



*Liberté • Égalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

## **Plan de Sauvegarde**

Les Pléiades

Convention  
2025-2029

Signée le

La présente convention est établie,

Entre

**L'État**, représenté par Monsieur Jean-Marie CAILLAUD, préfet de l'Oise,

**L'Agglomération Creil Sud Oise**, 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, représentée par 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 ».

Et **le syndicat des copropriétaires** représenté par son administrateur judiciaire, Maître Valdman, associé du cabinet REAJIR.

Adresse de la copropriété : 2 allée Lafayette 60100 CREIL

Numéro d'immatriculation de la copropriété : AB1737402

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

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

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

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le Conseil Départemental de l'Oise le 20 février 2015,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par l'Agglomération Creil Sud Oise, le 14 décembre 2023,

Vu le compte rendu de la commission du Plan de Sauvegarde du 12 mars 2025,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du ...

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du 28 février 2025.

Il a été exposé ce qui suit :

## Sommaire

Sommaire.....	3
Préambule.....	5
Chapitre 1. Objet de la convention et périmètre d'application.....	9
Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la copropriété.....	9
1.1 Dénomination de l'opération.....	9
1.2 Périmètre.....	9
1.3 Nature, état et instance de la copropriété.....	9
Chapitre 2. Enjeux de l'opération.....	16
Enjeux et objectifs.....	16
Chapitre 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	17
Objectifs du Plan de Sauvegarde.....	17
Volets d'action.....	18
3.1 Volet portage de lots.....	18
3.2 Volet redressement de la situation financière de la copropriété.....	19
3.3 Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires.....	22
3.4 Volet accompagnement social des occupants.....	23
3.5 Volet technique.....	25
3.6 Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé.....	30
3.7 Volet urbain et immobilier.....	30
Chapitre 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	33
Les objectifs globaux du Plan de Sauvegarde.....	33
4.1 Objectifs globaux de la convention.....	33
4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah.....	33
Chapitre 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	34
5.1 Financements des partenaires de l'opération.....	34
5.1.1 Financement de l'Anah.....	34
Règles d'application.....	34
5.1.2 Engagements de l'Etat.....	35
5.1.3 Engagements du Conseil Régional.....	35
5.1.4 Engagements de l'ACSO.....	36
5.1.5 Engagements de la Ville de Creil.....	36
5.1.6 Engagements du Département.....	36
5.2 Engagements des autres partenaires.....	36

5.2.1 Le syndicat des copropriétaires .....	36
5.2.2 L'administrateur provisoire .....	37
5.2.3 Les copropriétaires référents .....	37
5.2.4 Le coordonnateur du Plan de Sauvegarde .....	37
5.2.5 Le membre du réseau PROVICIS .....	38
5.2.6 L'opérateur de portage.....	38
5.2.7 La Caisse d'Allocation Familiale (CAF) de l'Oise .....	38
5.3 Accompagnement au financement des quotes-parts travaux.....	38
5.3.1 Le reste à charge par typologie et statuts .....	38
.....	39
5.3.2 Les outils d'accompagnements au paiement du reste à charge.....	39
Chapitre 6. Pilotage, animation et évaluation.....	40
6.1 Pilotage de l'opération .....	40
6.2 Suivi-animation de l'opération.....	41
6.3 Evaluation et suivi des actions engagées .....	43
6.4 Bilans et évaluations finales .....	44
Chapitre 7. Communication .....	46
Chapitre 8. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation .....	47
8.1 Durée de la convention.....	47
8.2 Révision et/ou résiliation de la convention .....	47
8.3 Transmission de la convention .....	47

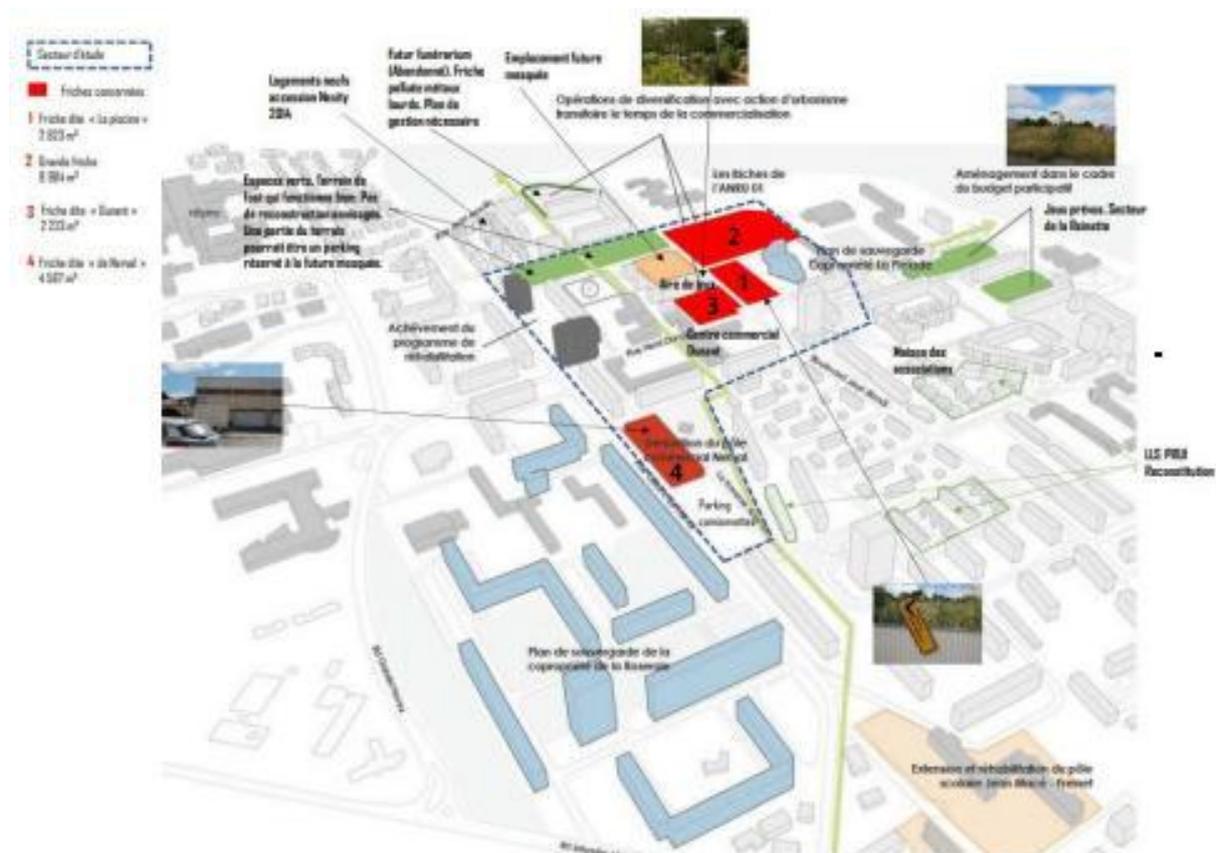
## Préambule

La ville de Creil dont le territoire est particulièrement concerné par les problématiques relatives aux copropriétés dégradées, a initié de longue date avec ses partenaires, une politique volontariste d'aide en direction du parc privé.

Les difficultés du parc privé rencontrées à l'échelle du territoire de l'ACSO ont amené les décideurs locaux à mettre en place une succession de dispositifs opérationnels d'accompagnement des propriétaires dans l'amélioration de leurs logements. Une dynamique globale d'intervention est mise en place à l'échelle du territoire intercommunal (OPAH avec volet copropriétés dégradées), sur le centre-ville de Creil (OPAH-RU) et sur les copropriétés en difficulté (La Roseraie, Les Pléiade, les Rochers).

Habitat monoproduit, bâti obsolète et qui se dégrade, dynamique de paupérisation qui perdure sur le territoire, peuplement par défaut, incapacité de faire face aux enjeux de travaux : malgré les efforts engagés et les résultats obtenus sur certains ensembles immobiliers, le phénomène de déqualification du parc privé creillois se poursuit, et nécessite des interventions adaptées et partenariales.

Alors que la Ville s'est inscrite dans la dynamique du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) et qu'à ce titre, le quartier de Rouher a été déclaré d'Intérêt National en 2018, l'enjeu du soutien à la copropriété des « Pléiades » du quartier, Rouher, apparaît d'ores et déjà fondamental à la réussite du projet urbain dans son ensemble.

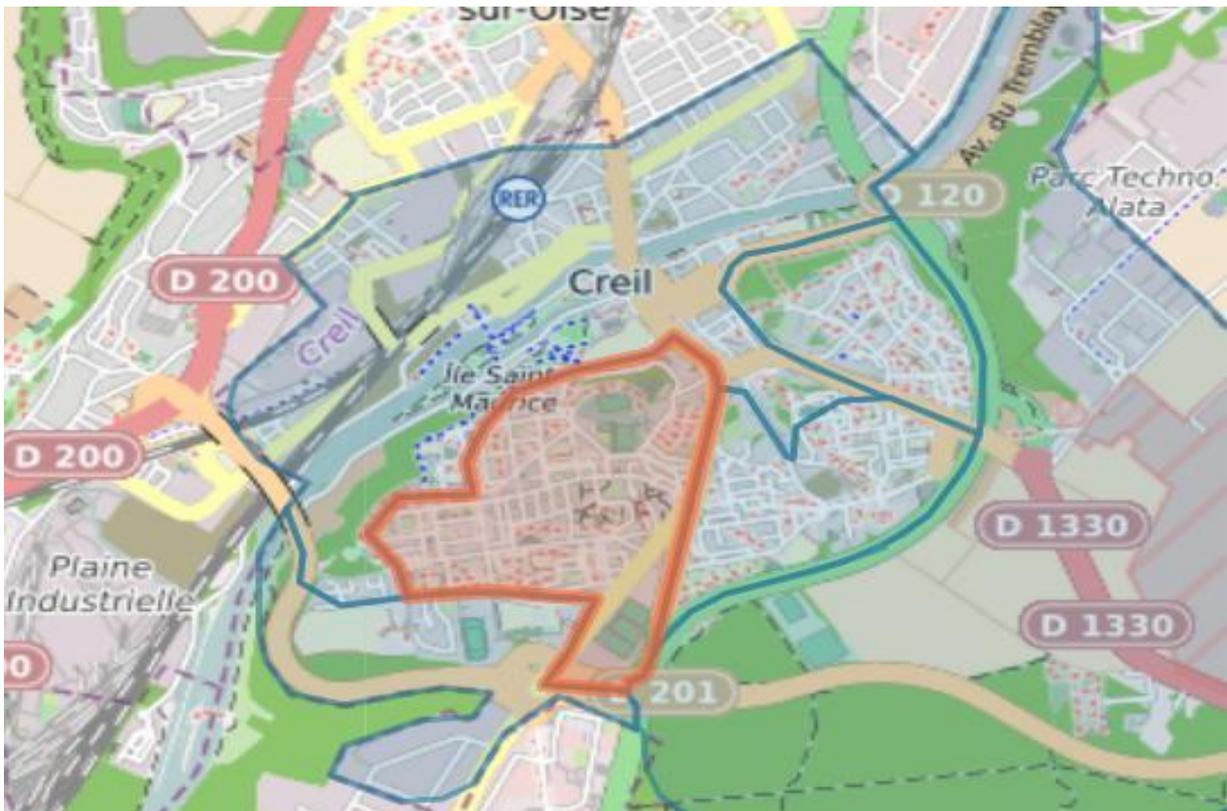


## La copropriété Les Pléiades, une copropriété en grande difficulté dans un quartier en plein renouvellement

La copropriété des Pléiades se situe au 2 allée Lafayette à Creil, au sud de la commune et au nord du quartier Rouher. Implantée sur les parcelles cadastrales BI 314 et BI 59, elle est à 1.5 km du centre-ville et 2 km de la gare.

Le quartier Rouher est un peu excentré. Il est desservi par les lignes de bus A (toutes les 11 min en période scolaire, B (toutes les 25 min en période scolaire et flexo 2 (2 par jour) mais les derniers bus s'arrêtent de circuler à partir de 21h. La résidence Les Pléiades compte 49 lots d'habitation. Elle est l'une des deux copropriétés du secteur des Hauts de Creil composé de 5 600 logements sociaux propriétés de Oise Habitat, SA HLM Oise et Logement Francilien et d'équipements publics de proximité (médiathèque, maison départementale des solidarités, groupes scolaires, centre commercial...).

Construit majoritairement dans les années 1960, le quartier Rouher souffre d'un processus de dévalorisation lié à la dégradation de son bâti, à l'obsolescence de sa trame urbaine, au vieillissement des équipements et à la paupérisation de sa population. La copropriété Les Pléiades a été construite en 1974 et dénote des autres bâtiments du quartier, par la particularité de son bâti en escalier.



Vue aérienne de Creil et du quartier Rouher – Extrait Google maps.

Le projet de renouvellement urbain porté par la Ville de Creil, va engendrer de profondes transformations urbaines dans les années qui viennent : création de 160 logements, développer une offre de logements diversifiés (LLS, accession libre / sociale, locatif libre), 150 logements seront requalifiés, le groupe scolaire sera rénové, requalification de rues.

Plusieurs opérations significatives ont d'ores et déjà été lancées et sont en cours comme la démolition du porche Dunant et la requalification des 2, 2bis, 4, 4bis, 6 et 6bis rue Herbeval (60 logements).

Ces interventions permettant la mutation profonde du quartier Rouher sont à mettre en regard de la situation de la copropriété « Les Pléiades » située au cœur du périmètre de projet. Les différentes alertes compulsées par la collectivité, ainsi que les dispositifs et études menées à l'échelle intercommunale (OPAH intercommunale 2013 et 2018) ou de l'Agglomération (étude « habitat et peuplement » 2018 et 2020) mettent en évidence les très grandes difficultés financières et socio-économiques de la copropriété « Les Pléiades », et ses nombreux dysfonctionnements techniques classant cette dernière dans les copropriétés dites « alarmante » :

- Difficultés de gestion
- Insalubrité
- Endettement
- Absence d'implication des copropriétaires
- Syndic défaillant
- Impayés > 20%
- Ménages très modestes
- Mise sous administration provisoire de la copropriété
- Manque d'entretien du bâti

Faute de décision du syndicat des copropriétaires pour la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG), la copropriété « Les Pléiades » n'a pas pu être accompagnée dans le cadre du volet incitatif de l'OPAH (2013-2018).

En 2019, la copropriété des Pléiades a bénéficié d'un accompagnement dans le cadre d'une expérimentation menée par l'association Eau et Vie pour la mise en place d'un dispositif global d'accompagnement basé sur la gestion de proximité et la mobilisation des habitants. Une enquête sociale auprès des habitants avait notamment pu être menée, ayant permis de mieux connaître les profils des ménages, mais aussi les problématiques auxquelles est confrontée la copropriété. Dans ce contexte, l'ACSO décide alors d'engager une étude pré-opérationnelle d'OPAH-CD sur la copropriété en 2021.

Depuis cette décision et dans l'attente de la mise en œuvre de l'étude (démarrage en septembre 2021), la copropriété a toutefois pu être accompagnée, de façon temporaire, dans le cadre de la nouvelle OPAH intercommunale (2020-2025) :

- En 2020, l'état des façades conduit la Ville à prendre un arrêté de péril imminent, puis ordinaire. Les travaux d'urgence réalisés courant 2021 ont permis de lever l'arrêté de péril le 7 juillet 2021. Les travaux ont été financés par la Ville, l'ACSO et l'ANAH quasi intégralement. L'état financier de la copropriété ne lui permettait pas d'entamer de tels travaux ;
- Une urgence sur certains balcons (infiltrations) a mené l'Agglomération et le service hygiène et santé de la Ville de Creil à réfléchir à une stratégie d'intervention, actuellement en cours de définition ;
- L'Agglomération a mis en place des ateliers de concertation pour aider les copropriétaires à se mobiliser et à se fédérer autour de projets communs.

