

/ POPAC de Mantes la Jolie

Comité de pilotage n°2

14 décembre 2023

1/ Rappel du contexte et des objectifs du POPAC

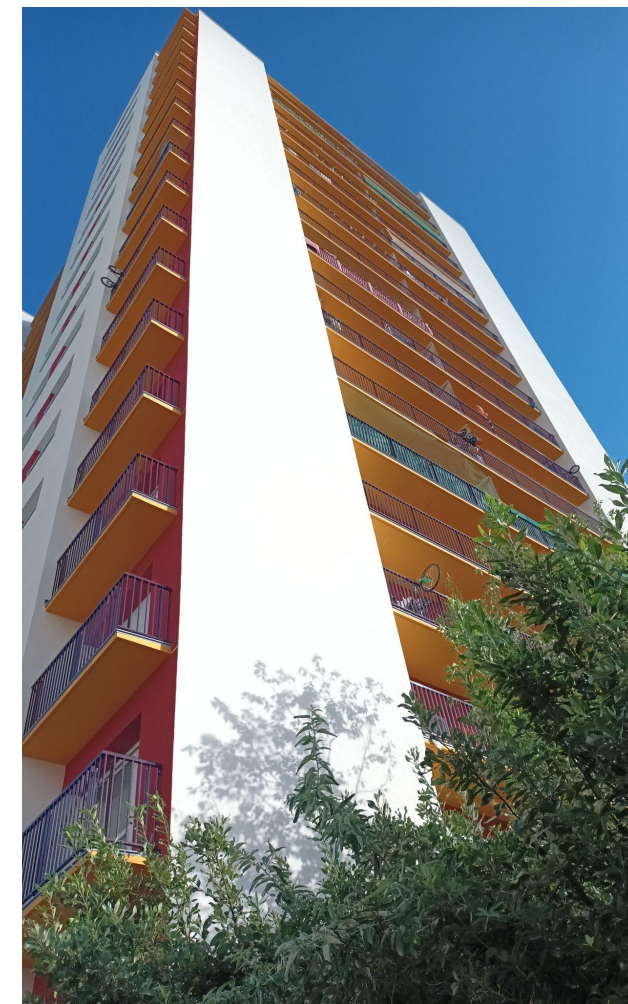
2/ Les résultats transversaux

- Les actions de formation et de communication
- Les commissions impayés

3/ Le POPAC, un dispositif aux impacts nuancés - Présentation des cas

- Les copropriétés en voie d'autonomisation
- Les copropriétés encore peu autonomes malgré le POPAC
- Les copropriétés en grande fragilité

