<b>Mensualité d'ECO PTZ sur 15 ans</b>	88 €	108 €



La présente commission de plan de sauvegarde ne présente que la requalification sur l'existant dont le coût d'objectif s'établit déjà à 41,3 millions d'euros.

Madame Le Sous-Préfet souhaiterait que soit discuté l'hypothèse des extensions, certes ambitieuse, mais source de changement d'images et de « mise à jour » du patrimoine actuel de la Roseraie.

La mobilisation ou non de cette hypothèse pourrait faire varier les engagements des partenaires publics.

<b>Ingénierie (maîtrise d'ouvrage ACSO)</b>		<b>Aide à la gestion (ANAH)</b>	
Sur une durée de 5 ans (HT)	1 000 000 €	-proposition de solliciter une aide à la gestion à hauteur de 100 000 euros par an pendant 5 ans, soit 500 000 €  -proposition que ce montant significatif puisse également être utilisé pour le cofinancement des prestations nécessaires à la stabilisation de la gestion (mise en conformité juridique et informatique)	
Aides ANAH	500 000 €		
Reste à charge (financeurs envisagés ACSO et ville de Creil)	700 000 €		
<b>Portage (60 lots)</b>		<b>GUP (ACSO et ANAH)</b>	
Coût d'acquisition (65 000 euros en moyenne)	3 900 000 €	Mise en place d'une Gestion urbaine de proximité Plafond annuel : 100 000 € Anah : 50 % HT ACSO : 50 % HT + TVA	
Aides ANAH ingénierie de portage	1 260 000 €		
Aides ANAH travaux de portage	630 000 €		

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

### Calendrier - feuille de route

- Proposition d'une visite sur site avec l'Anah centrale : **Janvier / Février 2024**
- Commission du PDS pour validation et signature de la convention de plan de Sauvegarde : **Mars 2024**
- Lancement du marché de Plan de Sauvegarde : **Mars 2024**
- Démarrage du Plan de Sauvegarde : **Juin 2024**

**La formalisation du Plan de Sauvegarde** nécessite un travail de rédaction déjà engagé. La signature de l'arrêté de Plan de Sauvegarde par Madame la Préfète ne pourra intervenir qu'une fois que les engagements financiers des partenaires auront été validés.

### DECISION

**La commission de PDS, sous la présidence de Madame le Préfet, valide le contenu du programme et du projet.**

Il convient aux services de l'Etat et de la collectivité de se rapprocher pour finaliser les termes de la convention de PDS et d'en stabiliser les engagements respectifs.

Annexe 6. Fiche immeuble avec les indicateurs du plan de sauvegarde (mis à jour tous les ans).

<b>Volet portage de lots (tableau de suivi)</b>	
Nombre de lots concernés pas le portage	
<b>Volet redressement de la situation financière de la copropriété</b>	
Montant d'aide à la gestion versé par l'ANAH	
Budget prévisionnel (2024)	
Impayés des propriétaires (2024)	
Montant de la trésorerie (2024)	
Dette fournisseurs (2024)	

## Convention de plan de sauvegarde La Roseraie à Creil (60)

<b>Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires</b>	
Evaluation du partenariat avec le Syndic	Bon/moyen/mauvais
% lots PO / % lots PB	
Le taux de mutations par statut d'occupation PO/PB	
le taux de participation de la dernière réunion publique PO/PB;	
Référents nbre PO / PB	
Nombre de formation (2024)	
Nombres présents en formation (2024) PO/PB	
<b>Volet accompagnement social des occupants</b>	
Nombre de ménages contactés ;	
Nombre de copropriétaires rencontrés ; évaluations sociales menées ;	
Nombre de ménages suivis et type d'accompagnement mis en place ;	
Nombre de ménages réorientés, y compris vers un portage ;	
Montant des aides sollicitées par financeur ;	
Conflits entre locataires et propriétaires, d'incivilités résolues ;	
Taux de fréquentation de la permanence.	
<b>Volet technique</b>	
Nombre de logements rénovés en parties privatives	
Nombre de commissions travaux	
Montant de dépenses réalisés en partie communes TTC	
Montant des aides financières notifiées en parties communes TTC	
<b>Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé</b>	
Nombre de signalement	
Nombre de situation résorbées	
<b>Volet urbain et immobilier</b>	
Nombre d'actions réalisées (réunions, entretiens, diagnostics en marchant ...)	

Annexe 7. Procès-verbal de l'AG à ajouter, avec les délibérations du conseil municipal ou du conseil communautaire.