A côté de ces interventions, l'Agglomération et la Ville réfléchissent aujourd'hui à la mise en place d'ateliers pour mobiliser les copropriétaires sur des sujets concrets d'amélioration de la sécurité de la copropriété (sécurité des ascenseurs) dans le but de structurer et d'inciter les instances de gestion à se mobiliser.

Le projet NPNRU est établi à l'échelle des Hauts-de-Creil dans la poursuite du premier PRU qui a concerné le quartier Rouher. L'objectif est d'intervenir sur l'ensemble des quartiers des Hauts de Creil (Moulin, Cavées, Rouher), afin de soutenir l'attractivité des secteurs moins dégradés et d'agir sur les

secteurs les plus problématiques. L'intervention se veut moins massive et plus ciblée que celle qui a été menée lors du premier PRU (2007/2017).

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

### Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la copropriété

#### 1.1 Dénomination de l'opération

L'Etat, l'ACSO et l'Anah décident de mettre en place un Plan de Sauvegarde pour la copropriété Les Pléiades immatriculée AB1737402.

Les copropriétaires privés bénéficieront des aides de l'Anah, de l'ACSO, de la ville de Creil, le cas échéant du conseil départemental de l'Oise, du conseil régional des Hauts de France.

#### 1.2 Périmètre

Le périmètre d'intervention du présent Plan de Sauvegarde concerne la copropriété « Les Pléiades » à Creil (Oise), dont la référence cadastrale est BI 314 et BI 59 et se décompose ainsi :

- Section BI 314 représentant une surface de 2 954 m<sup>2</sup>
- Section BI 59 représentant une surface de 329 m<sup>2</sup>

Il se compose d'un bâtiment collectif à usage d'habitation divisé en deux ailes reliées par un noyau central :

- L'aile « est » en diagonale de l'allée Lafayette  
(21 lots d'habitation)
- L'aile « ouest » en parallèle de l'allée Lafayette  
(28 lots d'habitation et la loge du gardien)



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

Construite en 1974, la copropriété est régie par un règlement intérieur établi en 1973 et modifié en 1996. La copropriété se constitue d'un bâtiment collectif à usage d'habitation réunissant 49 logements et une loge de gardien :

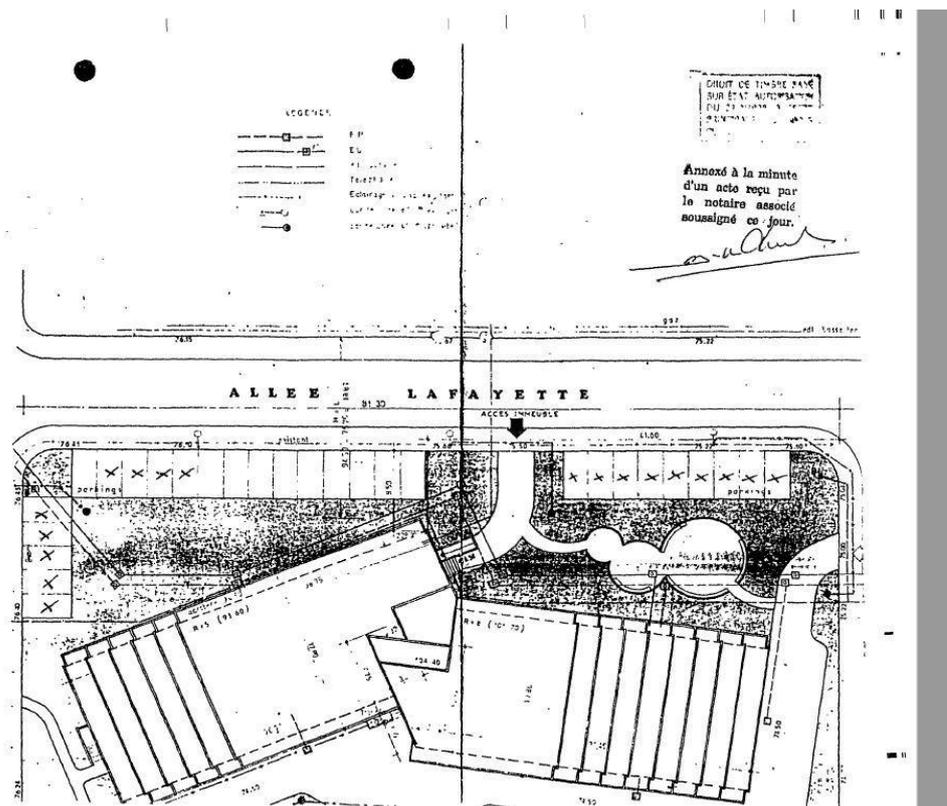
- L'aile « est » comporte 5 étages comprenant des logements du type F3 à F6 ;
- L'aile « ouest » comporte 8 étages comprenant des logements du type F3 à F6 où se concentre le plus de petits logements de la copropriété ;

- Le noyau central desservant les 2 ailes, comporte un ascenseur et une cage d'escalier extérieure abritée. Un petit patio se trouve à l'articulation des deux bâtiments. L'ensemble des façades est ceinturé de balcons, en surplomb ou issus de décrochés et retraits de chaque étage, donnant cette image pyramidale au bâtiment.

Aile	Nombre de logements	Hauteur	Typologie des logements
Est	21	R+5	3 T3 / 9 T4 / 6 T5 / 3 T6
Ouest	28 + logement gardien	R+8	7 T3 / 13 T4 / 7 T5 / 1 T6

Situés en bordure de l'allée Lafayette et complétés par quelques boxes individuels en sous-sol, la copropriété bénéficie de 21 garages et de 28 places de stationnement qui sont indépendants des lots d'habitation, soit un potentiel de 49 stationnements.

En effet, suite au rachat de la parcelle BI 59 à la ville de Creil en 1992, la copropriété a créé 9 places de stationnement supplémentaires, non prévues initialement au règlement de copropriété, expliquant la différence entre les 10 000 tantièmes issus de l'EDD du RCP initial de 1976 et les 10 018 tantièmes issus de l'EDD du RCP modificatif de 1996.



Extrait du RCP, plan de stationnement, page 88

## Le statut et profil des copropriétaires

La copropriété est composée de 50 lots d'habitation, 1 lot propre à la copropriété et 49 lots privés. Les logements sont détenus par 36 copropriétaires occupants (PO) soit 74%, 8 propriétaires bailleurs (PB) soit 18% et 5 copropriétaires en succession/indivision soit 8%.<sup>1</sup>

Les différentes études réalisées sur la copropriété entre 2021 et 2023 ont permis d'avoir une connaissance fine de l'occupation de la copropriété. Au total 80 % des logements ont été visités au cours des enquêtes d'occupation<sup>2</sup> et 45 personnes ont été rencontrées dont :

- 40 propriétaires occupants (95 % des propriétaires occupants)
- 2 locataires (29 % des locataires)
- 3 propriétaires bailleurs (43 % des bailleurs)

Les enquêtes d'occupation montrent que la copropriété est occupée principalement par des couples avec enfant (50%). La part des retraités est de 41%. Si 38% des ménages rencontrés exercent une activité professionnelle, leurs revenus demeurent très modestes selon les critères de ressources de l'Agence Nationale de l'Habitat. Aucune situation de sur-occupation n'a été mise en évidence.

La majorité des propriétaires occupants (58%) font face à des difficultés liées au paiement des charges de copropriété mais non pas l'intention de vendre.

Ces chiffres sont le résultat des enquêtes menées dans le cadre du diagnostic et de l'étude pré-opérationnelle, réalisées entre 2021 et 2023. Ils présentent une photographie des différents profils de la population propriétaire.

Bâtiment	Nb de Logement	Nb de PO	% PO	Nb de PB	Dont PB conventionnés	% PB	Nb de logements locatifs sociaux
Bât. A (aile est)	22	21	95%	1	0	5%	0
Bât. B (aile ouest)	28	21	75%	6	0	25%	0

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

Au regard de désaccords avec le conseil syndical et des difficultés financières de la copropriété, le syndic SEDEI GROUPE POCILIA qui assurait la gestion de la copropriété depuis 10 ans a déposé une requête auprès du Tribunal de Grande Instance (ex Tribunal Judiciaire) depuis de Senlis le 1<sup>er</sup> août 2019.

La situation financière fragile de la copropriété qui ne disposait plus des fonds nécessaires pour assurer un fonctionnement normal a vu sa situation empirer lorsque l'ancien syndic a fait voter une avance de trésorerie pour pallier les impayés, résolution rejetée deux fois lors de l'AG du 12.06.2017 et du 06.11.2018 mais approuvée lors de l'AG du 25 juin 2019 (résolution n°11 « avance temporaire en cas d'impayés »). Cette avance équivalent au montant total des impayés (soit environ 90 000 € fin 2018) peut être réajustée chaque année.

<sup>1</sup> Données issues de la feuille de présence en date du 23 novembre 2023

<sup>2</sup> L'enquête d'occupation a été réalisée lors de l'étude pré-opérationnelle en novembre 2022

L'administrateur judiciaire Maitre Valdman Daniel du cabinet REAJIR est nommé en septembre 2019 pour une durée de 12 mois. Actuellement, la mission de l'administrateur judiciaire a été renouvelée 4 fois<sup>3</sup> par le Tribunal Judiciaire et est toujours en cours.

Ce Plan de Sauvegarde implique de forts enjeux :

- Prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs de l'Administrateur Provisoire
- Analyser la situation financière de la copropriété et mettre en place les actions de redressement pérennes du syndicat ;
- Assurer la sécurité des habitants et réduire la consommation énergétique des logements en réalisant des travaux de rénovation globale du patrimoine ;
- Mener des actions d'information et de formation auprès des copropriétaires, des référents, des occupants afin d'élaborer conjointement, avec ces derniers, des actions pour rétablir l'équilibre financier de la copropriété.

### **Le fonctionnement des instances de la copropriété**

L'Administrateur Provisoire (AP) désigné dispose des pleins pouvoirs, à savoir ceux du syndic, de l'Assemblée Générale, et du conseil syndical. S'il entretient des relations avec les anciens membres du conseil syndical, aujourd'hui dénommés « copropriétaires référents », en l'absence de conseil syndical officiel, la majorité des copropriétaires ne le connaissent pas et ne comprennent pas ce placement sous administration provisoire. Ces derniers accusent par ailleurs l'ancien syndic de ne pas avoir engagé de procédures de recouvrement contre les débiteurs pour récupérer les fonds impayés.

Les référents syndicaux sont très investis dans le fonctionnement de la copropriété mais la mise sous tutelle de cette dernière rend difficile la compréhension du positionnement de chacun des acteurs de la copropriété (conseil syndical et syndicat des copropriétaires, composant de l'ensemble des copropriétaires).

La mise en œuvre d'un dispositif de Plan de Sauvegarde aura pour objectif :

- D'accompagner le conseil syndical dans son renforcement et sa montée en compétences ;
- D'étudier l'opportunité d'une action en justice contre l'ancien syndic ;
- D'améliorer la communication entre l'administrateur judiciaire et les copropriétaires ;
- De clarifier le rôle de l'administrateur, mais aussi les limites de l'administration provisoire en copropriété ;
- D'aider les instances de gestion dans le redressement financier du syndicat des copropriétaires (réduire le taux d'impayés, maîtrise des dépenses, mobilisation de l'aide à la gestion ...)
- D'accompagner les propriétaires occupants les plus en difficultés (mise en place d'échéancier, suivi social global, accompagnement à la vente amiable...)
- De mobiliser les copropriétaires autour d'un projet de réhabilitation globale.

### **Mobilisation des copropriétaires**

Dans le cadre de l'étude action, les temps d'échange entre Administrateur, copropriétaires référents et opérateur ont été organisés régulièrement. L'administrateur a participé à plusieurs réunions avec les

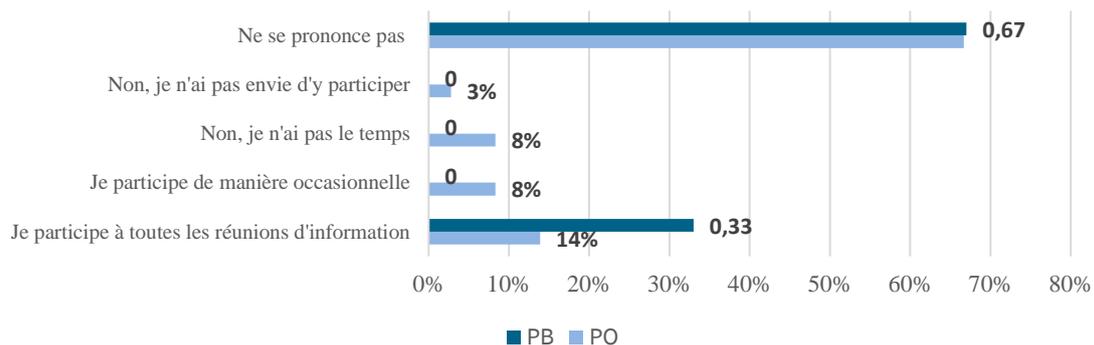
---

<sup>3</sup> Ordonnance en date du 16/09/2019, Prorogation ordonnance en date du 09/10/2020, Prorogation ordonnance en date du 15/12/2021, Prorogation ordonnance en date du 12/10/2022, Prorogation ordonnance en date du 18/09/2023.

copropriétaires. Elles ont été bien suivies par les copropriétaires. Cette dynamique devra être valorisée et poursuivie dans le cadre du Plan de Sauvegarde.

La majorité des propriétaires interrogés durant l'enquête d'occupation<sup>4</sup> a déclaré ne pas vouloir intégrer le conseil syndical soit par inquiétude de ne pas être suffisamment entendu, soit de crainte de ne pas bien comprendre les sujets traités.

### Participez-vous aux réunions d'information organisées par l'administrateur judiciaire ?



L'AP a engagé un certain nombre d'actions pour redresser financièrement la copropriété :

- Analyse des contrats de maintenance
- Apurement de comptes
- Réalisation de diagnostics techniques
- Mise à l'arrêt du chauffage collectif
- Réalisation de travaux d'urgence (ravalement de façades, étanchéité)
- Engagement de procédures judiciaires
- Recouvrement des impayés
- Demande de l'aide juridictionnelle
- Mise en place d'un échéancier
- Orientation des ménages fragiles vers les services sociaux

### L'analyse du budget

Depuis 2016, les budgets réalisés dépassent les budgets prévisionnels (excepté pour l'exercice 2018), ce qui entraîne des difficultés pour les ménages confrontés à d'importants appels de régularisation (entre 225 € et 600 € par logement selon les années).