4/ Calendrier prévisionnel pour l'année 3



01

RAPPEL DU CONTEXTE
ET DES OBJECTIFS DU POPAC

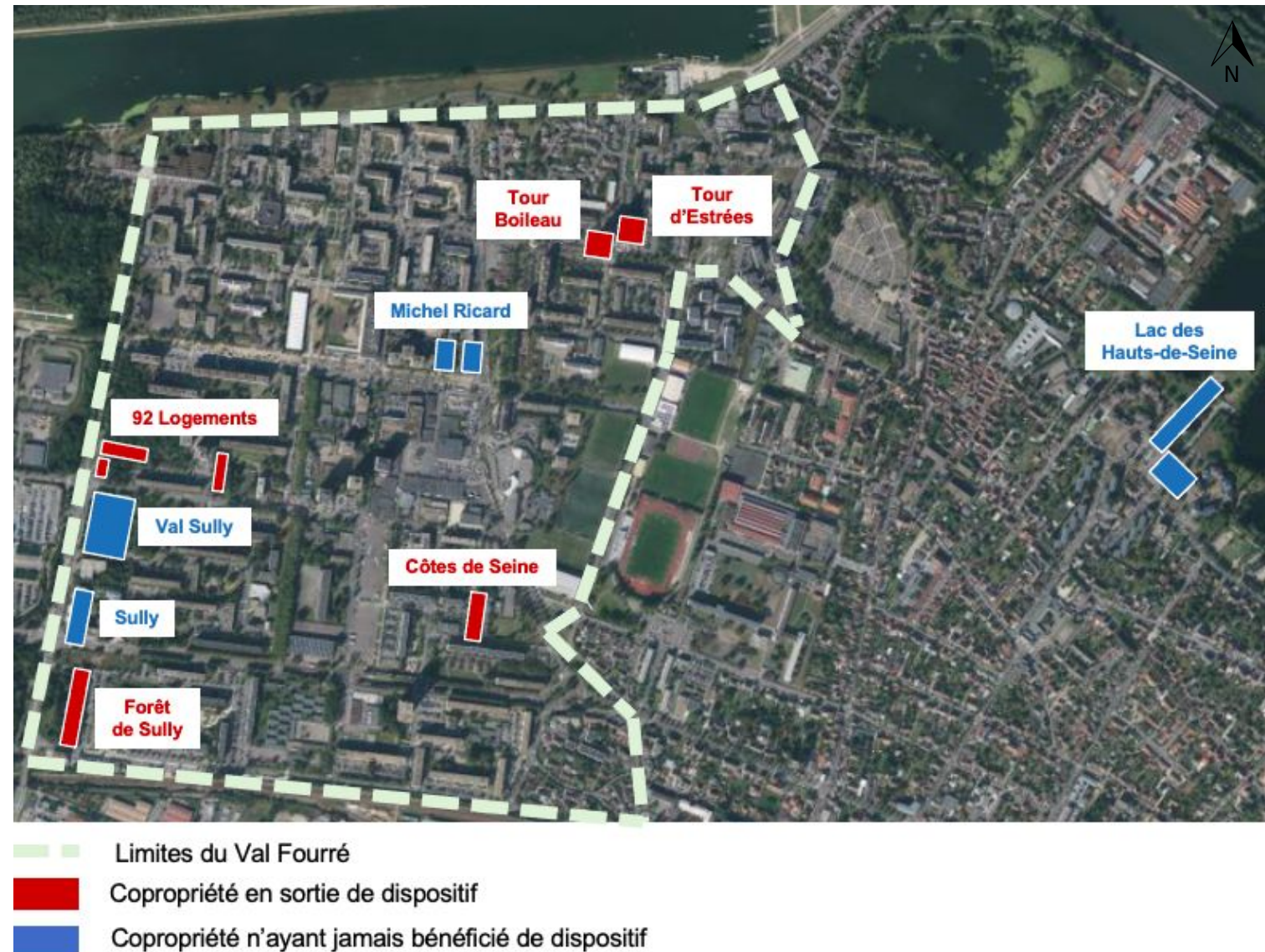
Périmètre du POPAC :

→ Celles qui ont déjà bénéficié d'un dispositif :

- Côtes-de-Seine
- 92 Logements
- Forêt de Sully
- Tour Boileau
- Tour d'Estrées

→ Celles qui n'en ont jamais bénéficié :

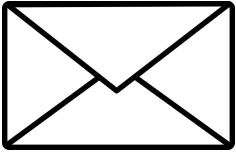
- Michel Ricard
- Résidence Sully
- Val Sully
- Lac des Hauts-de-Seine (hors Val Fourré)



02

LES RÉSULTATS
TRANSVERSAUX

Les chiffres-clés de la 2ème année



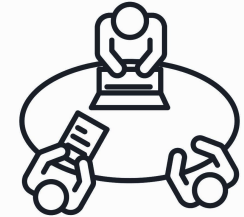
133 mises à disposition pour un accompagnement social (+ **173** la première année)



62 ménages contactés dans le cadre de l'accompagnement social (+ **52** la première année)



31 accompagnements en cours (contre **33** la première année)



18 commissions impayés (contre **10** la première année)



9 gazettes réalisées et diffusées



5 journées de formations



9 conseils syndicaux rencontrés



9 dossiers d'aide à la gestion constitués

Des formations à destination des copropriétaires proposées sous différents formats :



VAL FOURRÉ
NATURELLEMENT MANTAIS

POPAC de Mantes-la-Jolie

**FORMATION POUR
LES COPROPRIÉTAIRES**

COMMENT LIRE UN APPEL DE CHARGES ?