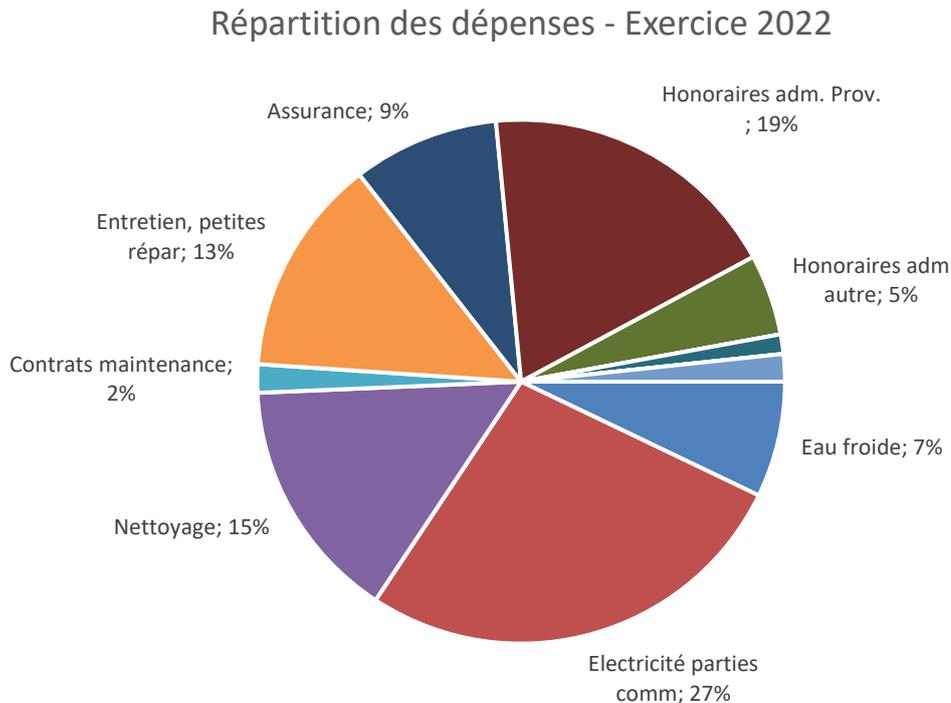
Entre les années 2021 et 2023, l'AP n'a pas souhaité augmenter le budget prévisionnel. Vu les fortes régularisations des exercices 2021 et 2022, il craignait une fragilisation des propriétaires les plus modestes.

A titre d'exemple, en 2021 le budget prévisionnel était de 138 525€ et les copropriétaires ont reçu une régularisation de près 29 K €. En 2022, le budget prévisionnel était de 161 087€ les copropriétaires ont

<sup>4</sup> SOLIHA, 2022, *Etude pré-opérationnelle OPAH-CD pour la copropriété « Les Pléiades » à Creil*, Rapport, ACSO, 85pp.

reçu une régularisation de 22 562 €. Aussi, l'exercice de 2022 enregistre des dépenses à hauteur de 211 124 € (soit 4 222 €/lot) avec un déficit budgétaire de de 50 K €.

En 2024, l'AP a pris la décision d'augmenter le budget prévisionnel à hauteur de 220 K €. Ci-dessous une figure représentant la répartition des dépenses de la copropriété pour l'exercice 2022 :



En 2022, plusieurs événements sont venus impacter le niveau de dépenses de la copropriété ces dernières années, à savoir :

- Le licenciement du gardien pour faute grave en février 2016 et son non remplacement jusqu'à présent (une société de nettoyage intervient pour l'entretien des parties communes) ;
- L'arrêt du chauffage collectif au printemps 2020 (seule l'eau chaude sanitaire continuant à être produite collectivement), et l'installation de systèmes de chauffages individuels ;
- La mise en place de l'administrateur provisoire en 2019, engendrant des coûts de gestion plus élevés 40K € comparativement aux honoraires de syndic 8K €.

Durant l'exercice 2022, les principaux postes de dépenses étaient :

- Entretien et petites réparations (+ 206%)
- Electricité en parties communes (+ 89%)
- Nettoyage (+ 31%)

### Les impayés de charges

Au 31/03/2023 la copropriété enregistre un taux d'impayés de 82% soit 135 747 €. Au 23/11/2023, la copropriété enregistre un taux d'impayés de 91% soit 150 884 € pour un budget prévisionnel de 165 000 € en 2023. 80% de cette dette est détenue par des propriétaires occupants. 80% des débiteurs sont des

propriétaires occupants. 7 propriétaires bailleurs sur 8 sont débiteurs. 29 propriétaires occupants sur 36 sont débiteurs.

### Répartition des dettes (balance des impayés – mars et novembre 2023)

Débiteurs (2023)	Nbr de débiteurs 1 <sup>er</sup> trimestre	Cumul des impayés	Nbr de débiteurs 4 <sup>er</sup> trimestre 2023	Cumul des impayés
Petits (< 1 200 €)	12	6 712 €	11	6 723 €
Moyens (1 000 – 5 000 €)	11	33 075 €	14	33 136 €
Grands (5 000 – 10 000 €)	5	37 240 €	6	38 170 €
Très grands (> 10 000 €)	4	58 720 €	5	72 855 €
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>135 747 €</b>	<b>36</b>	<b>150 884 €</b>

La poursuite des procédures entamées par l'administrateur judiciaire doit permettre de résoudre sur le long terme les situations d'impayés lourds.

### Caractérisation du bâti

A l'exception des travaux de ravalement des 4 façades sur « patio » suite à un arrêté de péril en 2020, la copropriété n'a pas fait l'objet de travaux d'entretien depuis de nombreuses années. Elle connaît aujourd'hui de fortes dégradations, imposant l'engagement de travaux lourds pour une remise à niveau globale. L'indice de la grille de dégradation est de 0.31

Si le bâtiment a été construit suite aux premières réglementations thermiques, il apparaît néanmoins nécessaire d'intervenir également sur l'amélioration de la performance énergétique pour améliorer le confort des ménages dans leur logement.

Les principaux désordres observés dans les diagnostics concernent les parties communes intérieures et extérieures :

- Dégradation des revêtements des façades et balcons (éclats de béton)
- Dégradation des revêtements étanches et isolation au niveau des terrasses (terrasses et toiture terrasse),
- Ancienneté des menuiseries extérieures (performance thermique faible)
- Dégradation des parties communes intérieures
- Dégradation des parties communes extérieures

Que les équipements communs (technique) :

- **Arrêt du chauffage** électrique collectif (Planchers chauffants)
- Dysfonctionnement du **réseau d'eau chaude sanitaire** (fuites, dégradation de l'isolation...)
- **Manquements** sur certains éléments liés aux **normes de sécurité incendie**
- Non-conformité du **local ascenseur** aux normes de sécurité

Certains postes de travaux s'avèrent aujourd'hui indispensables pour réaliser des économies d'énergie, réduire les factures d'énergie des copropriétaires et assurer la sécurité des biens /des personnes.

## Chapitre 2. Enjeux de l'opération

### Enjeux et objectifs

Le Plan de Sauvegarde doit permettre de remédier aux difficultés cumulées auxquelles la copropriété Les Pléiades doit faire face, l'objectif principal étant de mettre en sécurité le bâti, de restaurer le cadre de vie des habitants et de redresser la situation financière et juridique de la copropriété.

Parmi les difficultés affectant l'état de la résidence, ont été mis en évidence les points suivants :

- Difficultés financières ;
- Difficultés sociales et financières des ménages résidants ;
- L'incapacité de certains copropriétaires captifs de leur logement à se maintenir propriétaires ;
- Absence de travaux d'ampleur avec un bâti très dégradé et des problèmes de sécurité des biens et des personnes ;
- Dégradation importante de plusieurs logements et présomption de situations de mal-logement ;
- Problématique énergétique prégnante et questionnement quant au mode de chauffage au regard de la mise à l'arrêt du chauffage électrique collectif par l'AJ ;
- Désaffectation des copropriétaires pour les instances de gestion.

L'objectif du dispositif sera de remédier aux difficultés citées ci-dessus. Ainsi, la mobilisation des financeurs publics et l'appui des partenaires locaux seront indispensables pour accompagner le syndicat des copropriétaires dans son redressement.

Le projet de diversification de l'habitat intégré dans le NPNRU du quartier Rouher vise à maintenir une offre de logements privés et une mixité d'occupation dans le quartier, en favorisant le maintien des propriétaires occupants présents et de répondre à une demande locale (accession libre à prix attractif pour un public familial). Afin d'éviter le développement de nouvelles disparités au sein des patrimoines requalifiés dans le quartier, l'accent devra nécessairement être mis sur les interventions qui concourront à une amélioration de la gestion urbaine de proximité et de la sécurité, demandes fortes et récurrentes des occupants.

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

La présente partie a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles l'ensemble des partenaires apportera son concours à la réalisation des objectifs opérationnels du Plan de Sauvegarde.

### Objectifs du Plan de Sauvegarde

Les actions concernant l'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété ainsi que l'accompagnement social des ménages en difficulté constituent un préalable à la mise en œuvre des actions de réhabilitation et de restructuration. Elles constituent une priorité d'intervention au démarrage du Plan de Sauvegarde.

Au regard des difficultés de la copropriété, le Plan de Sauvegarde s'attachera dans un premier temps à :

#### Redresser les instances de la copropriété

- Assainir et rétablir la situation juridique, de gestion et d'administration de la copropriété ;
- Informer, former et accompagner les occupants sur les questions relatives au fonctionnement de la copropriété ;
- Réfléchir sur l'opportunité d'un accompagnement de la copropriété sur l'amélioration de la gestion urbaine de proximité.

#### Mettre en place un accompagnement renforcé des ménages

- Accompagner les copropriétaires et les locataires (accompagnement social lié au logement) pour leur solvabilisation et leur désendettement ;
- Accompagner l'ACSO et le porteur de redressement dans la mise en œuvre du dispositif de portage ciblé et dans la définition d'un projet commun avec les bailleurs sociaux du territoire visant le relogement temporaire ou définitif des ménages occupants en difficulté.

Dans un second temps, elle contribuera à :

#### Accompagner la copropriété dans la réalisation des différentes phases de travaux

- 1ère phase : les travaux d'urgence  
Si les financements pour les travaux d'urgence interviendront avant la signature de la présente convention, il y a un besoin d'accompagnement de la copropriété dans le suivi technique et financier du projet jusqu'à l'approbation des comptes travaux par l'administrateur.

Ces travaux d'urgence doivent permettre de lever les trois arrêtés de mise en sécurité signés par le Maire, le 6 octobre 2023. Le syndicat est mis en demeure d'exécuter les travaux dans un délai de 14 mois à compter de la date de notification de l'arrêté :

- **Arrêté concernant les balcons**
  - Etalement des balcons
  - Réparation des balcons
  - Renforcement des balcons
- **Arrêté concernant les terrasses**
  - Etanchéité bitumineuse sur les terrasses
  - Réfection des terrasses

- **Arrêté concernant le réseau d'évacuation des eaux pluviales**
  - Curage des descentes des eaux pluviales
  - Réfection des canalisations
  
- 2ème phase : les travaux de réhabilitation
  - Intervenir sur le bâti, les équipements collectifs et les espaces extérieurs, par la réalisation de travaux de conservation et tendant aux économies d'énergies ;
  - Aider à la définition et à la priorisation du programme de travaux de la maîtrise d'ouvrage et encadrer, accompagner la maîtrise d'œuvre dans les différentes phases (projet, travaux) afin d'atteindre les objectifs de réhabilitation nécessaires à la sauvegarde de la copropriété en adéquation avec les attentes des financeurs (économies d'énergie, solution chauffage, normes d'accessibilité, amiante, sécurité incendie, des biens et de personnes...);
  - Assister la maîtrise d'ouvrage (l'administrateur judiciaire) pour le montage (technique, administratif et financier) et la réalisation des travaux de rénovation globale ;
  - Veiller à une optimisation des financements en mobilisant les partenaires en amont du projet et en recherchant de nouveaux ;
  - Accompagner la Ville et l'ACSO dans le traitement des situations de mal logement ;

## Volets d'action

Le dispositif de Plan de Sauvegarde doit permettre de répondre aux dysfonctionnements repérés dans le cadre du diagnostic et de l'étude pré-opérationnelle. L'opérateur du suivi-animation du Plan de Sauvegarde organisera les interventions autour des volets suivants :

- Volet portage de lots
- Volet redressement de la situation financière de la copropriété
- Volet renforcement des instances de gestion
- Volet accompagnement social
- Volet technique et thermique
- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Volet urbain et immobilier

### 3.1 Volet portage de lots

#### Le portage ciblé

La mise en place d'un portage ciblé des ménages en difficultés est une condition sine qua non à la réussite du redressement de la copropriété. Les enquêtes d'occupation et les données issues des commissions sociales ont permis d'identifier les propriétaires occupants ayant des difficultés à se maintenir dans leur logement et les bailleurs insolvables. Le portage de lot a pour objet d'acheter les biens de ménages ciblés dans la première phase du Plan de Sauvegarde. Cette acquisition est conduite à l'amiable à un prix proche de celui du marché immobilier local.

Lors de la commission de Plan de Sauvegarde du 16 mai 2023, l'ACSO confirme sa volonté de mettre en place un dispositif de portage des lots de la copropriété.

Le suivi social des ménages a permis de répertorier neuf intentions de vente et l'analyse des dettes d'impayés de charges courantes à identifier quant à elle, quatre propriétaires occupants et deux propriétaires bailleurs présentant un besoin de portage. Cette solution donnera la possibilité :

- D'offrir une solution aux copropriétaires en incapacité de se maintenir dans le parc privé ;

- De freiner l'arrivée de bailleurs indécis ;
- D'améliorer la trésorerie de la copropriété par le paiement des charges des lots acquis ;
- De participer au redressement de la résidence.

Différents modes d'acquisition publiques seront étudiés :

- Acquisitions amiables ;
- Acquisitions suite aux ventes par adjudication ;
- Exercice du droit de préemption urbain renforcé.

L'opérateur pourra créer une commission « Portage de lots » pour suivre les acquisitions et les relogements prévus dans le cadre du portage de lots.

### Objectifs et indicateurs

Devant la fragilité financière de la copropriété et au regard de l'ambition des travaux de réhabilitation nécessaires, un besoin de 10 lots portés a été identifié par les membres de la Commission, ce qui correspond à 20% des lots de la copropriété.

Pour mener à bien ce portage ciblé, une concession « copropriétés dégradées » sera mise en place, 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. Cette 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.

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.

Dans le cadre de cette concession, un accompagnement social considérable sera prévu (relogement).

Un tableau de suivi des lots susceptibles d'être portés sera actualisé par l'opérateur. Il fera figurer les informations suivantes : coordonnées du propriétaire, prises de contact avec le porteur, avancement de la procédure contentieuses, dates d'avancement ...

### 3.2 Volet redressement de la situation financière de la copropriété

#### Redressement de la situation financière de la copropriété : Le recouvrement des impayés de charges

La situation financière de la copropriété s'est aggravée ces dernières années, ayant conduit à la nomination d'un administrateur judiciaire en novembre 2019. Pour rappel, le taux d'impayés de charges courantes s'élève à 135 747 € au 1<sup>er</sup> septembre 2023 (soit 82% du budget prévisionnel 165 000 €) limitant toute intervention d'amélioration du bâti et nécessite d'engager des actions d'assainissement de la situation financière préalablement à la mise en œuvre de travaux. Depuis le début de l'étude action, un certain nombre de commissions ont été organisées permettant d'accompagner les copropriétaires référents et l'administrateur provisoire. Ladite convention s'inscrit dans la continuité de ces actions menées.

Ci-dessous le tableau récapitulatif de la répartition des impayés par type de débiteurs :

2023	1 <sup>er</sup> trimestre				4 <sup>er</sup> trimestre			
Type	PO		PB		PO		PB	
Débiteurs	Nb r.	Cumul	Nbr.	Cumul	Nb r.	Cumul	Nbr.	Cumul
Petits (< 1 200€)	11	5 714 €	1	998 €	10	6 334 €	1	388 €
Moyens (1 200 – 5 000€)	10	26 308 €	5	15 441 €	10	20 568 €	4	12 569 €
Moyens (1 200 – 5 000€)	3	19 740 €	3	25 637 €	5	31 761 €	1	6 409 €
T.Grands (> 10 000€)	4	58 342 €	1	15 630 €	4	61 895 €	1	10 960 €
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>110 104 €</b>	<b>10</b>	<b>57 706 €</b>	<b>29</b>	<b>120 558 €</b>	<b>7</b>	<b>30 326 €</b>
<b>TOTAT DEBITEURS</b>	<b>38</b>			<b>167 810 €</b>	<b>36</b>			<b>150 884 €</b>

### Pilotage d'une commission « impayés »

- L'opérateur identifiera les montants de chacun des impayés constituant la dette irrécouvrable et s'assurera qu'ils bénéficient de la prescription ;
- L'opérateur pourra, en concertation avec l'administrateur judiciaire, réaliser une liste des procédures d'ordre en cours, afin de la soumettre au Président Tribunal Judiciaire, dans le but de faire accélérer le déblocage des éventuels fonds « consignés », correspondant aux supers privilèges (dans le cas de vente par adjudication) ;
- L'opérateur créera un outil de repérage et de suivi des copropriétaires en difficulté qui prendra en considération le montant de leurs impayés de charges au regard du montant de leur appel trimestriel ;
- L'opérateur proposera des commissions « impayés » trimestrielles à l'administrateur afin de suivre les procédures de recouvrement et d'initier d'autres actions curatives ;
- Un accompagnement social des copropriétaires occupants, au paiement des charges de copropriété, devra être formalisé afin de faciliter la mise en place de plans d'apurement ;
- L'accompagnement social des locataires en difficulté visant la reprise des paiements de loyer en cas d'impayés, permettra également d'encourager la mise en place de plans d'apurement par les copropriétaires bailleurs ;
- La mobilisation des outils d'accompagnement à l'apurement des dettes (comme le FSL copropriété, le micro-crédit, l'aide exceptionnelle du secours catholique ou de la fondation Abbé Pierre).

Au-delà de cette mission, l'opérateur proposera des formations et ateliers à destination des copropriétaires référents et/ou de tous les copropriétaires telles que : assurer un programme de travaux, vérifier les comptes, comprendre les annexes comptables etc.

### La mise en œuvre des procédures contentieuses

Compte-tenu de la situation financière de la copropriété, l'avance des frais de contentieux pour mener à bien les procédures judiciaires constitue un enjeu important. Pourront être mis en place plusieurs dispositifs pour faire face à la dépense :

- La création d'un poste spécifique « frais de contentieux » dans le budget de la copropriété ;
- La diminution des frais de contentieux par le recours à l'aide juridictionnelle. L'administrateur provisoire a demandé l'aide juridictionnelle, en lien avec un avocat disposé à intervenir dans le cadre de ce dispositif auprès du tribunal de Senlis ;
- La mobilisation de l'aide à la gestion auprès de l'ANAH.

## L'apurement de la dette auprès des fournisseurs

La copropriété enregistre une dette cumulée estimée à 53 702 € en 2022 auprès de différents fournisseurs. Un travail autour du recouvrement de cette dette doit être engagé. L'opérateur assistera la copropriété et l'administrateur judiciaire dans les négociations d'échéanciers ou autres facilités de paiement avec les fournisseurs.

## Maîtriser les consommations et optimiser les charges

Les charges de copropriété demeurent relativement élevées au regard de certains postes de dépense qui ont considérablement augmenté.

L'opérateur devra poursuivre la clarification de la composition des charges de copropriété (licenciement du gardien, arrêt du chauffage collectif, (suite à l'arrêt du chauffage collectif, chaque PO se chauffe de manière différente), administration provisoire, mise en place de nouveaux compteurs d'eau, etc.), suivre les impayés et des procédures de recouvrement et mettre en place des actions de maîtrise des charges (notamment les charges d'eau).

Ce travail d'analyse et de maîtrise des charges devra être relayé aux propriétaires dans le cadre d'informations publiques. Ces dernières permettront de justifier et d'expliquer d'éventuels appels de fonds supplémentaires, des dépenses exceptionnelles nécessaires.

## Améliorer la gestion

L'intervention sur la copropriété doit permettre d'améliorer cette situation financière et d'aboutir à une meilleure maîtrise des charges grâce à une gestion prévisionnelle, ainsi que la stabilisation et l'optimisation des dépenses. Afin d'atteindre ces objectifs, il conviendra de :

- Mobiliser l'aide à la gestion tous les ans, en lien avec le syndic et les partenaires financiers ;
- Mettre en place un travail partenarial et accompagner le Conseil Syndical dans le suivi de la gestion financière :
- Organiser des **commissions « gestion »** avec des copropriétaires référents par thématique
  - Accompagner sur le contrôle des comptes annuel ;
  - Établir le budget prévisionnel en lien avec le syndic et le Conseil syndical ;
  - Préparer des résolutions à porter à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.
  - Maîtriser les dépenses :
  - Mettre en place un outil de suivi des dépenses ;
  - Suivre les contrats de maintenance, renégociation, suppression si nécessaire ;
  - Suivre les dettes fournisseurs et apurement le cas échéant.
  - Assurer le suivi des prestataires :
  - Optimiser et améliorer les prestations ;
  - Mettre en concurrence des prestataires.

## Objectifs et indicateurs

Dès le démarrage du Plan de Sauvegarde, l'opérateur proposera un calendrier de mise en œuvre des actions. Des indicateurs de suivi seront élaborés, afin d'évaluer les actions et pourront porter sur :

- 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 qui mettra en place un tableau de bord des dettes et leur apurement. Sous forme d'un tableau seront listés les contrats de la copropriété avec chaque fournisseur (eau, assurance...) en précisant les dépenses annuelles ainsi que le montant de la dette...).

### 3.3 Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

Le volet animation du Plan de Sauvegarde vise à l'amélioration du fonctionnement des instances de la copropriété, à la mobilisation des acteurs et à l'accompagnement des prises de décision. L'accompagnement des instances de gestion par le biais de la formation constitue un outil efficace pour le rééquilibrage des organes de la copropriété. L'objectif est d'intégrer les copropriétaires au processus décisionnel, de délimiter les fonctions et les responsabilités de l'administrateur provisoire et de rappeler le rôle des copropriétaires référents. Depuis le début de l'étude-action, un certain nombre de commissions a été organisé permettant de montrer aux copropriétaires référents et à l'administrateur une méthode de travail pour redresser la copropriété. Ladite convention s'inscrit dans la continuité de ces actions menées.

#### La mobilisation des copropriétaires référents

L'opérateur mettra en place des sessions de formation de gestion à destination des copropriétaires référents et des copropriétaires dans le but de les sensibiliser et de les mobiliser aux enjeux de la copropriété : les droits et devoirs des copropriétaires, les charges de copropriété, le suivi et la maîtrise des charges, la définition du projet de travaux et son montage financier, le suivi des impayés et des contentieux, explications sur la répartition des charges d'eau chaude ...

De même, il travaillera à la clarification des rôles de l'AP et à la montée en compétence des copropriétaires référents afin d'éviter une démobilité des copropriétaires sous AP et de préparer la copropriété à sortir de l'administration provisoire en la dotant d'instances de gestion fonctionnelles et autonomes.

Dans le cadre de son accompagnement du recouvrement des impayés l'opérateur développera :

- L'accompagnement de la mise en place d'actions hiérarchisées de prévention, de suivi et de traitement des impayés de charges courantes, par des procédures graduées et adaptées dans le cadre de commissions « impayés de charges » ;
- La facilitation du paiement des charges courantes par une incitation soutenue au prélèvement automatique ;
- La réduction des dépenses liées aux procédures de recouvrement par la sollicitation de l'aide juridictionnelle et de l'aide à la gestion de l'ANAH

#### Des séances d'information et de formation des copropriétaires

L'équipe opérationnelle devra prévoir des réunions d'avancement auprès des copropriétaires, mais également des partenaires du projet pour que tous aient le même niveau d'information et puissent anticiper les besoins à venir. Les signataires de la convention s'assureront du suivi des indicateurs en

demandant des mises à jour régulières des tableaux de bord, des niveaux de présence en réunion publique, de l'évolution des taux de participations en assemblées et aux différentes formations proposées.

Ainsi des réunions de présentation devront avoir lieu en début d'opération et aux moments déterminants du Plan de Sauvegarde (présentation du programme de travaux et des simulations financières, accompagnement au règlement de ces travaux...).

### **Objectifs et indicateurs :**

- Améliorer le taux de participation en réunion publique, notamment dans l'optique d'un vote d'un programme de travaux ;
- Renforcer le groupe de référents, leur permettre d'être autonomes ;
- Construire un partenariat avec l'Administrateur et maintenir son engagement durant tout le dispositif

Des indicateurs de résultats et de suivis seront élaborés dès le démarrage du Plan de Sauvegarde, afin d'évaluer les actions, et pourront porter sur :

- 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.

### **3.4 Volet accompagnement social des occupants**

Dans le cadre du volet social interviennent les acteurs sociaux du territoire pour le suivi social des familles les plus en difficulté : l'action de ces derniers est détaillée ci-dessous

L'accompagnement social est un volet du Plan de Sauvegarde, indispensable et indissociable des trois autres volets. L'accompagnement social sera une des bases essentielles de l'opération et devra se développer et s'étendre en fonction des besoins et des évolutions du dispositif. Cet axe d'intervention porte sur un accompagnement social individuel pour aider à résorber l'endettement, solvabiliser les ménages, améliorer leur implication dans la copropriété. L'opérateur rencontre les copropriétaires lors de permanences, il traite avec eux des situations de droit, de sur-occupation, de sur-endettement et de gestion du budget des ménages.

Il comporte plusieurs axes d'intervention :

- des actions relatives au maintien des propriétaires dans leurs logements ou un relogement éventuel des ménages en difficulté dans le cadre de l'acquisition de lots par le porteur de redressement ;

- des actions relatives à l'accompagnement des copropriétaires pour permettre la faisabilité opérationnelle de la requalification de la copropriété (solvabilisation au paiement des travaux et des charges courantes, réductions des impayés, ...).

Le volet social du Plan de Sauvegarde s'attache à :

- **L'accompagnement social lié au logement (ASLL) des propriétaires occupants et locataires en difficulté** pour atteindre l'ensemble des objectifs du Plan de Sauvegarde ;
- **La solvabilisation financière des copropriétaires** et la réduction de leur taux d'endettement pour l'engagement d'un programme optimum de travaux, notamment par la sollicitation des outils financiers existants d'accompagnement à l'apurement de leur dette vis-à-vis de la copropriété et au paiement des travaux ;
- **L'apurement des impayés de charges ;**
- **L'accompagnement social des propriétaires ou locataires situés dans un logement indigne ou indécent.**

Ces interventions sociales, autant que faire se peut, sont à réaliser dans un objectif maximal de maintien dans leur statut des copropriétaires occupants, de maintien dans les lieux des habitants, et de logement adapté aux situations socio-économiques souvent très précaires des copropriétaires occupants et locataires. Les copropriétaires identifiés comme ne pouvant se maintenir dans leur statut, devront faire l'objet d'un accompagnement spécifique à la vente et éventuellement au relogement.

**Une commission sociale partenariale** associant l'ACSO, la Ville de Creil, l'opérateur et les travailleurs sociaux de secteur, sera constituée pour accompagner les occupants en difficulté et se réunira 1 fois par trimestre. Elle pourra assurer le suivi des copropriétaires présentant une dette comprise entre 1,5 trimestre de retard et 10 000 € de dette ; les autres étant susceptibles de ne pas pouvoir se maintenir dans les lieux pourront être accompagnés par l'opérateur dans le cadre de missions ASLL (accompagnement social lié au logement).

La commission sociale sera informée de l'avancement de ces suivis. L'entrée en commission des ménages les plus en difficulté permet de solliciter le syndic de la copropriété pour une suspension des procédures pour un temps déterminé. Il appartiendra à la commission sociale de mobiliser les dispositifs financiers et opérationnels permettant cet accompagnement.

Le plan d'action sociale comprend particulièrement :

- **L'accompagnement adapté des copropriétaires et occupants pour leur maintien dans les lieux et dans leur statut**, ou à défaut, leur relogement éventuel dans un logement décent et adapté à leur situation ;
- **La commission sociale** dont les partenaires sociaux que sont le CCAS et le CD60, assureront le suivi des ménages en difficulté identifiés. **Cette commission pourra faire l'objet d'une convention de partenariat entre les acteurs sociaux.**
- **Une mission d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL)** à la charge de l'opérateur : apurement des impayés, maîtrise des budgets familiaux, plan de formation professionnelle ... ;
- **La mobilisation du fonds de solidarité pour le logement** pour les impayés de charges des propriétaires occupants d'une part, et de loyers pour les locataires ;
- **La mobilisation des financements, micro-crédits, prêts sociaux spécifiques** permettant aux copropriétaires de financer leur quote-part travaux (notamment prêts et subventions de la CAF : « aide à un projet » et « amélioration de l'habitat »).

**Le service social du Département de l'Oise** intervient déjà en lien avec **le CCAS de la Ville de Creil**, notamment dans l'accompagnement de locataires. Le Département prévoit une aide spécifique pour les copropriétaires, le FDSL (Fonds Départemental de Solidarité au Logement). Dans le cadre du Plan de Sauvegarde, il pourra être mobilisé pour aider les propriétaires dans le paiement des charges. Cette aide peut être attribuée sous forme de prêt et/ou de subvention (plafond de subvention de 1 250 €).

### Objectifs et indicateurs

Sur la base de ces actions et d'un calendrier prévisionnel de réalisation qui sera proposé dès le lancement du Plan de sauvegarde, des indicateurs de résultats et de suivis seront élaborés afin d'évaluer le programme, tels que :

- 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 (sur-occupation, ..) ;
- Conflits entre locataires et propriétaires, d'incivilités résolues ;
- Si nécessaire, taux de fréquentation de la permanence.

### 3.5 Volet technique

Ce volet doit permettre de décliner l'ensemble des travaux envisagés pour assurer la requalification technique des parties communes et privatives de la copropriété. Il met en évidence les priorités d'intervention, et le phasage de la rénovation, (selon les capacités financières des copropriétaires, les urgences techniques et les modalités d'attributions des financeurs). L'opérateur doit créer une commission « entretien » pour assurer le suivi des travaux.

#### Descriptif du dispositif

La rénovation de la copropriété se décline en plusieurs phases :

**PHASE 1 : travaux liés aux arrêtés de mise en sécurité d'urgence** (arrêté n2023-178) et ordinaires (arrêté n 2023-259, n° 2023-376 et n°2023-378) concernant les balcons, les terrasses et les écoulements d'eau pluviales. Dans le cadre de l'étude action, la copropriété a été accompagnée par l'ACSO, la Ville de Creil et l'opérateur dans la conception du programme de travaux. Les demandes de financements ont été réalisées dans le cadre de l'OPAH de l'ACSO (2020-2025).

Le montant global des dépenses prévisionnelles est de 649 031 € TTC.

Les aides financières suivantes ont été notifiées (aides présentées ci-dessous réajustées sur la base d'un montant de travaux actualisé à la baisse) :

- ANAH 573 284 € le 08/12/2023
- ACSO 28 664 € le 08/06/2023

La ville de Creil souhaite également financer ces travaux, elle se prononcera lors de l'élaboration du plan de financement définitif.

Dans le cadre de cette phase, le Plan de Sauvegarde devra permettre d'accompagner les instances de gestion dans la finalisation des travaux d'urgence et le suivi des demandes de solde des aides financières.

**PHASE 2 : travaux de rénovation globale comprenant la sécurisation et l'amélioration énergétique des parties communes.** Cette phase doit permettre au syndicat des copropriétaires d'engager une rénovation globale permettant de :

- Sécuriser les biens et les personnes (électricité, sécurité incendie, structure...)
- Réduire la facture énergétique des ménages. Sur ce point, les acteurs du projet devront se référer à l'étude thermique réalisée par le cabinet ECO2E, dans le cadre de l'étude action. Pour l'administrateur provisoire, il s'agira de prendre une décision en concertation avec les propriétaires référents sur le programme à retenir (isolation par l'extérieur, changement des fenêtres privatives, ventilation, options de chauffage et d'eau chaude sanitaire).
- Améliorer le cadre de vie des occupants

L'opérateur devra accompagner la copropriété dans :

- **le choix du maître d'œuvre.** Une étude technique globale comprenant un diagnostic approfondi de la copropriété, la rédaction d'un cahier des charges prévisionnel et la consultation des entreprises devra être réalisée par un maître d'œuvre désigné au préalable par l'administrateur provisoire. Le maître d'œuvre accompagnera le syndicat des copropriétaires jusqu'à la réception des travaux.