- RENDEZ-VOUS AU CHOIX -

LE MERCREDI 22 MARS 2023	LE MERCREDI 29 MARS 2023
À 10H00	À 10H00
À 14H00	À 14H00
À 18H00	À 18H00

**AU 7 RUE CHARLES COUNOD
78200 MANTES-LA-JOLIE**

LE NOMBRE DE PLACES ÉTANT LIMITÉ, MERCI DE VOUS INSCRIRE EN APPELANT AU
07.77.70.16.69, OU EN ÉCRIVANT À L'ADRESSE SUIVANTE :
POPAC.MANTESVALFOURRE@URBANIS.FR

UNIS POUR UN HABITAT DIGNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE | epf | Mantes la Jolie | SEINE & OISE | Agence nationale de l'habitat | Urbanis

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

- 6 sessions de formation proposées aux copropriétaires sur le thème des “charges de copropriété” (mars 2023) ;
- Une vingtaine de participants au total : 7 copropriétés sur 9 représentées
- Support et transmis aux conseils syndicaux pour relais

LES ECOGESTES

- 2 journées de formation aux écogestes proposées en pied d'immeuble (juin 2023) ;
- Présence du **Nomad'Appart** de l'association *Energies Solidaires*
- 112 habitants ont participé



Des leviers d’information et de communication diversifiés pour atteindre un maximum d’habitants :

- Diffusion de gazettes, affichages dans les halls d’immeuble, flyers distribués en boîtes aux lettres, organisation de réunions, échanges téléphoniques, échanges d’emails...

LA GAZETTE DE VAL-SULLY

Le bulletin d'information du POPAC du Val-Fourré

JUILLET 2023

SOMMAIRE

1. Des formations pour les copropriétaires

2. Gérer sa facture d'eau : les bons gestes à adopter

3. Le SLIME, un dispositif public de lutte contre la précarité énergétique

DES FORMATIONS POUR LES COPROPRIÉTAIRES



Dans le cadre du POPAC, Urbanis propose un cycle de 3 formations à destination des copropriétaires :

- La lecture d'un appel de charges (une formation qui a eu lieu les 22 et 29 mars 2023). Urbanis reste à disposition pour vous apporter des informations sur ce sujet ;

- Le fonctionnement d'une copropriété, début 2024, (la date sera affichée dans le hall environ deux semaines avant) ;

- Les procédures contentieuses liées aux impayés, au cours de l'année 2024 à une date qui sera également affichée dans le hall.



Urbanis



92 Logements, comment payer mes charges ?

Par quel moyen puis-je régler mes charges ? Je n'ai pas accès à internet, que faire ? Cette note vous permettra d'en savoir plus concernant les moyens à privilégier pour le paiement de vos charges !

// 1 - Les moyens à privilégier : simples et efficaces



Par prélèvement bancaire

Le moyen le plus simple pour payer vos charges, pas besoin de vous soucier du paiement, le prélèvement est automatique chaque trimestre. Sa mise en place est réversible à tout moment.



Depuis votre espace personnel

Un moyen pratique et rapide, accessible sur smartphone, ordinateur ou tablette, et qui vous permet en quelques clics de procéder au paiement.

// 2 - Pas accès à internet ? Déposez vos chèques en agence

Par chèque à l'agence



48 avenue de la République
78200, Mantes-la-Jolie





Par les personnes en difficulté avec l'informatique ou internet, il est possible de déposer vos chèques à l'agence.

En cas de difficultés financières, n'hésitez pas à contacter notre chargé de missions sociales, par mail à elisabeth.mouhammadou@urbanis.fr ou par téléphone au 07 65 18 56 01, pour

Urbanis



Urbanis

EST À VOS CÔTÉS !

DANS LE CADRE DU PROGRAMME OPÉRATIONNEL DE PRÉVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS (POPAC) QUI CONCERNE VOTRE RÉSIDENCE, URBANIS VOUS PROPOSE UN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

VOUS RENCONTREZ DES DIFFICULTÉS LIÉES À VOS CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ?

N'HÉSITEZ PAS À CONTACTER :