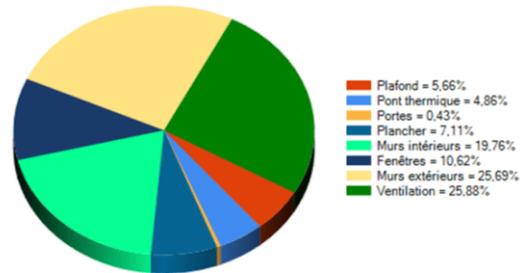
Le financement de l'étude globale de maîtrise d'œuvre peut représenter une charge importante pour les copropriétaires. Même si une partie des travaux et des études ont été réalisés dans le cadre de l'étude action (audit énergétique, études liées aux travaux d'urgence...). Le maître d'œuvre en charge de la phase n°2 devra compléter le diagnostic réalisé, réaliser un projet et consulter les entreprises. Cette dépense pourrait être financée par l'ANAH au titre des **expertises complémentaires au syndicat des copropriétaires**

- **la programmation définitive des travaux et la définition du planning de réalisation**, en s'appuyant sur le travail de l'étude pré-opérationnelle, de l'étude action mais également sur les propositions du maître d'œuvre que l'administrateur aura missionné ;
- **le calcul et les demandes de financements en sollicitant les partenaires du Plan de Sauvegarde** : l'Anah, l'ACSO, la Ville, la Région Hauts-de-France, le Département de l'Oise. Il s'agit de proposer des simulations financières pour étudier la faisabilité du projet, vérifier l'éligibilité des propriétaires aux aides financières individuelles, déposer les dossiers de demande d'aide, d'acomptes et de solde.

➤ **Amélioration énergétique de la copropriété dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde**

Une évaluation énergétique des parties communes a été réalisée par ACCEO en 2020. Cette évaluation a été complétée par un diagnostic thermique et une étude approfondie du mode de chauffage en avril 2023 réalisée par le cabinet ECO2E. Elle préconise notamment :

- Le remplacement des menuiseries
- L'évaluation énergétique met en avant le caractère très énergivore du chauffage et propose un nouveau système de production de chauffage et d'ECS afin de permettre à la copropriété une meilleure maîtrise de ses consommations. L'installation d'un système de chauffage individuel électrique, la reprise des installations électriques des parties privatives et l'installation d'un système de production d'eau chaude sanitaire avec une pompe à chaleur air/eau
- Isolation des murs par l'extérieur
- Isolation des toitures terrasses et des terrasses
- L'amélioration du système de ventilation
- *Réflexion à porter sur le remplacement des compteurs d'eau chaude par des compteurs en télé relevé.*



L'audit énergétique réalisé en 2023 met en évidence :

- Une étiquette énergétique avant travaux F 389 kWhEP/m<sup>2</sup> de SHON
- Une étiquette énergétique projetée (scenario 4) D 181 kWhEP/m<sup>2</sup> de SHON. Le gain énergétique visé par **le programme de travaux est estimé à 53%**.

Poste		Existant	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4	Scénario 5
Consommations (kWh EP/an)	Chauffage	546200	432804	350999	262679	248661	246927
	Refroidissement	0	0	0	0	0	0
	ECS	197310	197310	95658	95658	95658	118848
	Éclairage	14248	14546	14248	14546	14546	14546
	Auxiliaires	2190	2232	2232	2232	2232	0
	Ventilateurs	18870	18870	1770	1770	1770	1770
	<b>Consommation totale</b>	<b>778 818</b>	<b>665 762</b>	<b>464 907</b>	<b>376 884</b>	<b>362 866</b>	<b>382 090</b>
<b>Gain sur consommation totale (%)</b>	<b>-</b>	<b>15%</b>	<b>40%</b>	<b>52%</b>	<b>53%</b>	<b>51%</b>	
<b>Étiquette énergie</b>		<b>F</b>	<b>F</b>	<b>E</b>	<b>D</b>	<b>D</b>	<b>D</b>
<b>Valeurs en kWhEP/m<sup>2</sup> de Shon</b>		<b>389</b>	<b>332</b>	<b>232</b>	<b>188</b>	<b>181</b>	<b>191</b>
<b>GES (kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an)</b>		<b>21</b>	<b>17</b>	<b>13</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

Figure 1 extrait de l'étude thermique ECO2E 2023 p19

La méthode de calcul utilisée est une méthode de calcul au pas de temps horaire, conforme aux normes européennes EN16247 relatives aux méthodes de référence d'audit énergétique notamment dans le domaine du bâtiment et au décret du 27 janvier 2012 rendant obligatoire l'audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots ou plus.

Sur la base du scenario n°4, les gains énergétiques permettent de bénéficier :



ACSO	91 520 €
Ville de Creil	91 520 €
Région Hauts de France	122 500 €
Département de l'Oise	24 500 €

## LES TRAVAUX EN PARTIES PRIVATIVES

Dans le cadre de la phase n°2, les copropriétaires verront leur logement faire l'objet de travaux en parties privatives. Ils concerneront les travaux de chauffage (radiateurs), de ventilation et de mise en conformité de l'installation électrique.

Ces travaux pourront être réalisés en tant que travaux privatifs d'intérêt collectif.

Par ailleurs, l'étude pré-opérationnelle a permis de recenser plusieurs occupants qui ont émis le souhait de réaliser des travaux d'adaptation de leur logement (perte d'autonomie). Le Plan de Sauvegarde sera l'occasion d'accompagner les copropriétaires demandeurs dans le cadre de leur projet d'adaptation de logement (accompagnement technique et financier).

### Objectifs

La convention prévoit de rénover **4 logements en parties privatives occupés par leur propriétaire** (logements de PO), répartis comme suit :

- 4 logements pour l'autonomie de la personne

### 3.6 Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé

La réalisation du diagnostic et de l'étude pré-opérationnelle a permis de recenser :

- 16 occupants faisant état de condensation dans le logement ou d'une VMC défectueuse ;
- 12 occupants faisant état d'un risque de moisissures ;
- L'étude action a permis de mettre en évidence une situation de sur occupation dans un logement locatif ;
- 7 logements sont concernés par des infiltrations, au niveau des terrasses<sup>5</sup>.

Les travaux d'urgence (phase n°1) sur les terrasses doivent permettre d'apporter une solution pérenne aux problématiques d'infiltration dans les logements. Les travaux de la phase n°2 permettront d'apporter une solution durable aux problématiques de condensation et de moisissures.

Tout au long de l'opération, la Ville et ses partenaires en premier lieu desquels l'Etat, étudieront les cas qui lui seront signalés et mettront en place les procédures adaptées pour éradiquer ces pratiques. Par ailleurs, l'ACSO a signé une convention avec la CAF afin d'assurer la coordination des acteurs concernés (CAF, ARS) par la lutte contre le mal logement et permettre l'engagement de la procédure de conservation des allocations logements.

L'opérateur devra mobiliser les différents outils existants pour remédier à cette difficulté et coordonner les actions développées :

- Réaliser un diagnostic précis du logement ;
- Mise en place du permis de louer avec autorisation préalable ;
- Accompagner les ménages occupants dans leurs démarches permettant notamment leur relogement ;
- Alerter les services compétents en matière d'habitat indigne (ARS, SCHS...) ;
- Proposer une médiation avec les propriétaires bailleurs aux locataires en difficulté ;
- En cas d'échec de la médiation, l'opérateur accompagne les locataires dans la saisine de la Commission pour le Logement Décent (CPLD) via la Caisse d'Allocations Familiales qui l'anime et en informera le service Prévention des Risques de la Ville de Creil.

A l'issue de l'opération, les cas qui se seraient révélés devront être sortis d'indignité.

### 3.7 Volet urbain et immobilier

#### Le projet de rénovation urbaine de quartier

Le projet NPNRU est établi à l'échelle des Hauts-de-Creil dans la poursuite du premier PRU qui a concerné le quartier Rouher. L'objectif est d'intervenir sur l'ensemble des quartiers des Hauts de Creil (Moulin, Cavées, Rouher), afin de soutenir l'attractivité des secteurs moins dégradés et d'agir sur les secteurs les plus problématiques. L'intervention se veut moins massive et plus ciblée que celle qui a été menée lors du premier PRU (2007/2017).

Dans le secteur Rouher, le projet prévoit d'intervenir en complément des opérations de l'ANRU1 :

---

<sup>5</sup> Logements identifiés lors des visites de site effectuées le 28/09/2023 et 10/10/2023 avec Archétude, OREA, Ville de Creil, ACSO et SOLIHA

- La diversification de l'habitat par la construction de logements neufs sur les emprises des friches ;
- La requalification de 150 logements sociaux (tours B1 B2 du bailleur MVH) ;
- La restructuration des écoles Macé-Freinet ;
- L'aménagement d'espaces publics, notamment au sein des friches ;
- La démolition du site commercial G. de Nerval (11 000 m<sup>2</sup> de SDP) ;
- Le redressement des copropriétés en difficulté « Les Pléiades » et « La Roseraie ».

Les friches à proximité immédiate de la copropriété des Pléiades sont la friche dite « La Piscine » (2 823 m<sup>2</sup>) et la « Grande Friche » (9 984 m<sup>2</sup>). Des programmes de construction neufs sont prévus sur ces friches, essentiellement en produits de diversification de l'habitat.

L'offre de logements neufs programmée dans le cadre du NPNRU est tournée vers des produits d'accession sociale, limitant ainsi les effets de concurrence avec le parc privé existant, et offrant ainsi la possibilité à travers la réhabilitation de la copropriété des Pléiades de conforter un parc de logements en accession privée classique.

Par ailleurs, une réflexion a été menée sur les capacités de commercialisation des logements neufs. Le rythme de commercialisation sera volontairement assez long pour éviter les problèmes engendrés par de nombreuses offres en même temps qui se font concurrence. Ces délais de commercialisation offrent la possibilité d'envisager des projets d'urbanisme transitoire sur les friches (la « Grande Friche » notamment) dans l'attente des futures constructions.

*Extrait de l'étude programmation urbaine et de reconfiguration du quartier des Hauts de Creil, Groupement AMT (2019)*

Le Plan de Sauvegarde devra permettre d'intégrer les représentants de la copropriété dans le projet urbain et les associer régulièrement à toutes les phases d'élaboration du projet urbain. L'opérateur devra également veiller à la coordination et à la transmission des informations nécessaires aux copropriétaires et à l'administrateur provisoire.

Les objectifs du NPNRU consistent à :

- Privilégier des maisons individuelles en accession sociale pour répondre à la demande locale (favoriser les parcours résidentiels et l'accès à l'habitat individuel de façon sécurisée), notamment en bordure d'espaces paysagers (La « Grande Friche ») ;
- Proposer des logements collectifs (immeubles) avec des rez-de-chaussée commerciaux à proximité de la Place Dunant pour renforcer la centralité de cette place et redynamiser l'offre commerciale (programmation mixte habitat individuel et petit collectif sur la friche « La Piscine », intégrant un rez-de-chaussée commercial).

### **Gestion urbaine de proximité**

D'après l'étude pré opérationnelle, la très grande majorité des habitants enquêtés (75%) sont satisfaits de la qualité de vie dans le quartier. Ce constat avait déjà été établi lors des précédents diagnostics. Globalement, les occupants de la copropriété sont très attachés à la résidence mais aussi à leur quartier.

25% des occupants ne sont pas satisfaits du quartier, dont 14% pas satisfaits du tout. Les raisons invoquées sont avant tout liées à la sécurité (intrusion dans les caves, vols dans les garages, voiture brûlée, cadre de vie qui se dégrade, squats, trafic, délinquance, incivilités, etc.). Le niveau de satisfaction

vis-à-vis de la sécurité est d'ailleurs moins bon que le niveau de satisfaction globale de la vie dans le quartier puisque 36% ne sont pas satisfaits voire pas satisfaits du tout.

La part des dépenses liées aux réparations est en constante augmentation : + 209% en 2022 soit +28 370 €. Pour l'Administrateur Provisoire une part importante de ces dépenses sont liées à des problématiques de vandalisme et de mésusage des parties communes.

Les conclusions de l'étude pré-opérationnelle insistaient sur la nécessité d'associer les copropriétaires à la concertation menée dans le cadre du NPNRU, à la fois pour être informés des évolutions du quartier mais également pour recueillir l'avis des habitants, présents de façon historique sur le quartier.

En lien avec les services de gestion urbaine de proximité de la Ville et des bailleurs environnant, notamment dans le cadre du NPNRU, le Plan de Sauvegarde est l'occasion de mobiliser l'opérateur dans le relai des problématiques rencontrées par les copropriétaires à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble.

### **Objectifs et indicateurs**

Dès le démarrage de la convention, l'opérateur actualisera le diagnostic et précisera le plan d'action à mettre en œuvre. Un calendrier prévisionnel sera également précisé. Il conviendra d'associer les instances de gestion et la Ville pour une meilleure coordination et adhésion au projet.

Afin d'évaluer les actions entreprises, des indicateurs de résultats et de suivis seront élaborés, tels que :

- Le développement de partenariats ;
- L'accompagnement des actions prévues : réunions, thème, taux de participation... ;

La première année du Plan de Sauvegarde sera consacrée à l'élaboration d'un plan d'actions GUSP sur 5 ans. Les actions débiteront dès la finalisation du plan.

## Chapitre 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### Les objectifs globaux du Plan de Sauvegarde

#### 4.1 Objectifs globaux de la convention

Réhabilitation des parties communes du bâtiment occupé.

#### 4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Réhabilitation des parties communes du bâtiment occupé par 49 logements.

Typologies		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Logements de PO	- dont logements indignes ou très dégradés	0	0	0	0	0	0
	- dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	0	0	0	0	0	0
	- dont aide pour l'autonomie de la personne	0	0	0	2	2	4
Logements de PB							0
Logements traités dans le cadre d'une aide au SDC		0	0	49	0	0	49
Total des logements Habiter Mieux	- dont PO			42			42
	- dont PB			7			7
	- dont logements en copropriété						0

L'étude pré-opérationnelle réalisée entre 2020 et 2021 a permis de rencontrer 40 copropriétaires occupants sur 42. Les ressources communiquées lors des enquêtes d'occupation confirment que l'ensemble des ménages rencontrés est très modeste.

3 copropriétaires bailleurs sur 7 ont été rencontrés et tous pratiquent des loyers qui pourraient faire l'objet d'un conventionnement. Atteindre les objectifs de conventionnement peut s'avérer difficile du fait de la durée de l'engagement des propriétaires bailleurs. Toutefois, il est important de repenser avec les bailleurs leur stratégie patrimoniale.

## La copropriété des Pléiades

2 bâtiments

49 logements + une loge gardien

Réhabilitation des parties privatives sur 4 logements, dont 4 PO et 0 PB.

## Chapitre 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires

### 5.1 Financements des partenaires de l'opération

La communauté d'agglomération ACSO attribuera une mission de suivi-animation de 5 ans afin d'accompagner la copropriété dans la mise en œuvre des attendus du Plan de Sauvegarde. Le coût de cette mission d'ingénierie sera déterminé à l'issue de l'appel d'offres du marché de suivi animation.

Les travaux et honoraires représentent une dépense totale prévisionnelle de **2 304 565 € TTC**, honoraires compris, que les copropriétaires ne pourront financer sans un soutien des pouvoirs publics.

Les estimations des engagements de chaque partenaire sont détaillées dans le chapitre ci-après conformément à la réglementation en vigueur lors de l'étude pré-opérationnelle ; elles sont donc susceptibles d'évoluer en fonction de la date de dépôt des dossiers de demandes de financements. Les subventions totales attendues représentent **2 018 104 €** soit 100% du coût total des travaux TTC éligibles ANAH.

Ne disposant pas d'une trésorerie suffisamment importante pour avancer les aides financières, le syndicat des copropriétaires devra être accompagné dans la mobilisation d'un dispositif de préfinancement des subventions publiques. Il permettra d'assurer le paiement des acomptes des entreprises au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Les intérêts de préfinancement peuvent être une dépense supplémentaire pour les propriétaires.

L'opérateur accompagnera les instances de gestion dans la recherche des organismes préfinanceurs (SACICAP/PROCIVIS, Caisse d'Epargne, caisse d'avance de l'ACSO...). Il devra également assister le syndicat des copropriétaires dans la mise en œuvre du dispositif le plus adapté en relation avec les organismes de prêt et l'administrateur judiciaire.

#### 5.1.1 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.*

Dans le cadre du plan initiative copro de 2019, l'Agence Nationale de l'Habitat applique une bonification du financement des travaux. En effet, selon la délibération n°2018-35, une majoration du taux d'aide de l'Anah est possible en cas d'un cofinancement des collectivités territoriales/EPCI d'au moins 5% au montant HT des travaux subventionnables. Cette majoration est égale au taux de participation complémentaire de la collectivité ou de l'EPCI concerné.

### Montants prévisionnels :

Les travaux éligibles aux aides de l'ANAH sont estimés à un total de **1 830 397 € HT (phase 2 et 3)**

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération sont de 1 688 065 € maximum au titre de travaux en parties communes et de 40 000 € 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, ...).

### 5.1.2 Engagements de l'Etat

		Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total	
AE prévisionnelles ANAH		Montant HT €	Montant HT €	Montant HT €	Montant HT €	Montant HT €	Montant HT €	
Aide au SDC	T1 - Travaux d'urgence (déjà notifié)	573 284 €	- €	- €	- €	- €	573 284 €	
	T2 et T3 - Travaux de réhabilitation	ANAH 50%	- €	- €	772 406 €	- €	- €	772 406 €
		Bonif 20% copro dégradée			366 079 €			366 079 €
		Bonif x+x			281 040 €			281 040 €
		ANAH indiv			85 500 €			85 500 €
		Bonif 10% sortie passoire	- €	- €	183 040 €	- €	- €	183 040 €
	Aide à la gestion	12 350 €	12 350 €	12 350 €	12 350 €	12 350 €	61 750 €	
Expertises complémentaires	- €	- €	- €	- €	- €	- €		
Aide à l'ingénierie	Suivi-animation	64 500 €	64 500 €	64 500 €	64 500 €	64 500 €	322 500 €	
	Opérateur de portage	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €	210 000 €	
	GUP	22 050 €	22 050 €	22 050 €	22 050 €	22 050 €	110 250 €	
	Travaux d'office	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	Coordonateur de PDS	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	125 000 €	
	Chef de projet	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
	Expertises complémentaires	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
						<b>Total</b>	<b>3 090 849 €</b>	

### 5.1.3 Engagements du Conseil Régional

AE prévisionnel Région	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
<b>Aides aux travaux en parties communes</b>	- €	- €	122 500 €	- €	- €	122 500 €

### 5.1.4 Engagements de l'ACSO

AE prévisionnel ACSO	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes	- €	- €	91 520 €	- €	- €	91 520 €
Suivi-animation	17 750 €	17 750 €	17 750 €	17 750 €	17 750 €	88 750 €
GUP	30 870 €	30 870 €	30 870 €	30 870 €	30 870 €	154 350 €
Coordonnateur du PDS	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	175 000 €
Chef de projet	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>TOTAL</b>	<b>83 620 €</b>	<b>83 620 €</b>	<b>175 140 €</b>	<b>83 620 €</b>	<b>83 620 €</b>	<b>509 620 €</b>

### 5.1.5 Engagements de la Ville de Creil

AE prévisionnel Ville	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes	- €	- €	91 520 €	- €	- €	91 520 €
Suivi-animation	17 750 €	17 750 €	17 750 €	17 750 €	17 750 €	88 750 €

### 5.1.6 Engagements du Département

AE prévisionnel Département	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux en parties communes	- €	- €	24 500 €	- €	- €	24 500 €
Fonds Départemental de Solidarité Logement	1 250 €	1 250 €	3 750 €	28 750 €	3 750 €	38 750 €

## 5.2 Engagements des autres partenaires

L'opérateur sollicitera au titre du Plan de Sauvegarde toute autre source de financement possible afin d'aider au redressement de la copropriété Les Pléiades.

### 5.2.1 Le syndicat des copropriétaires

S'engage à :

- 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 coordonnateur de Plan de Sauvegarde ;
- Permettre l'action de la collectivité publique en l'invitant à participer aux différentes réunions d'assemblée générale traitant du Plan de Sauvegarde et en lui remettant une copie des procès-verbaux correspondants ;
- Participer activement par le biais de ses référents aux instances de concertation et de pilotage du Plan de Sauvegarde (groupes de travail, réunion) ;

- Participer au projet urbain de la ville.

### 5.2.2 L'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 coordonnateur du Plan de Sauvegarde et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne réalisation des travaux ;
- Participer à toutes les commissions inscrites dans le Plan de Sauvegarde ;
- Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges ;
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations ;
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides ;
- Choisir un programme de travaux portant sur les parties communes compatible avec les capacités contributives des copropriétaires ;
- Solliciter les aides prévues dans le cadre du Plan de Sauvegarde avec l'aide de l'équipe de suivi-animation ;
- Autoriser l'administrateur 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...).

### 5.2.3 Les copropriétaires référents

S'engagent à :

- Participer à l'ensemble des commissions du Plan de Sauvegarde ;
- Transmettre tous les éléments nécessaires à l'opérateur de suivi animation ;
- Etre force de proposition ;
- Accompagner la copropriété dans la bonne compréhension du Plan de Sauvegarde ;
- Correspondre étroitement avec le coordonnateur du Plan de Sauvegarde.

### 5.2.4 Le coordonnateur 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.

### 5.2.5 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.

### 5.2.6 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.

### 5.2.7 La Caisse d'Allocation Familiale (CAF) de l'Oise

La CAF de l'Oise sera sollicitée pour :

- Participer à la commission sociale ;
- Intervenir financièrement pour les copropriétaires occupants allocataires, sous forme de prêt et/ou subvention. Cette aide est calculée en fonction de la situation financière du demandeur et sera réservée aux travaux effectués sur les parties communes ou privatives ;
- Etudier la mise en place d'aides financières majorées pour les occupants allocataires à titre familial très modeste ;
- Favoriser l'octroi de prêts aux copropriétaires éligibles pour le financement des restes à charge travaux.

## 5.3 Accompagnement au financement des quotes-parts travaux

### 5.3.1 Le reste à charge par typologie et statuts

Les données ci-dessous permettent d'avoir une estimation des restes à charges travaux des propriétaires selon leur statut et le type de logement.

type de logement	statut	nbre	RAC min	RAC max
T3	PO	6	1 231,46 €	6 185,09 €
T4	PO	20	2 613,41 €	9 450,79 €
T5	PO	10	4 039,94 €	10 788,16 €
T6	PO	4	5 288,16 €	6 937,59 €
T3	PB	4	6 463,98 €	6 909,77 €
T4	PB	2	7 935,09 €	8 113,41 €
T5	PB	3	9 450,79 €	10 565,27 €

Statut	Plafonds ANAH	nbre	RAC min	RAC max	RAC moyen
PO	TM	28	1 231,46 €	6 937,59 €	3 866,60 €
PO	M	3	7 671,90 €	7 671,90 €	6 750,60 €
PO	HP	9	7 935,09 €	10 788,16 €	9 346,77 €
PB			6 463,98 €	10 565,27 €	8 123,32 €

### 5.3.2 Les outils d'accompagnements au paiement du reste à charge

Le financement de ces restes à charges par les copropriétaires nécessite la mise en place de solutions d'emprunt adaptées. Aujourd'hui, les outils dont les copropriétaires peuvent disposer pour le financement de leur reste à charge sont :

- Les prêts CAF pourront être souscrits par les copropriétaires allocataires mais pour un montant limité à 1 067€ ;
- Les éco-prêts ou prêt à taux zéro pourront être souscrits par les copropriétaires mais pour une partie des travaux seulement ;
- L'éco-prêt collectif pourra être sollicité si la copropriété répond aux conditions d'éligibilité,
- Des demandes de micro-crédits pourront être déposées par les copropriétaires exclus du système bancaire classique ;
- La Fondation Abbé Pierre pourra être sollicitée aux noms des copropriétaires les plus en difficulté,
- Pour le reste des copropriétaires, des prêts bancaires individuels (par exemple au près des collecteurs 1%) ou des crédits adaptés au financement des travaux en copropriété (de type COPRO 100 du Crédit Foncier) devront être souscrits.

## Chapitre 6. Pilotage, animation et évaluation

### 6.1 Pilotage de l'opération

#### Mission du maître d'ouvrage

La communauté d'agglomération est désignée maître d'ouvrage du Plan de Sauvegarde pour toute la durée de l'opération.

A ce titre, elle devra en particulier veiller au respect de la mise en œuvre des objectifs et du programme d'actions du présent Plan de Sauvegarde. Elle sera également pilote du dispositif de pilotage et devra à ce titre veiller à la bonne coordination des différents partenaires.

#### Instances de pilotage

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 syndics.

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

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

#### 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 coordonnateur de Plan de Sauvegarde, les services de l'État local et l'opérateur de suivi-animation. A l'initiative du coordonnateur 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. A l'issue de la phase 1 du Plan de Sauvegarde, cette commission aura pour mission de valider le passage à la seconde phase du Plan de Sauvegarde permettant l'engagement des travaux.

#### Le comité technique

Il est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il se réunit à 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 coordonnateur de Plan de Sauvegarde, l'opérateur de suivi-animation et l'opérateur du portage. Il est piloté par le coordonnateur du Plan de Sauvegarde. Il a pour mission de préparer les réunions du comité de pilotage. Il suit les différentes actions mises en œuvre par le Plan de Sauvegarde et le déroulement des travaux.

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

## Le coordonnateur de plan de sauvegarde :

Un coordonnateur est désigné par arrêté Préfectoral.

Le coordonnateur a pour mission de veiller à la bonne exécution du plan, au respect de l'échéancier des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures.

Pour ce faire, il réunit les parties selon les besoins ; c'est à sa demande que la commission de plan de sauvegarde peut se réunir afin de statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre. Il peut ainsi demander la mise en place d'un avenant à la convention de plan de sauvegarde afin de modifier les missions et/ou engagements de chacun des acteurs, y compris celle du prestataire du suivi-animation du plan de sauvegarde. Le coordonnateur met en place dès le début le calendrier du comité technique.

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

Il est rappelé que le coordonnateur établit des rapports de sa mission au Préfet et à la commission de plan de sauvegarde. Ces rapports, qui correspondent le plus souvent aux présentations et bilans pré-établis en amont, peuvent être aussi des courriers d'alerte du non-respect des engagements d'un des partenaires de l'opération. Les membres des instances de gestion des copropriétés peuvent solliciter le coordonnateur du plan de sauvegarde en cas de problématiques internes (sécurité par exemple) ou avec le prestataire.

**Une commission « Sociale »** : Elle est animée par l'opérateur, elle se réunit tous les semestres 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 au titre de l'habitat indigne, le conseil départemental de l'Oise, la CAF, le Centre communal d'actions sociales de la ville de 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 les référents, l'administrateur 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 les référents, l'administrateur. 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 les référents et l'administrateur. Elle se réunit deux fois par an, avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion.

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.

## 6.2 Suivi-animation de l'opération

### Equipe de suivi-animation

La communauté d'agglomération, maître d'ouvrage du Plan de Sauvegarde, devra missionner un opérateur pour le suivi animation de celui-ci, afin de mettre en œuvre les attendus du présent plan, sur l'ensemble de la durée de ce dernier et en particulier sur ses deux premières années, ce qui permettra de déterminer par les indicateurs la capacité de la copropriété à se redresser.

La mise en œuvre du Plan de Sauvegarde s'appuiera sur une mission d'ingénierie de conduite de projet spécifique. De manière globale, il s'agira de mener :

- Le pilotage opérationnel, partenarial, financier et technique du programme d'actions proposé dans l'étude pré-opérationnelle et défini dans le présent Plan de Sauvegarde ;
- La coordination de l'ensemble des actions et mise en œuvre de missions opérationnelles ;
- La mobilisation et les négociations auprès des différents acteurs concernés tant privés que publics, gestion dans le temps du projet et ajustement éventuel ;
- Des actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ;
- La coordination des acteurs. Une attention sera portée à la mobilisation des services communaux et du Conseil Départemental pour le repérage et l'accompagnement des ménages fragiles et à la mobilisation des organismes sociaux, du monde associatif et des services de l'État.

### **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 coordonnateur du plan de sauvegarde, chargé de veiller au bon déroulement du plan.

L'opérateur devra initier des partenariats avec les organismes bancaires qui proposent les solutions de financement précitées afin de faciliter le montage de ces dossiers.

L'opérateur devra proposer un accompagnement spécifique au règlement des travaux sous la forme de réunions publiques mais aussi d'entretiens individuels permettant l'aide au montage de dossiers.

#### **Volet foncier / redressement de la situation financière de la copropriété :**

- Redresser financièrement la copropriété ;
- Maitriser les consommations et optimiser les charges.

#### **Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires :**

- Mettre en place les actions visant à améliorer les relations entre les acteurs et représentants de la copropriété, et à assurer la transparence et le suivi optimal et partagé des modes de gestion, conformément aux actions décrites de la présente convention.

**Volet social :**

- Accompagner socialement les copropriétaires et les résidents actuels des Pléiades, pour permettre la faisabilité opérationnelle de la requalification globale de la copropriété (solvabilisation au paiement des travaux et des charges courantes, réductions des impayés), conformément au plan d'actions décrit dans ce Plan de Sauvegarde ;
- Le suivi social est à réaliser dans un objectif maximal de maintien dans leur statut des copropriétaires occupants, de maintien dans les lieux des habitants, et de relogement adapté aux situations socio-économiques des copropriétaires occupants et des locataires.

**Volet technique :**

- Préparer et assurer la mise en œuvre du programme de travaux conformément aux actions décrites, après validation par les maîtrises d'œuvre désignées par la copropriété ;
- Établir les plans de financement prévisionnels et monter les dossiers de demande de subventions ;
- Conseiller sur l'aspect technique (préconisation et hiérarchisation des travaux avec prise en compte de la problématique énergétique, estimation prévisionnelle du coût des travaux et examen des devis d'entreprises) ;
- Suivre les travaux (visite de fin de travaux et établissement d'une attestation de fin de travaux) ;
- Suivre les dossiers de financements jusqu'au paiement ;
- Participer aux assemblées générales.

**Volet thermique :**

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans le décret n°2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART)

**Modalité de suivi animation**

La mise en œuvre du Plan de Sauvegarde s'appuiera sur une mission d'ingénierie de conduite de projet spécifique.

Cette mission sera confiée à un opérateur dont l'équipe pluridisciplinaire mènera :

- Le pilotage opérationnel, partenarial, financier et technique du programme d'actions proposé dans l'étude pré-opérationnelle et défini dans le présent Plan de Sauvegarde ;
- La coordination de l'ensemble des actions et la mise en œuvre de missions opérationnelles ;
- La mobilisation et les négociations auprès des différents acteurs concernés tant privés que publics, la gestion dans le temps du projet et un ajustement éventuel ;
- Des actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires ; Accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; Coordination des acteurs ;
- Une attention sera apportée à la mobilisation des services communaux et du Conseil Départemental pour le repérage et l'accompagnement des ménages fragiles et la mobilisation des organismes sociaux, du monde associatif et des services de l'État.