Elisabeth MOUHAMMADOU

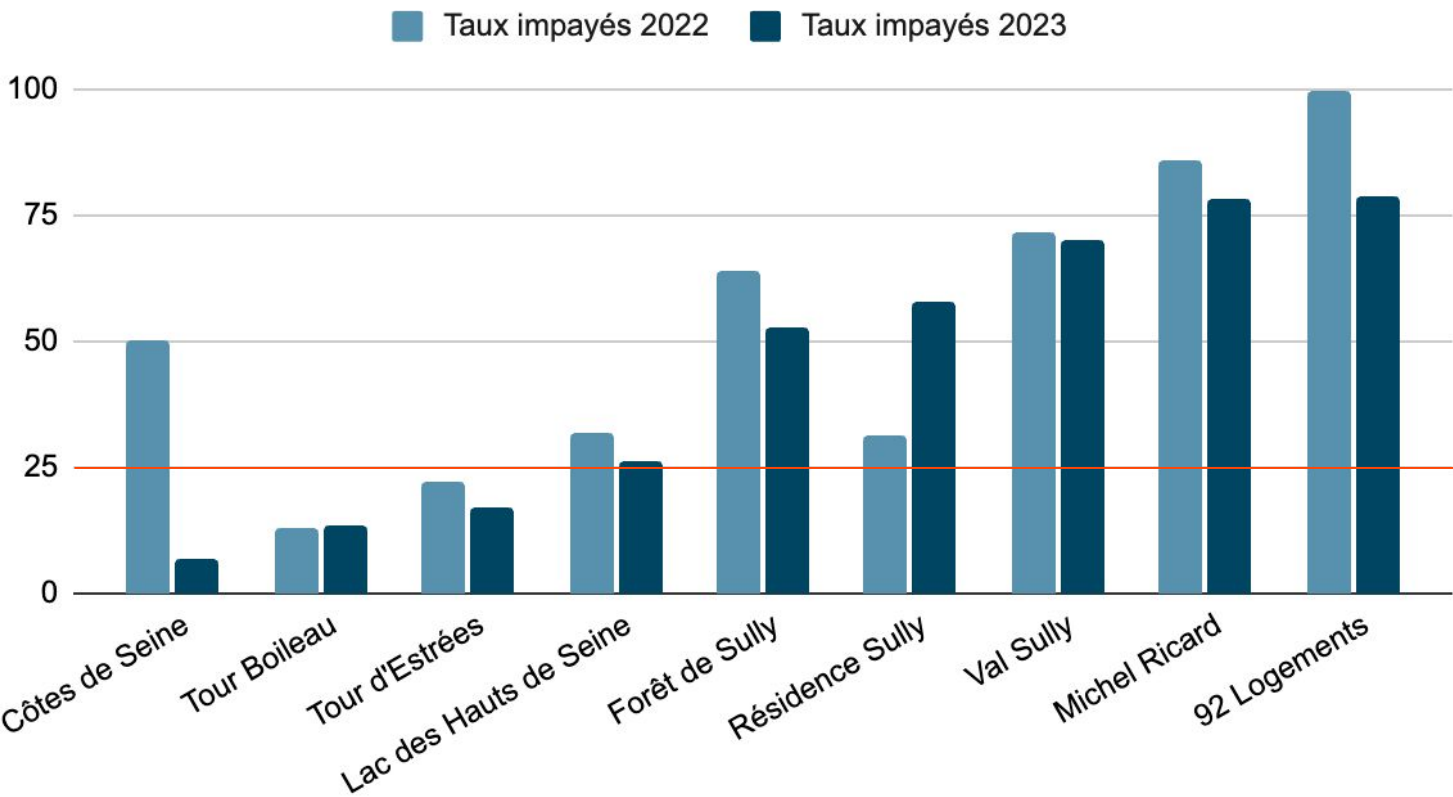
Par téléphone au :
07 65 18 56 01

Par mail :
elisabeth.mouhammadou@urbanis.fr





→ Graphique de l'évolution des impayés par copropriété



→ Une trentaine de commissions impayés se sont tenues sur les 2 premières années du POPAC

Seuil de 25% d'impayés, au-delà duquel une copropriété est considérée en difficulté.



→ Des évolutions encourageantes malgré des taux d'impayés encore élevés.

TABLEAU D'ÉVOLUTION DES TAUX D'IMPAYÉS DES COPROPRIÉTÉS DU POPAC

Copropriété	Impayés 2022	Impayés 2023	Tx impayés 2022	Tx impayés 2023	Evolution 2022/2023	Commentaires
Côtes de Seine	52 000 €	7 000 €	50 %	7 %	↘	Rachat du lot d'un débiteur chronique (52 600 € d'impayés) par l'EPFIF en janvier 2023
Forêt de Sully	123 000 €	105 000 €	64 %	53 %	↘	2 débiteurs de + 5 000 €, et 3 débiteurs de + 15 000 € - 3 saisies immobilières en cours
92 Logements	281 000 €	199 000 €	99 %	78 %	↘	39 copropriétaires débiteurs dont 21 de + 1 000 € et 2 de + 30 000 €
Michel Ricard	109 000 €	99 000 €	86 %	78 %	↘	8 débiteurs de + 5000 € dont 1 de 25 000 €
Lac des Hauts-de-Seine	149 000 €	125 000 €	32 %	26 %	↘	14 débiteurs de + 3 000 € Les montants les plus importants concernent les locaux commerciaux qui se sont désolidarisés du chauffage collectif
Tour d'Estrées	72 000 €	57 000 €	22 %	17 %	↘	De nombreux débiteurs, mais seuls 2 en situation difficile : 1 de + 5000 € et 1 de + 14 000 €
Val Sully	31 000 €	30 000 €	72 %	70 %	↘	Une partie des copropriétaires qui conteste les charges car ne comprennent pas le fonctionnement de la copropriété - L'un d'entre eux est débiteur de + 14 000 € (près de la moitié du montant total)
Tour Boileau	27 000 €	29 000 €	13 %	14 %	↗	Plusieurs débiteurs de + 1 000 € et 1 solde irrécouvrable (3 000 €)
Résidence Sully	22 000 €	42 000 €	31 %	58 %	↗	Une hausse du taux d'impayés due à un appel de fonds travaux

03

LES PISTES POUR
LA SUITE DU POPAC

En novembre 2022, trois “catégories” de copropriétés avaient été distinguées et présentées, selon des “indices de fragilité” :



- Indice de fragilité **faible** : **Côtes-de-Seine, Résidence Sully, Tour Boileau**
- Des copropriétés pour partie redressées et en voie d'autonomisation



- Indice de fragilité **moyen** : **Tour d'Estrées, Forêt de Sully, Lac des Hauts-de-Seine, Val Sully**
- Des copropriétés à accompagner, avec des dysfonctionnements, mais qui pourront fonctionner de manière autonome



- Indice de fragilité **élevé** : **92 Logements, Michel Ricard**
- Des copropriétés en grande fragilité, nécessitant une réelle impulsion pour se redresser



Ces indices de fragilité nous avaient permis de déterminer les actions à mener sur chacune des copropriétés



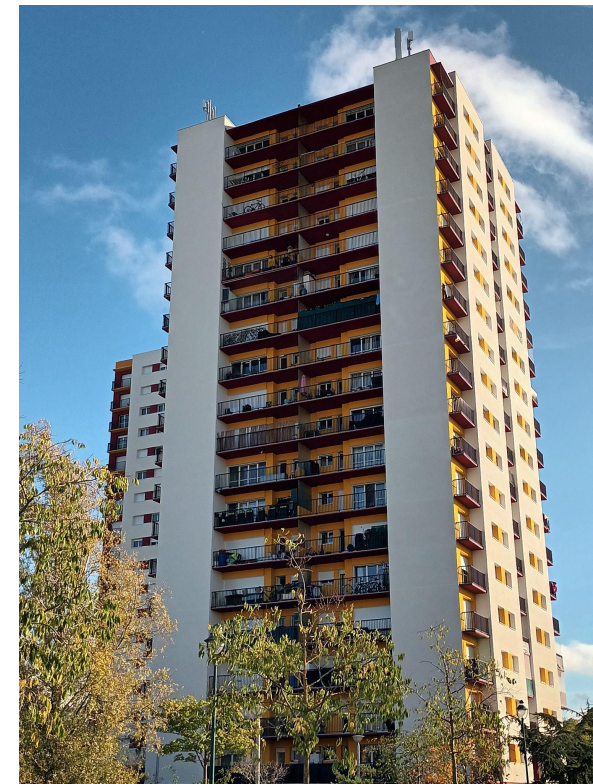
- **Côtes de Seine, Résidence Sully et la Tour Boileau :**
Des copropriétés pour partie redressées et en voie d'autonomisation



Côtes de Seine



Résidence Sully



Tour Boileau



→ **Tour d'Estrées, Forêt de Sully, Val Sully**

Des copropriétés qui bénéficient pleinement du POPAC, mais encore peu autonomes



Tour d'Estrées



Forêt de Sully



Val Sully



Ce que permet le POPAC :

- Un travail important sur le **recouvrement des impayés** en lien avec le syndic, le conseil syndical et Urbanis ;
- **Accompagnement social** des ménages en difficulté ;
- Sensibilisation et mobilisation des copropriétaires par le biais de **formations** et d'**actions de communication** ;
- Bénéfice de **l'aide à la gestion** ;
- **Mobilisation des instances** de copropriété ;
- **Assistance et conseils** sur certains enjeux de la vie en copropriété ;
- Assistance et conseil dans la lecture et **l'analyse des devis** ;
- **Bénéfice de 35 % de subventions** sur les travaux éligibles (sauf pour les copropriétés qui ne sont pas en périmètre ORCOD-IN).