**6.3 Evaluation et suivi des actions engagées**

Le Plan de Sauvegarde fera l'objet d'évaluations régulières qui permettront le rééquilibrage et l'adaptation des objectifs visés et outils mis en œuvre.

## Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis dans les volets d'actions et objectifs quantitatifs de réhabilitation. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Ceux-ci préciseront au moins :

- Le nombre de logements améliorés, mis aux normes ;
- Le nombre de logements ayant bénéficiés d'une subvention Anah et le montant de la subvention par dossier, ainsi que le détail des bonifications, aides et autres subventions qui ont permis de concrétiser le projet ;
- Le montant total des aides de l'Anah mobilisées et des aides accordées par les organismes institutionnels ;
- Le coût total des travaux par dossier ;
- Le nombre de propriétaires occupants et bailleurs qui ont bénéficié d'une aide Anah individuelle ;
- Le niveau de loyer des logements remis sur le marché locatif (avant et après travaux) ;
- La mesure des gains énergétiques réalisés par l'engagement des travaux ;
- Les travaux de remise en état réalisés sur les parties communes : nature, localisation, nombre de logements concernés... ;
- Le nombre et la composition des ménages concernés par les aides, maintenus dans les lieux, relogés ainsi que les nouveaux arrivants ;
- L'évolution de la situation de la trésorerie et des impayés de charges tout au long de l'opération
- Nombres de mesures contentieuses engagées et menées à terme ;
- Nombre de propriétaires et locataires concernés par le suivi social ;
- Le plan de financement prévisionnel des travaux ventilé aux tantièmes faisant ainsi ressortir le reste à charge de chaque copropriétaire ;
- L'évolution des éléments de peuplement : ratio propriétaires occupants/propriétaires bailleurs, marché des transactions, vacance, demandes de logements... ;
- Le nombre de logements ayant fait l'objet d'une acquisition par l'opérateur en charge du portage ciblé.

## 6.4 Bilans et évaluations finales

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

### Bilan annuel

Plus complet que le rapport d'avancement, il sera validé par le maître d'ouvrage à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Avancement du redressement et amélioration de la gestion de la copropriété ;
- Mobilisation des instances de gestion et des copropriétaires ;
- Avancement du volet technique (désignation du maître d'œuvre, définition du programme de travaux), coût des projets et pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Accompagnement administratif ;
- Actions réalisées pour la coordination ;

- Actions sociales ;
- Difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers.

Pour pallier ces dernières, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention.

### **Bilan intermédiaire**

Au vu des difficultés financières importantes de la copropriété, le Plan de Sauvegarde se réalisera en deux temps. Une phase de deux années dédiées à l'accompagnement au redressement de la copropriété et une deuxième phase pour définir et réaliser le projet de réhabilitation. A l'issue de la première phase, un bilan intermédiaire sera réalisé afin d'évaluer la capacité de la copropriété à engager des travaux de réhabilitation.

### **Bilan final**

Un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété seront mis en valeur.

Ce rapport validé à l'occasion d'un comité de pilotage annuel devra notamment :

- ✓ Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- ✓ Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires, locataires et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques et déroulement des chantiers ;
- ✓ Relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts, dispositifs spécifiques et innovants ;
- ✓ Recenser les solutions mises en œuvre ;
- ✓ 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.

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.

## Chapitre 7. 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 ».*

*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 bâche.*

*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.*

## Chapitre 8. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

### 8.1 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 dite « Les Pléiades ».

Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de la signature de l'arrêté du présent Plan de Sauvegarde.

### 8.2 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.

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.

### 8.3 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

Pour l'Etat,

Pour l'ANAH,

Pour l'ACSO,

Pour la ville de Creil,

Pour le conseil syndical, représenté par l'administrateur judiciaire.

### **Annexes :**

Annexe 1. Périmètre de l'opération.

Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées.

Annexe 3. Fiche de synthèse de description de la copropriété ; Grille de dégradation ; Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation ; Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération ; Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.

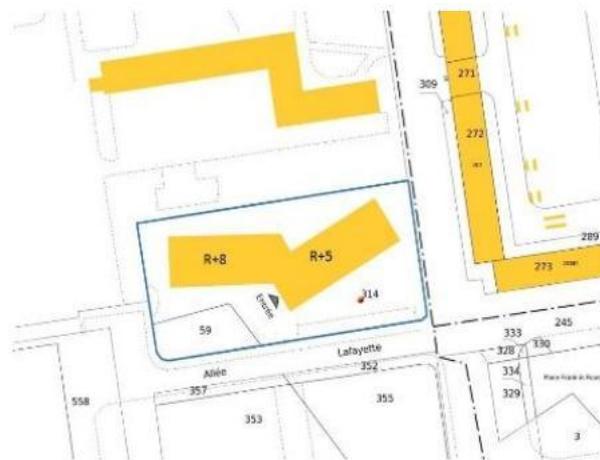
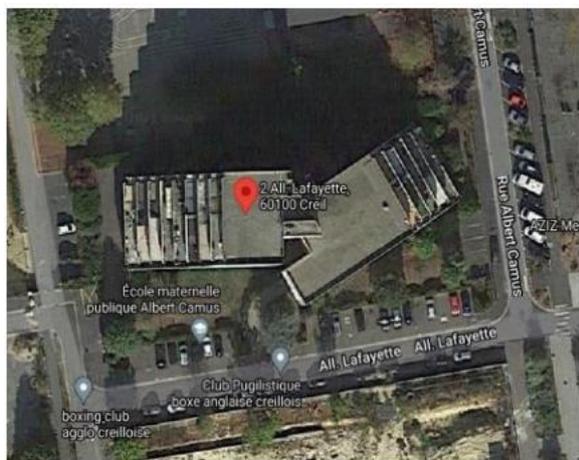
Annexe 4. Bilan de la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde.

Annexe 5. Fiche immeuble avec les indicateurs du Plan de Sauvegarde (mis à jour tous les ans).

Annexe 6. Procès-verbal de l'AG à ajouter, avec les délibérations du conseil municipal ou du conseil communautaire.

## Annexes :

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





## Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées.

### ANAH

Nature des travaux/situation de la copropriété subventionnée  (parties communes de l'immeuble et parties privatives d'intérêt collectif)	Aide « socle »			Bonification et primes pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique
	Plafond des travaux subventionnables → 5.1.1	Taux maximal de subvention → 5.1.2.a)	Majoration du taux maximal de subvention → 5.1.2.b)	Pour les immeubles situés en métropole (35% de gain énergétique minimum) → 5.2.1
				Bonification « Copropriété en difficulté » : + 20 points du taux de l'aide « socle » (Valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)  Bonification « Sortie de passoire thermique » : + 10 points du taux de l'aide « socle » (classe « F » ou « G » avant travaux et classe au moins « D » après travaux)
Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS)	Pas de plafond	50 %	• Majoration du taux à 100 % en cas de travaux urgents  • Majoration du taux en cas de participation d'au moins 5% au financement des travaux HT subventionnés par une collectivité territoriale / EPCI ( <i>dispositif dit du « +X »</i> )	Primes individuelles : - 3.000 € pour les PO très modestes - 1.500 € pour les PO modestes

### Conseil Régional Hauts de France

#### Critères d'éligibilité

- Etre un syndicat de copropriétaires (uniquement dans le cadre des travaux en parties communes ou en parties privatives d'intérêt collectif pour les lots appartenant à des propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs privés personnes physiques) ou leur représentant légal, bénéficiaire d'une aide Ma Prime Renov' Copropriété.
- Faire réaliser tous les travaux par des entreprises RGE (Reconnue Garant de l'Environnement),
- Pour les dossiers dont le montant global des travaux au titre des économies d'énergie est supérieur à 30 000 € fournir une attestation, selon le modèle régional pré-rempli à télécharger, indiquant le montant total des H.T au titre des économies d'énergie du projet de rénovation, signée et tamponnée par le tiers de confiance (organisme qui accompagne l'établissement du dossier : opérateur ANAH).

#### Montants

- 1 000 € par logement, pour les logements dont le montant total de travaux au titre des économies d'énergie est inférieur ou égal à 30 000 € HT,
- 2 000 € par logement, pour les projets de réhabilitation nécessitant des travaux dont le montant global au titre des économies d'énergie est supérieur à 30 000 € HT.

Trois bonus complémentaires et cumulables à l'aide directe sont fixés à :

- 500 € par logement, pour les logements situés dans les communes de moins de 2 000 habitants et communes hors influence des grandes villes selon les données INSEE,
- 500 € par logement, pour l'achat et la pose d'un système de ventilation mécanique,

- 500 € par logement, pour l'achat et la pose de matériaux bio-sourcés d'origine végétale ou animale (la paille, la laine de bois, la ouate de cellulose, etc...) bénéficiant d'un avis technique ou d'une certification ACERMI, pour une surface minimum de 20 m<sup>2</sup> isolée.

## **Instruction**

*Selon annexe 1 à la délibération 2024.00114 de Février 2024*

L'Aide à la Rénovation Énergétique des Logements 2024 est soumise à conditions de ressources et d'éléments justificatifs selon le règlement en annexe 1 à la délibération la délibération 2024.000114 de Février 2024.

Toute demande restée incomplète ou non validée du fait du bénéficiaire dans un délai de trois mois à compter de son dépôt sera classée sans suite. Ce délai sera porté à 9 mois pour les syndicats de copropriétaires ou leur représentant légal. Seuls les dossiers déposés à compter de la date d'ouverture de la plateforme dématérialisée, courant mars 2024, et jusqu'à sa fermeture au plus tard le 14 octobre 2024 pourront être instruits ; la date de dépôt sur le site faisant foi.

L'attribution de l'aide régionale à la rénovation énergétique des logements privés pour l'année 2024 s'effectuera dans la limite des crédits correspondants ouverts (soit 5 millions d'euros, répartis à hauteur de 3,8 millions d'euros pour les particuliers et 1,2 millions d'euros pour les copropriétés). Les demandes d'aides seront dès lors traitées par ordre de dossier complet, déposé et validé par le service instructeur, justifié par la notification d'aide à la rénovation énergétique des logements privés générée par la plateforme dématérialisée des Aides régionales.

**Conseil Départemental de l'Oise**



# AIDE À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

## des copropriétés



**BÉNÉFICIAIRES**

Le syndicat de copropriétaires, au profit des copropriétaires occupants ou bailleurs, réalisant des travaux d'amélioration énergétique de leur résidence principale et permanente.



**OBJET DE L'AIDE**

Aide départementale destinée au traitement préventif et curatif des copropriétés.

**CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ**

- 1) La copropriété (ou ses copropriétaires) doit bénéficier de l'aide de l'Anah :
  - soit par un traitement préventif de copropriété dans le cadre de l'octroi d'une prime « Prime copropriétés fragiles ou en difficultés » de l'Anah dans le cadre de sa demande Maprimérenov Copropriété ;
  - soit par un traitement curatif de copropriété dit « copropriété dégradée et/ou indigne », tels que les copropriétés fléchées par un dispositif de type OPAH copropriété, OPAH renouvellement urbain, plan de sauvegarde, POPAC, Opération de revitalisation territoriale (ORT), etc.
- 2) Le nombre de lots d'habitations (logements) doit être supérieur à 5 pour être considéré comme éligible au présent dispositif. Les habitats collectifs inférieurs ou égaux à 5 lots d'habitations (logements) peuvent émerger à l'aide départementale 2.2 « Lutte contre la précarité énergétique et l'indignité du logement ». Dès lors, le présent dispositif n'est pas cumulable avec les aides départementales 2.2 – « Lutte contre la précarité énergétique et l'indignité du logement » et 2.4 « Conventonnement des loyers ».
- 3) La validation en assemblée générale des copropriétaires des travaux à réaliser et autorisant le syndicat de copropriétaires à bénéficier de l'aide départementale.
- 4) Réalisation des travaux par un artisan, une entreprise, une association intermédiaire ou une entreprise d'insertion.
- 5) L'obtention d'un gain énergétique minimum de 35 % devra être réalisée après travaux.
- 6) La copropriété devra être immatriculée au registre national des copropriétés.

**MONTANT DE L'AIDE**

*\* Aide mobilisable une seule fois par logement.*

Typologie d'accompagnement de la copropriété	Aide du CD 60 complémentaire à l'aide accordée par l'ANAH
Traitement préventif de copropriété dit « copropriété fragile » <i>Obtention en préalable de la prime Anah « Prime copropriétés fragiles ou en difficultés »</i>	500 € forfaitaires par logement (lot d'habitations) pour un propriétaire occupant (PO) ou un propriétaire bailleur (PB) sans condition de ressource. L'aide est plafonnée à 75 000 €* par copropriété.
Traitement curatif de copropriété dit « copropriété dégradée et/ou indigne », fléchée par un dispositif territorialisé de l'Anah avec une collectivité <i>(OPAH copropriété, OPAH renouvellement urbain, plan de sauvegarde, POPAC, Opération de revitalisation territoriale (ORT), etc.)</i>	500 € forfaitaires par logement (lot d'habitations) pour un propriétaire occupant (PO) sans condition de ressource. L'aide est plafonnée à 75 000 €* par copropriété.

L'aide départementale ne pourra être supérieure au montant des travaux HT restant à charge du syndicat de copropriétaires avant participation du Département. Dans une hypothèse de dépassement, l'aide du Département fera l'objet d'un écrêtement.

 Les aides à l'habitat sur le parc privé

### MODALITÉS DE VERSEMENT DE L'AIDE

Pour solliciter le versement de la subvention, transmettre les pièces justificatives suivantes :

- les copies des factures correspondant au montant total des travaux ;
- le RIB du compte bancaire du syndicat de copropriété.
- Le paiement s'effectuera en un seul versement par virement administratif.
- Si le montant des justificatifs s'avère inférieur au montant de la dépense subventionnable, l'aide sera réduite et calculée au prorata des dépenses effectives.
- Si le montant des justificatifs est supérieur au montant de la dépense subventionnable, il n'est pas procédé à un réajustement à la hausse du montant de l'aide. La transmission au Département de factures complémentaires après le versement de la subvention ne donne lieu à aucun versement supplémentaire.
- L'aide versée est arrondie à l'euro inférieur.

### COMPOSITION DU DOSSIER DE DEMANDE D'AIDE

**L'opérateur assistant le syndicat de copropriétaires devra déposer un dossier de demande d'octroi de subvention auprès du Département comprenant les pièces suivantes :**

- une copie du procès-verbal contenant la décision, validant en assemblée générale des copropriétaires les travaux à réaliser et autorisant le syndicat de copropriétaires à bénéficier de l'aide départementale,
- une copie du dossier de demande d'aide déposé à l'Anah (présentation du projet, descriptif des travaux, copie des devis, plan de financement prévisionnel, analyse de l'état d'occupation de la copropriété, la fiche « état de la copropriété » actualisée et signée...);
- une évaluation énergétique complète par bâtiment concerné par les travaux, permettant de connaître la consommation énergétique conventionnelle en kWhep/m<sup>2</sup>/an et l'étiquette « Energie » avant travaux et projetée après travaux : ce diagnostic doit être établi par un diagnostiqueur agréé ou dans le cadre d'une certification ou d'un label délivrés par des organismes agréés, ou par un opérateur/animateur doté de la compétence nécessaire, précisant un gain sur les consommations énergétiques de 35% minimum ;
- accusé réception du dépôt de dossier de demande d'aide à l'Anah et décision d'attribution de subvention de l'Anah ;
- une liste précise des copropriétaires bénéficiaires de ce dispositif d'aide (nom et adresse complète du propriétaire), à laquelle est jointe la copie de la carte d'identité, passeport, etc. ;
- le RIB du compte bancaire du syndicat de copropriété ou à son mandataire le cas échéant.
- Si le bénéficiaire de l'aide désigne un mandataire pour percevoir les subventions, il devra fournir la copie de sa procuration (convention, contrat...) et le RIB du mandataire.
- Le bénéficiaire s'engage à signaler à l'opérateur et au Département tout changement significatif administratif (RIB...) et de son projet (nature et montant des travaux).
- Le Département se réserve le droit de réclamer toute pièce complémentaire qu'il jugera nécessaire à la bonne instruction de la demande.