Points d'attention particuliers :

- Des **difficultés financières** : charges élevées, taux d'impayés importants, gros débiteurs, etc. ;
- Des **difficultés persistantes liées au cadre de vie** ;
- Une **méconnaissance des règles de la copropriété** : peu de renouvellement des conseils syndicaux, peu de participation aux AG, des refus des règles de la copropriété ;
- Quelques **dysfonctionnements techniques** identifiés ;
- Une **vigilance** et un **suivi des travaux** "secondaires" à poursuivre ;
- La **question du foncier de Val-Sully** à résoudre.



→ Les objectifs de la dernière année de POPAC :

- **Inciter les copropriétaires** à se mobiliser davantage par le biais de formations et d'actions de communication ;
- Rendre les conseils syndicaux (et les copropriétaires plus globalement) **les plus autonomes possibles** ;
- Poursuivre l'**accompagnement social et technique** jusqu'à la fin du dispositif ;
- **Former les syndics** pour les faire gagner en compétences, notamment sur les sujets de subventions ;
- Réfléchir à l'avenir des copropriétés à la suite du POPAC, et réfléchir aux leviers pour **les mener vers une autonomie totale**.

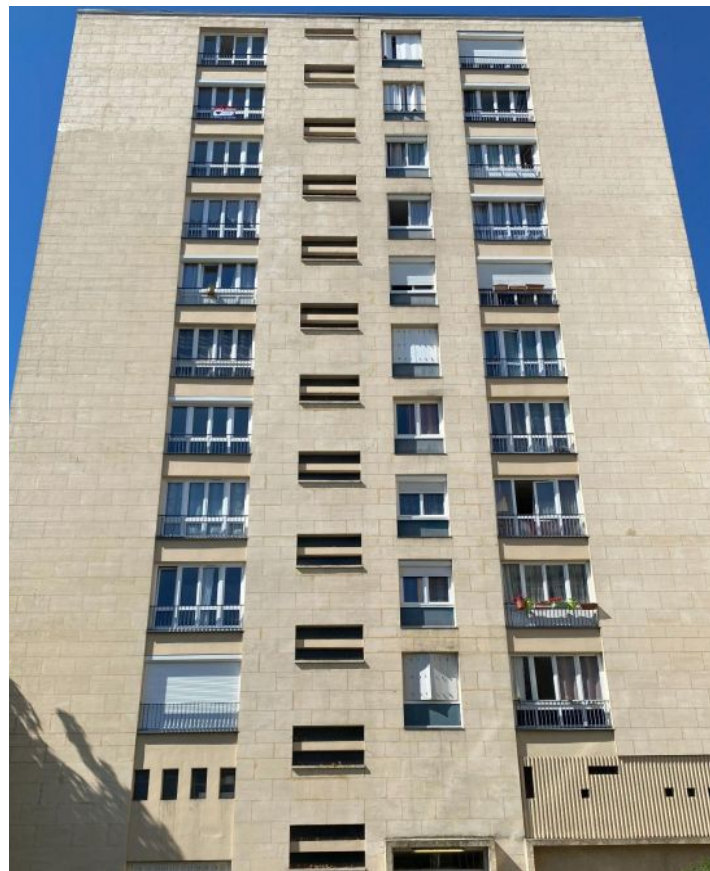
→ *La CU GPS&O a prévu de mettre en place un **observatoire des copropriétés** sur son territoire. Les copropriétaires auront encore un interlocuteur après la fin du POPAC.*



- **92 Logements, Lac des Hauts-de-Seine, Michel Ricard**
Des copropriétés pour lesquelles des alternatives sont à envisager



92 Logements



Lac des Hauts-de-Seine



Michel Ricard



- **Des difficultés majeures persistantes :**



La copropriété est au coeur d'un **projet urbain** qui va transformer le quartier.



Un projet de **scission** et des **travaux importants** sont à envisager.




Une situation financière difficile qui nécessite une **expertise de comptes**.

La fin du POPAC doit permettre d'orienter 92 Logements vers un **plan de sauvegarde**, et de poursuivre l'accompagnement de la copropriété (**formations, communication, mobilisation de subventions**, etc.)