### ENGAGEMENTS DU BÉNÉFICIAIRE

- Les bénéficiaires disposent d'un délai maximum de 3 ans, à partir de la notification de la décision d'attribution de subvention, pour mener à bien leur projet et solliciter le solde de la subvention.
- Toute aide financière restant à verser sera annulée en tout ou partie si les pièces justificatives exigibles pour le paiement de lacompte et du solde n'ont pas été fournies à la fin du délai de validité de la décision d'attribution de subvention.



#### CALENDRIER DE DÉPÔT DE L'AIDE

Toute l'année



#### SERVICE INSTRUCTEUR

Service attractivité  
et soutien aux citoyens



#### TÉLÉPHONE

03 44 06 62 91  
03 44 10 41 58



#### COURRIER

aides-logement@oise.fr



#### LIENS INTERNET UTILES

##### DESRIPTIF DE L'AIDE

[www.oise.fr/actions/logement-et-habitat/aide-a-la-realisation-de-travaux-deconomie-denergie-ou-dadaptation-a-la-perse-dautonomie](http://www.oise.fr/actions/logement-et-habitat/aide-a-la-realisation-de-travaux-deconomie-denergie-ou-dadaptation-a-la-perse-dautonomie)

### Annexe 3.

#### Fiche de synthèse de description de la copropriété

##### Caractéristiques de la copropriété

**Année de construction** : 1974

**Nombre de logements** : 49

**Structuration** : Aile « Est » → R+5 – 20 lots  
 Aile « Ouest » → R+8 – 29 lots

Types	01/2023		12/2023	
	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires occupants	34	69 %	36	74 %
Propriétaires bailleurs	10	20 %	8	18 %
<u>Succ/Indiv</u>	5	11 %	5	8 %
<b>TOTAL</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>	<b>49</b>	<b>100%</b>

**Gestion** : Administration provisoire depuis sept. 2019 (Maitre Valdman, REAJIR)

**Type de chauffage** : électrique individuel depuis 2020

**Inscrite au Plan Initiatives Copropriété**



9/2024

3

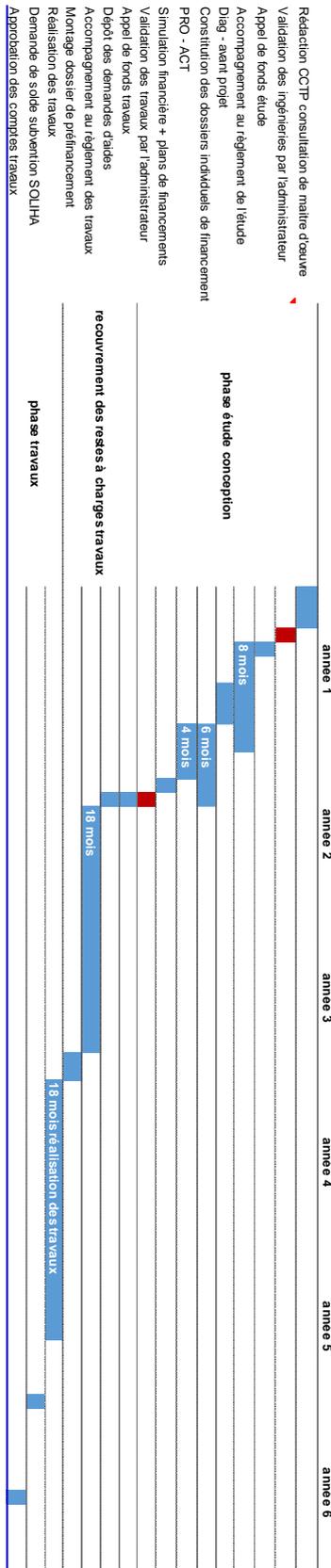


**Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation**

Travaux	HT	TVA	TTC
<b>Sécurité</b>			
Ascenseurs (mise en conformité, poulie, porte...	24 000 €	10%	26 400 €
Conformité électrique en parties communes	30 500 €	10%	33 550 €
Mise aux norme sécurité incendie	97 893 €	10%	107 682 €
Sécurité des personnes	45 000 €	10%	49 500 €
<b>Economies d'énergie</b>			
Remplacement des menuiseries (30%)	228 000 €	10%	250 800 €
Réfection / isolation toiture	100 000 €	10%	110 000 €
Isolation des façades	622 000 €	10%	684 200 €
Isolation des planchers bas	43 610 €	10%	47 971 €
Ventilation Mécanique Contrôlée hygro	48 000 €	10%	52 800 €
Radiateurs électriques	152 000 €	10%	167 200 €
Installation électrique des logements	175 000 €	10%	192 500 €
Pompe à chaleur pour production d'eau chaude	60 000 €	10%	66 000 €
<b>Phase 3 autres travaux</b>			
Peinture, signalétique, ventil en sous sol BAL ...	41 029 €	10%	45 132 €
<b>S/Total travaux subventionnables</b>			
	<b>1 667 032 €</b>	91%	<b>1 833 736 €</b>
SPS 0,8% (estimé)	13 336 €	20%	16 004 €
BC 0,8% (estimé)	13 336 €	20%	16 004 €
Maîtrise d'œuvre 7% (estimé)	116 692 €	10%	128 361 €
Diag amiante (estimé)	20 000 €	20%	24 000 €
<b>S/Total honoraires subventionnables</b>			
	<b>163 365 €</b>	9%	<b>184 369 €</b>
<b>TOTAL dépenses éligibles ANAH</b>			
	<b>1 830 397 €</b>		<b>2 018 104 €</b>
<b>TOTAL dépenses éligibles ACSO</b>			
	<b>1 830 397 €</b>		<b>2 018 104 €</b>
<b>Aides publiques au syndicat</b>			
	<b>montant</b>	<b>% HT</b>	
Aide au syndicat ANAH 50% du HT	772 406 €	42%	
Aide au syndicat ANAH copro dégradé + 20%	366 079 €	20%	
Aide au syndicat ANAH X + X	281 040 €	15%	
Aide au syndicat ANAH sortie de passoir +10%	183 040 €	10%	
Aide au syndicat ACSO 5% HT	91 520 €	5%	
Aide au syndicat CD 60 500 € / lot	24 500 €	1%	
Aide au syndicat Région 2 000 € / lot	98 000 €	5,35%	
Aide au syndicat Région 500 € / lot VMC	24 500 €	1,34%	
Aide au syndicat Ville 5% HT	91 520 €	5%	
<b>TOTAL Aides publiques au syndicat</b>			
	<b>1 932 604 €</b>		
Aide Indiv ANAH	85 500 €	5%	
<b>TOTAL Aides publiques individuelles</b>			
	<b>85 500 €</b>		
<b>TOTAL Aides publiques</b>			
	<b>2 018 104 €</b>	100%	du TTC éligible ANAH
		soit	0,02 € à écrêter

Dépenses non subventionnables	HT	TVA	TTC
Assurance Dommage ouvrage 1.8%	30 007 €	20%	36 008 €
Administrateur Provisoire 1%	16 670 €	20%	20 004 €
Actualisation 7%	128 128 €	20%	153 753 €
Intérêts préfinancement 3,85%	63 912 €	20%	76 695 €
<b>TOTAL</b>	<b>238 717 €</b>		<b>286 461 €</b>
<b>Total à appeler</b>			
<b>Dépense totale engagée</b>	<b>2 069 114 €</b>	88%	<b>2 304 565 €</b>
<b>Dépense Totale - Total aides publiques</b>	<b>286 460 €</b>	12%	
Reste à charge moyen / lot	5 846 €		
Quote part moyenne / lot	47 032 €		

## Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération



### **Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.**

Ci-dessous une liste non exhaustive des indicateurs de suivi du PDS

<b>3.1 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>3.2 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>3.3 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>3.4 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 (sur-occupation, ..) ;
Conflits entre locataires et propriétaires, d'incivilités résolues ;
Si nécessaire, taux de fréquentation de la permanence.
<b>3.5 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>3.6 Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé</b> tableau de suivi (habitat indigne, mal logement, permis de louer ...)
Date de signalement
Logement, occupants concernés
Détail de l'avancement des mesures prises par les acteurs compétents, (Ville, ARS, CAF ...)
<b>3.7 Volet urbain et immobilier</b>
Nombre d'actions réalisées (réunions, entretiens, diagnostics en marchant ...)

#### Annexe 4. Bilan de la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde.

Ci-dessous, le compte rendu du comité de pilotage de la commission du Plan de Sauvegarde du 20/12/2023.

	<b>INTRODUCTION</b>
	<p>Le comité de pilotage de la commission de Plan de Sauvegarde doit permettre de clôturer la phase d'Etude Action suivie et animée par SOLIHA entre janvier et septembre 2023.</p> <p>Les décisions prises lors de cette commission viendront compléter la convention de Plan de Sauvegarde et fixer les objectifs du futur dispositif.</p> <p>L'étude pré opérationnelle et l'étude action permettent de rappeler l'intérêt qu'ont les financeurs publics à soutenir la mise en place d'un Plan de Sauvegarde sur la copropriété Les Pléiades.</p>
<b>1a</b>	<b>VOLET TECHNIQUE ET FINANCIER – TRAVAUX D'URGENCE</b>
	<p>L'ANAH rappelle à SOLIHA la nécessité de faire une demande d'avance pour le projet de travaux d'urgence sur les terrasses.</p> <p>Mme la Sous-Préfète indique qu'en cas de caducité de l'arrêté d'urgence, un nouvel arrêté peut être pris par la collectivité pour prolonger les délais de réalisation des travaux.</p> <p>Les élus soulignent le travail des services et de SOLIHA réalisé pour la copropriété, depuis le dernier COPIL.</p>
<b>1b</b>	<b>VOLET TECHNIQUE ET FINANCIER – PROJET DE TRAVAUX GLOBAUX</b>
	<p>Le scénario de travaux retenu dans la présentation permet de réaliser un gain sur la consommation énergétique de l'immeuble de 53% (Etiquette F avant travaux / D après travaux). Ce scénario permettrait au syndicat et aux copropriétaires de bénéficier des aides financières de l'ANAH, de Ma Prime Renov copropriété, de la Région, du Département, de la Ville et de l'ACSO.</p> <p>Les financeurs du Plan de Sauvegarde prennent connaissance des éléments financiers présentés par le service Habitat de l'ACSO et SOLIHA. Le scénario proposé prévoit un estimatif des dépenses de 2 250 364 € TTC soit 45 925 € de quote-part moyenne avant subventions publiques. Après subvention publique le reste à charge moyen est de 12 638 € (5 138 € avec les aides 2024).</p> <p>La première hypothèse de financement prévoit une participation de l'ACSO à hauteur de 5% des dépenses éligibles HT. Une seconde hypothèse de financement de l'ACSO atteignant 10% du montant des dépenses éligibles HT est présenté aux élus de l'ACSO et de la Ville.</p> <p>Les collectivités se positionneront de manière définitive au moment de la signature de la convention de Plan de Sauvegarde.</p> <p><b>La commission valide le contenu du programme de travaux</b></p>
<b>2a</b>	<b>VOLET SOCIAL – EVALUATIONS ET ACCOMPAGNEMENTS</b>
	<p>La commission retient la nécessité de mettre en place un volet social conséquent dans le cadre du Plan de Sauvegarde. Le taux de propriétaire occupant est important et en augmentation (74%, +2 PO entre janvier et décembre 2023). 80% des propriétaires occupants enquêtés en 2021 (85% des PO) sont éligibles aux aides de l'ANAH (plafonds de ressources). Les enjeux du volet accompagnement social sont :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- D'avoir une démarche proactive auprès des ménages éloignés de l'aide sociale</li> <li>- Maintenir les propriétaires occupants « en capacité de conserver leur statut</li> <li>- Accompagner les propriétaires occupants « en incapacité de se maintenir »</li> <li>- Organiser des commissions sociales</li> </ul>
<b>2b</b>	<b>PORTAGE DE LOTS</b>
	L'ACSO a envoyé un mail à CLESENCE concernant le portage de redressement. Le bailleur a lu le mail mais n'a pas répondu. M. BOUVIER a déjà eu l'occasion d'évoquer le portage de redressement avec le bailleur social.
<b>3</b>	<b>VOLET HABITAT INDIGNE</b>
	Il y aurait un marchand de sommeil dans la copropriété. Il ferait de la location « au matelas ». Le service commun de l'ACSO aimerait profiter des travaux pour entrer dans le logement, faire une visite et faire une présentation en commission LHI.
<b>4</b>	<b>VOLET GESTION</b>
	<p>Les acteurs de la commission s'interrogent sur l'absence des copropriétaires référents. SOLIHA leur a demandé les raisons de leur absence. Ils n'étaient pas disponibles ce jour-là.</p> <p>Les acteurs du futur Plan de Sauvegarde retiennent qu'il y a des enjeux importants dans l'entretien courant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'entretien des parties communes ;</li> <li>- L'entretien des espaces verts ;</li> </ul> <p><u>Dans le cadre du futur PDS, il semble important de pouvoir développer les thématiques suivantes lors des formations et réunions d'information :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La compréhension des appels de fonds, des appels de régularisation</li> <li>• La compréhension de la répartition des charges d'eau chaude</li> </ul>
<b>5</b>	<b>PERSPECTIVES</b>
	<p>Le secteur des Pléiades est en pleine mutation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le groupe NEXITY construit un immeuble de logements à partir de 2024.</li> <li>- Un nouveau groupe scolaire sera construit à proximité</li> </ul> <p>Actuellement un T4 coûte 89 000€ sur les Pléiades (cf. seloger.com). Les logements de la copropriété pourraient reprendre de la valeur dans les prochaines années. Le cadre de vie pourrait également s'améliorer.</p> <p>Le projet de NEXITY pourrait créer des opportunités de relogement de certains occupants incapables de se maintenir dans la copropriété désirant habiter dans le même quartier.</p> <p>Le marché de suivi animation des Pléiades sera mutualisé avec celui de la Roseraie. Le même marché fera apparaître 2 lots distincts.</p> <p>La validation définitive de la convention de Plan de Sauvegarde devra faire l'objet <b>d'une nouvelle commission.</b></p>

**Annexe 5. Fiche immeuble avec les indicateurs du Plan de Sauvegarde (mis à jour tous les ans).**

<b>3.1 Volet portage de lots (tableau de suivi)</b>	
Nombre de lots concernés pas le portage	
<b>3.2 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)	
<b>3.3 Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires</b>	
Evaluation du partenariat avec l'administrateur	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)	
Nombre présents en formation (2024) PO/PB	
<b>3.4 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>3.5 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>3.6 Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé</b>	
Nombre de signalement	
Nombre de situation résorbées	
<b>3.7 Volet urbain et immobilier</b>	
Nombre d'actions réalisées (réunions, entretiens, diagnostics en marchant ...)	

**Annexe 6. Procès-verbal de l'AG à ajouter, avec les délibérations du conseil municipal ou du conseil communautaire.**

## Annexe 7 : Avis de la délégation régionale de l'Anah

**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
AJ	Administrateur judiciaire
AMO	Assistance à maîtrise d'ouvrage
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
ARS	Agence Régionale de santé
AP	Administration provisoire
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
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
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