- **Un plan de sauvegarde pour 92 Logements :**

- Proposer un **accompagnement plus adapté** et à la hauteur des enjeux de la copropriété
- **Assainir la situation globale** de la copropriété (fonctionnement, gestion...)
- Monter l'ingénierie financière en vue de l'**important programme de travaux** à envisager



- 
- **Les copropriétaires ont l'ambition de se lancer dans un projet de travaux d'envergure**
 - Construite en 1977, la copropriété est en mauvais état général, notamment sur le plan énergétique ;
 - Avec 167 logements, la réalisation de travaux de rénovation représente un coût important.
 - **Le contexte socio-économique de la copropriété est fragile**
 - Un taux d'impayés supérieur à 25%, peu d'implication des instances et une faible participation aux AG.
 - **La copropriété se situe en dehors du périmètre ORCOD-IN**
 - Elle ne peut pas bénéficier de l'aide de 35% dans le cadre du POPAC ;
 - Éligible à MPR copro (sur la base de la réglementation actuelle : max de 6 750 €/logement + bonus et aides individuelles).
 - **Quelles perspectives pour cette copropriété ?**
 - L'accompagnement sur la gestion et le fonctionnement n'est pas le sujet prioritaire au Lac des Hauts-de-Seine. Les enjeux de travaux deviennent urgents pour éviter que la copropriété se dégrade.

Au regard des ces éléments, à l'issue du POPAC, la copropriété ne sera pas en ordre de marche pour réaliser des travaux. Un autre dispositif est à envisager.



Ce que permet le POPAC :

- Un travail important sur la **réduction des impayés** en collaboration avec l'AJ ;
- Un **accompagnement social renforcé** ;
- De nombreuses **visites techniques** qui ont permis de relever un ensemble de dysfonctionnements ;
- Des copropriétaires qui se **sentent soutenus par l'opérateur** (sentiment de confiance) ;
- Des **notes produites et des rencontres** avec les pouvoirs publics pour les alerter sur la situation ;
- Le bénéfice de **l'aide à la gestion et d'un subventionnement** à hauteur de 50 % (HT) pour des travaux urgents.

Les difficultés auxquelles sont encore confrontés les copropriétaires :

- Un **sentiment d'impuissance** face aux décisions de l'AJ ;
- Des **projets de vente qui s'achèvent rarement** dans ce contexte difficile, peu de perspectives pour les copropriétaires ;
- Des copropriétaires qui se sentent "**pris au piège**" dans cette situation et qui ont **du mal à s'investir** ;
- Des **assignations de Veolia** à l'encontre de chacun des copropriétaires (individuellement) ;
- Des **fuites difficilement identifiables** sur de nombreux réseaux ;
- **D'importants travaux à entreprendre** (isolation, réseaux...).

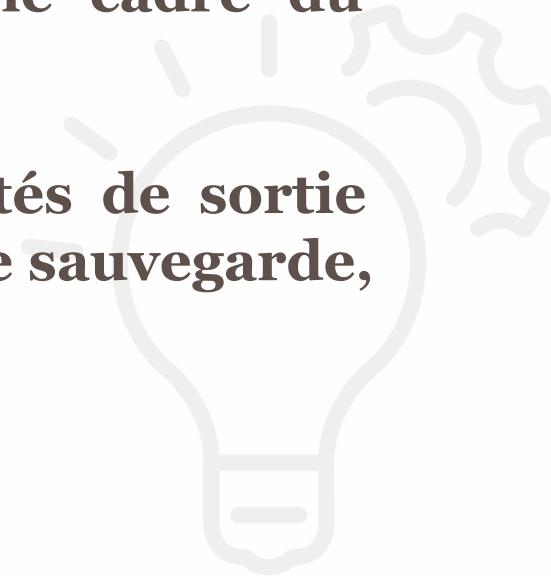


Des discussions sont en cours entre l'opérateur et les pouvoirs publics pour échanger sur les stratégies à entreprendre sur cette copropriété.




La stratégie envisagée :

⇒ **Poursuivre l'accompagnement des copropriétaires dans le cadre du POPAC**

⇒ **Lancer une étude ad-hoc afin de déterminer les possibilités de sortie opérationnelle pour cette copropriété très en difficulté : plan de sauvegarde, carence, portage... ?**





Efficacité du dispositif POPAC	Copropriétés concernées	Informations
 Dispositif parfaitement adapté : des copropriétés autonomes	Côtes de Seine	Une autonomisation du conseil syndical et du syndic à prévoir dans le montages de dossiers de subventions
	Tour Boileau	Un appui sur les dossiers de travaux secondaires à suivre (ascenseurs...)
	Résidence Sully	Un suivi des impayés à renforcer pour apurer la situation financière avant la fin du POPAC
 Dispositif adapté : une autonomie pas encore acquise	Tour d'Estrées	Former le conseil syndical et le syndic pour le faire monter en compétence
	Forêt de Sully	Former le conseil syndical et mobiliser l'ensemble des copropriétaires
	Val Sully	Accompagner la copropriété sur la gestion et le suivi des impayés
 Dispositif inadapté face aux difficultés/dysfonctionnements	Lac des Hauts-de-Seine	De légères fragilités en termes de gestion/fonctionnement, et d'importants travaux à prévoir
	Michel Ricard	Réflexions concernant la mise en place d'une phase d'élaboration de PDS à réaliser sur la dernière année du POPAC
	92 Logements	Passage de la copropriété en PDS en 2024

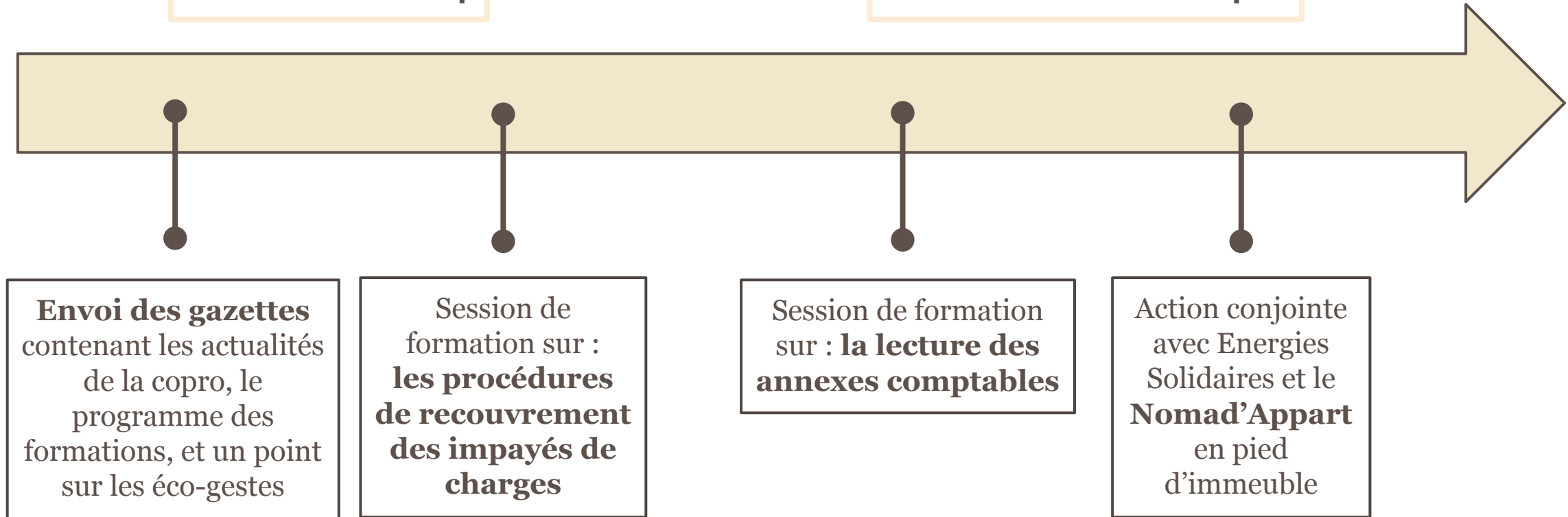
CALENDRIER PRÉVISIONNEL
POUR L'ANNÉE 3

04



1er trimestre 2024

2ème trimestre 2024



➡ **En continu :** commissions impayés trimestrielles, participations en AG, accompagnement social, conseil et analyse des devis, accompagnement dans les démarches, collaboration avec les instances de copropriété...



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Directrice de projet :

Pascale Chodzko
pascale.chodzko@urbanis.fr

Chargé de missions :

Gurvan Rolland
gurvan.rolland@urbanis.fr

Chargé de missions :

Valentin Vaudoux
valentin.vaudoux@urbanis.fr

Chargée de missions sociales :

Elisabeth Mouhammadou
elisabeth.mouhammadou@urbanis.fr

Une adresse mail d'opération :

popac.mantesvalfourre@urbanis.fr

Conseillère technique :

Merril Sinéus
merril.sineus@urbanis.fr

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable