

**Cahier des Clauses Techniques Particulières**

**MARCHE**

**MISSION D'ELABORATION ET DE SUIVI-ANIMATION DU  
PLAN DE SAUVEGARDE DE LA COPROPRIETE 92 LOGEMENTS  
A MANTES-LA-JOLIE DANS LE CADRE DE L'ORCOD-IN**

## Article 1 – Cadre du marché

### 1. Exposé des motifs

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) est un établissement public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Depuis le vote de la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR), avec la création d'Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) et en ouvrant la possibilité, pour les cas les plus complexes, de déclarer d'Intérêt National certaines de ces opérations (ORCOD-IN), l'EPFIF s'est vu confier de nouvelles missions dans le domaine de la requalification des copropriétés dégradées.

Les ORCOD s'inscrivent dans le cadre d'un projet urbain et social visant à lutter contre l'indignité et la dégradation d'immeubles en copropriété. Ce nouveau cadre d'intervention permet de mieux coordonner l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradation des copropriétés, de la réhabilitation du bâti, au portage immobilier, en passant par des actions d'aménagement ou de lutte contre l'habitat indigne.

Elles donnent lieu à une convention entre personnes publiques, qui prévoit :

- Un dispositif d'intervention immobilière et foncière (maîtrise publique, portage) ;
- Un plan de relogement et d'accompagnement social ;
- La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- La mise en œuvre d'actions et d'opérations d'aménagement ;
- La mise en place de dispositifs « habitat privé » d'accompagnement des copropriétés : Programmes opérationnels préventifs d'accompagnement des copropriétés (POPAC), et/ou Opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), et/ou Plans de sauvegarde des copropriétés (PDS).

Pour les ORCOD d'intérêt national (ORCOD-IN) franciliennes, l'Etat désigne l'EPFIF comme pilote de l'opération, qui assure notamment, à ce titre, les missions suivantes :

- Direction de projet : coordination des partenaires, définition et mise en œuvre de la stratégie et du projet urbain d'ensemble ;
- Contribution et coordination de la stratégie de relogement sous l'égide de l'Etat ;
- Acquisition et portage massif de lots au sein des copropriétés du périmètre ;
- Maîtrise d'ouvrage des Plans de Sauvegarde des copropriétés du périmètre. Les Plans de Sauvegarde sont des dispositifs mis en œuvre, sous l'égide du préfet, pour accompagner le redressement financier de la copropriété, la remobilisation des instances de gestion, la réalisation de travaux, la réduction des charges.

L'ORCOD IN (Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées) du quartier du « Val Fourré » à Mantes-la-Jolie a été déclarée d'intérêt national par le décret n° 2020-8 du 6 janvier 2020.

Dans le cadre de sa mission de maîtrise d'ouvrage des plans de sauvegarde des copropriétés du périmètre, l'EPFIF pilote la mise en œuvre des plans de sauvegarde qui concernent à ce jour 8



copropriétés du Val Fourré. La copropriété 92 Logements, actuellement en POPAC, présente des difficultés qui relèvent d'un dispositif de plan de sauvegarde, le principe a été validé par les partenaires de l'ORCOD IN. Dans ce cadre, l'EPFIF est en charge d'élaborer le plan de sauvegarde de la copropriété 92 Logements en 2024-2025 puis de coordonner le dispositif.

**La présente consultation a pour objet la mission d'élaboration et de suivi animation du plan de sauvegarde de la copropriété 92 Logements.**

## 2. Contexte de la mission

### 2.1. L'ORCOD IN du Val Fourré

Sur la base d'un rapport de préfiguration, remis par le Préfet des Yvelines, en décembre 2016, à la Ministre du logement, le gouvernement a décidé de la création d'une ORCOD IN sur le quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie, déclarée d'intérêt national par le décret n° 2020-8 du 7 janvier 2020.

Dans la poursuite du premier PNRU, les acteurs locaux sont depuis 2017 engagés dans la préparation d'un projet urbain et social ambitieux pour le quartier du Val Fourré, à travers un NPNRU d'intérêt national, porté par la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O), en lien avec la Ville de Mantes-la-Jolie. Ce nouveau programme vise à intervenir en priorité sur les secteurs n'ayant pas encore fait l'objet de rénovation, y compris le secteur des Aviateurs dont fait partie la copropriété 92 Logements.

L'une des particularités du NPNRU du Val Fourré réside dans son articulation avec l'ORCOD-IN.

L'action déployée dans le cadre de l'ORCOD IN repose sur une action d'accompagnement des 13 copropriétés historiques du Val Fourré représentant 1 263 logements (pour 12 d'entre elles, accompagnement au redressement, et pour Jupiter, accompagnement avant démolition), et la mise en œuvre d'une opération d'aménagement en vue d'assurer la transformation du secteur dit des dalles centrales.

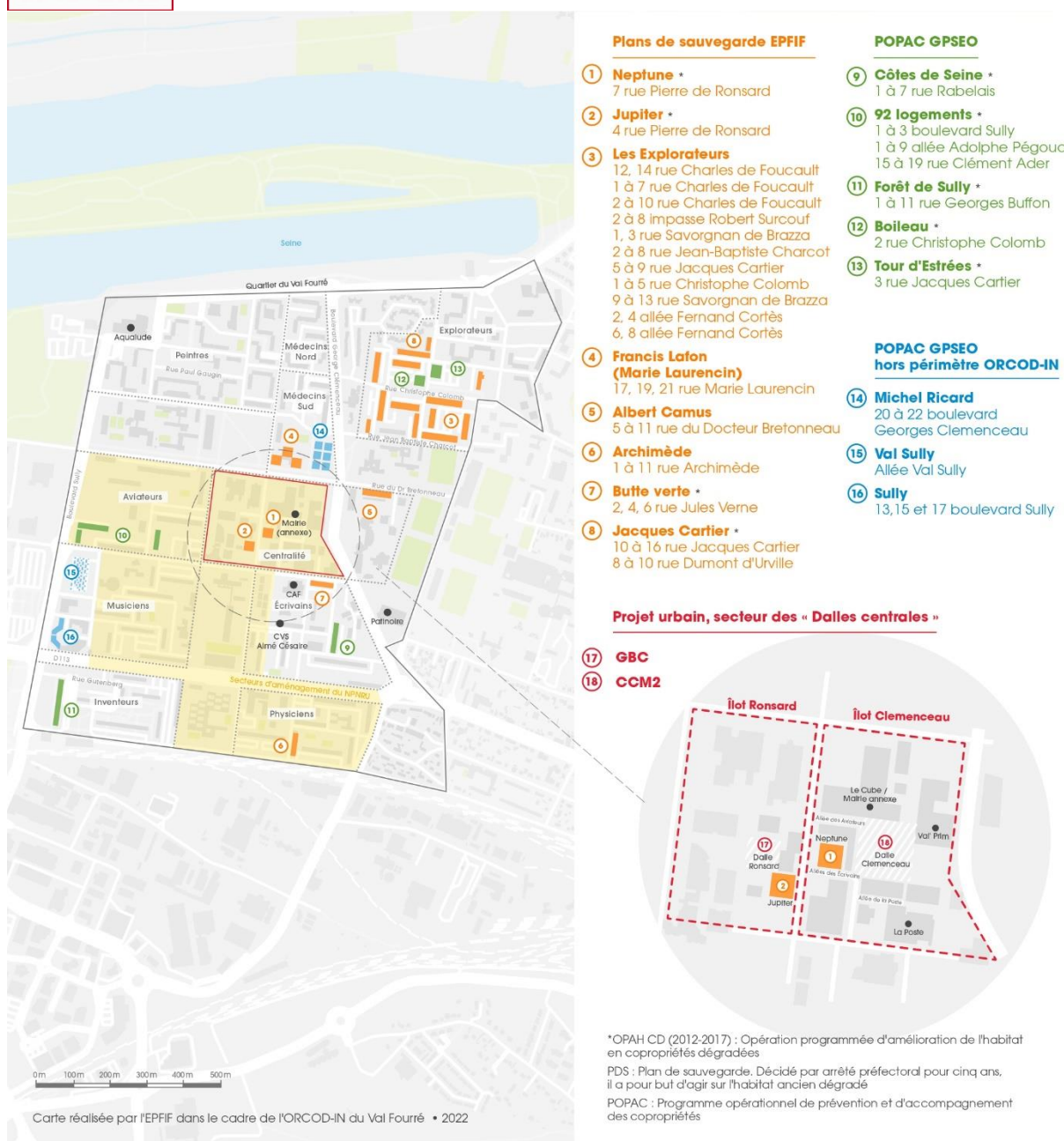
Le Val Fourré compte 13 copropriétés historiques qui ont fait l'objet de nombreuses études et interventions publiques avant l'ORCOD IN, dont notamment :

- Plans de sauvegarde de 2003 à 2009 sur les copropriétés Jupiter, Côtes de Seine et Tour d'Estrées,
- Travaux de mise aux normes des ascenseurs subventionnés dans le cadre du PIG 2008-2009,
- Diagnostic énergétique réalisé par Habitat et Territoires Conseil, sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPAMSA en juin 2010,
- Diagnostic réalisé par URBANIS dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle réalisée sur le Val Fourré par la CAMY en 2011,
- Enquête sociale sur 11 copropriétés du Val Fourré en janvier 2011 pilotée et réalisée par l'EPAMSA,
- **Une OPAH CD 2012-2017**, portant initialement sur 9 copropriétés (la copropriété Neptune en est sortie pour passer en PDS en 2016), ayant permis l'engagement de programmes de travaux, plus ou moins ambitieux, sur la majeure partie des copropriétés, et notamment **la mise en œuvre de contrats de performance énergétique (CPE) sur 92 Logements** et Côtes-de-Seine. La mission de suivi-animation de l'OPAH prévoyait que l'opérateur puisse accompagner les copropriétés dans la finalisation de leurs travaux (durée maximum de l'accompagnement de 3 ans),
- Etude de la succession des dispositifs programmés dans les copropriétés en difficultés en Ile-de-France – Quartier du Val Fourré, par la DRIHL en novembre 2015,
- Mission d'aide à l'élaboration d'une stratégie d'intervention pour les copropriétés du Val Fourré dans le cadre de la préfiguration d'une ORCOD IN, réalisée par URBANIS sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF en mai 2017,
- Diagnostic technique et thermique réalisé par Alterea dans le cadre du NPNRU sous maîtrise d'ouvrage de Logement Francilien en 2018,
- Un dispositif de portage de lots piloté par l'EPAMSA (DCIF).

Les copropriétés qui, dans le cadre de l'OPAH CD 2012-2017, ont pu enclencher leur dynamique de redressement et mettre en œuvre leur projet de travaux, s'inscrivent dans un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC), depuis septembre 2021, sous la maîtrise d'ouvrage de GPS&O. **La copropriété 92 Logements est actuellement accompagnée dans le cadre de ce POPAC qui prend fin en décembre 2024.**

La définition et la mise en œuvre des stratégies de redressement et/ou d'intervention sur les huit autres copropriétés (représentées en orange sur le plan ci-dessous) sont pilotées par l'EPFIF.

**Malgré la réalisation d'un programme de travaux conséquents, la copropriété 92 Logements rencontrent des difficultés qui nécessitent son passage en plan de sauvegarde. La copropriété est déjà incluse dans le périmètre ORCOD-IN ; le pilotage de son dispositif d'accompagnement est confié à l'EPFIF.**



Carte du périmètre de l'ORCOD-IN de Mantes-la-Jolie

## Les axes d'intervention publique de l'ORCOD IN

### Le dispositif d'intervention immobilière et foncière et de relogement des ménages

Le dispositif d'intervention foncière mis en place dans le cadre de l'ORCOD IN a pris la suite du DCIF (dispositif coordonné d'intervention immobilière et foncière) mené par l'EPAMSA depuis la fin des années 90 avec l'appui de l'Etat, du Département des Yvelines et de l'ancienne Communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines, et a permis de déployer cette action au sein des copropriétés du Val Fourré. A cette fin, le droit de préemption urbain renforcé a été délégué à l'EPFIF sur le périmètre de l'ORCOD IN pendant la durée de l'opération par délibération du conseil communautaire de GPS&O, le 6 février 2020.



Dans le cadre d'une stratégie de redressement des copropriétés, le portage vise, en articulation étroite avec les dispositifs d'accompagnement des copropriétés (PDS, OPAH, POPAC) :

- à faciliter la vente des logements pour les copropriétaires débiteurs ;
- à freiner l'arrivée de nouveaux bailleurs indécis ou de copropriétaires impécunieux ;
- à participer au redressement via la présence d'un copropriétaire public dans les instances de gouvernance de la copropriété, s'il y a lieu et à peser sur les décisions en assemblées générales ;
- à améliorer la trésorerie de la copropriété par le paiement des charges des lots acquis.

Le ciblage des lots à acquérir est défini pour chacune des copropriétés en lien avec la Ville et la communauté urbaine, et avec l'appui de l'opérateur de suivi-animation.

### **La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne**

Les actions de lutte contre l'habitat indigne et contre les marchands de sommeil relevant des pouvoirs de police du Maire et du Préfet sont mobilisées sur l'ensemble du périmètre de l'ORCOD IN, et sur un périmètre élargi, compte tenu des risques de report de l'action des marchands de sommeil en dehors du quartier du Val Fourré.

En complément des actions de nature coercitives, mises en œuvre en lien avec le Service communal d'Hygiène et de Santé (SCHS), la Ville de Mantes-la-Jolie, en accord avec GPS&O, a mis en place en 2018 le permis de louer (ou autorisation préalable à la mise en location) à l'échelle de toute la commune.

### **L'accompagnement des copropriétés et des copropriétaires en difficulté**

Deux types d'accompagnement des copropriétés sont proposés dans le cadre de l'ORCOD IN :

- Plans de sauvegarde pour les copropriétés dont l'enjeu est d'engager une rénovation lourde et/ou un accompagnement renforcé. L'EPFIF assure la coordination et la maîtrise d'ouvrage de ces plans de sauvegarde.
- POPAC pour les autres copropriétés, ayant déjà engagé un programme de travaux ambitieux et pour les copropriétés récentes du quartier. GPS&O assure le pilotage et la maîtrise d'ouvrage de ce dispositif.

Le redressement pérenne des copropriétés nécessite par ailleurs un dispositif efficace et coordonné d'accompagnement social des copropriétaires en difficulté, renvoyant à des enjeux de mobilisation des moyens (FSL, ingénierie d'accompagnement...) et de coordination des acteurs publics.

### **La conduite du projet de renouvellement de la centralité du quartier**

Les dalles du Val Fourré constituent une centralité très forte à l'échelle du quartier, s'articulant autour d'un pôle commercial accueillant plus de 80 commerces, principalement constitués en copropriété, de 4 tours de logements, dont les copropriétés Neptune et Jupiter et deux tours de logements locatifs sociaux appartenant à CDC Habitat, de nombreux équipements, et d'une offre importante de stationnement en superstructure, dont une grande partie est condamnée.

L'EPFIF pilote le projet d'aménagement de cette centralité. Le projet prévoit notamment la démolition de 3 des 4 tours de logements.



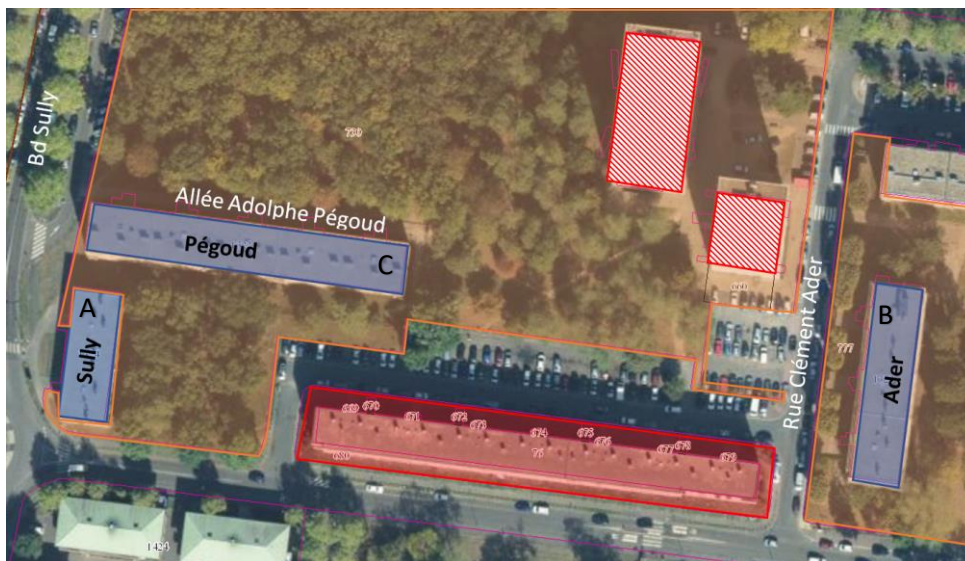
### Les bâtiments et les logements







Crédit Photo : Cyrus Cornut

Adresse	1 à 3 bd Sully 1 à 9 allée Adolphe Pégoud 15 à 19 rue Clément Ader
Références cadastrales	AR 1322, 1323, 1324
Construction	1970
Nombre d'entrées	10 réparties sur 3 bâtiments
SDP	10 800m <sup>2</sup> environ
Syndic	Immo de France (AG 06/2023)

La copropriété est constituée de 3 immeubles en forme de barres, nommés du nom de leur rue : Sully, Pégoud et Ader et dans son règlement de copropriété, par des lettres : A, B, C. Le SDC n'est propriétaire que du tour d'échelle des bâtiments.



Plan foncier de l'îlot

-  Foncier de la copropriété
-  Foncier de la Ville
-  Foncier du bailleur social CDCH
-  Destructiions prévues (tours Les résidences Yvelines Essonnes)



Plan réalisé par la société Urbanis

Copropriété	Nombre	Part
Propriétaires	79	
PO	53	67%
PB	26	33%
Logements	92	
Logements PO	53	58%
Logements PB	39	42%
Dont EPFIF	3	3%
Dont Résidences Yvelines Essonnes	10	11%
Dont 1 multipropriétaire privé	3	3%

Détail	Nb étages	Nb lgts	Typologies	Nb lgts PO	Nb logts PB	Dont lgts sociaux
Ader ou B	4	30	6 T3 12 T4 12 T5	17	13	1
Pégoud ou C	4	50	10 T3 20 T4 20 T5	31	19	7
Sully ou A	2	12	8 T3 4 T6	5	7	2
Total		92	24 T3 32 T4 32 T5 4 T6	53	39	10

Les bâtiments n'ont pas de caves, ni de sous-sol, sauf le bâtiment Ader dans lequel on trouve la sous-station et quelques espaces communs (notamment la salle de réunion du conseil syndical). Les locaux vélos et poubelles sont en rez-de-chaussée.

### Les instances de gestion

*Le syndic*





La copropriété a été gérée par le cabinet indépendant RB Copro entre 2019 et 2023. La passation avec le syndic précédent (Soupizet) était incomplète, certaines pièces comptables n'ayant pas été communiquées. Le syndic RB Copro a donc rencontré des difficultés dans la reprise de la gestion et des dossiers de contentieux. Sa comptabilité s'est révélée peu rigoureuse, certaines annexes comptables sont erronées. En 2023, le conseil syndical a décidé de consulter d'autres syndics. Le groupe Immo de France a été désigné en AG le 08/06/2023.

La relation partenariale avec le nouveau syndic est bonne, Immo de France travaillant déjà sur plusieurs copropriétés en dispositif au Val Fourré. Le syndic a engagé la reprise comptable en vue de l'approbation des exercices 2022 et 2023 à la prochaine AG du 25 avril 2024, une présentation de ce travail a été restitué et expliqué au conseil syndical en mars 2024.

### *Le conseil syndical*

Le conseil syndical compte 10 membres, dont l'EPFIF depuis le 8 juin 2023, à la demande du président du conseil syndical. Le président est actif mais regrette parfois le manque d'implication des autres membres du conseil syndical, la relation entre lui et l'EPFIF est établie. Les autres membres sont engagés mais leur engagement n'est pas régulier, ils participent aux réunions du conseil syndical et aux AG mais sont peu actifs dans la gestion quotidienne de la résidence. Au sein du conseil syndical, il y a un désaccord de principe entre le président et un membre plus récent, la gestionnaire d'Immo de France, se trouve souvent prise à partie entre les deux.

De manière générale, le conseil syndical, le même qu'à l'époque de l'OPAH CD, est méfiant à l'égard de l'intervention publique. En particulier, les conseillers syndicaux considèrent que les partenaires publics ne les ont pas suffisamment accompagnés dans la réception des travaux réalisés durant l'OPAH.

La copropriété vote à la prochaine AG une action contre l'ancien syndic concernant en partie sa responsabilité sur ses dossiers.

Ainsi, il s'agira de remobiliser le conseil syndical et l'ensemble des copropriétaires autour d'un nouveau dispositif, le plan de sauvegarde.

La participation en AG était stable entre 2019 et 2022, soit environ 50% des tantièmes. En 2023, 66% des tantièmes étaient présents ou représentés.

Bien que le bailleur social Les Résidences Yvelines Essonne soit multi-propriétaire dans la résidence (10 logements : 2 dans le bâtiment A, 1 dans le B et 7 dans le C), il ne joue pas de rôle particulier auprès des instances de gestion.

### **La situation financière**

Année	Montant impayés	Budget voté	%
2018	278 142,12 €	283 000,00 €	98%
2019	266 421,88 €	283 000,00 €	94%
2020	262 719,46 €	283 000,00 €	93%
2021	203 604,66 €	282 930,00 €	72%
2022	209 418,36 €	252 988,00 €	83%



### *Les impayés*

Le montant des impayés s'élève en février 2024 à 163 898.83€ soit 65% du budget.

Dettes	Nombre de débiteurs	Montants	% de la dette totale
Comprises entre 1000 et 5000€	13	24 294.61€	15%
Comprises entre 5000€ et 15 000€	5	47 489.38€	29%
Supérieures à 15 000€	2	82 695.90€	50%

Les impayés supérieurs à 5000€ sont concentrés sur 7 copropriétaires dont 6 occupants. Deux impayés sont supérieurs à 30 000€. Trois copropriétaires contestent des charges importantes appelées par l'ancien syndic Soupizet. Plusieurs ménages ont des consommations d'eau très importantes.

Une saisie immobilière est en cours et une autre a permis de solder une dette de 36 000€ en 2022. Le lot a été acquis par l'EPFIF.

Le nouveau syndic Immo de France en relançant les procédures a constaté, après consultation d'un avocat, que les procédures de 2 des grosses dettes (52 425.20€, 30 270.70€) n'avaient pas été engagées dans les délais par le précédent syndic et qu'une part importante de ces dettes était prescrite.

La copropriété vote à la prochaine AG une action contre l'ancien syndic concernant en partie sa responsabilité sur ses dossiers.

### *Le budget et les dépenses*

Le montant du budget voté a diminué en 2022 afin de correspondre davantage au budget réalisé. Ce nouveau budget ne permet toutefois pas d'anticiper les imprévus. Ainsi, on observe une insuffisance d'environ 11 000€ sur l'exercice 2022.

Les postes les plus importants sont le chauffage et l'ECS, soit 45% des dépenses réalisées en 2022. La copropriété est raccordée au réseau de chauffage urbain, alimenté par la chaufferie biomasse qui dessert le quartier (30% gaz, 70% biomasse). Le coût des consommations est relativement faible et la part de biomasse a permis de limiter les effets de la hausse des prix du gaz. L'abonnement est cependant élevé : la chaufferie biomasse a été livrée en 2013, l'abonnement permet d'amortir l'investissement. Il s'élève à plus de 50 000€ par an pour cette copropriété. Le délégataire du réseau est la SOMECE, filiale de Dalkia. Dalkia intervient sur la copropriété en tant que chauffagiste.

Le fonds travaux s'élève à 46 350€ et la trésorerie est de 305 000€. L'audit comptable doit toutefois permettre de vérifier ces montants.

En 2024, le budget s'élève à 253 000€, soit un niveau de charges de 2750€ par lot environ.

### **Les travaux réalisés**

#### *Les travaux du CPE*

Nature des travaux	Montants TTC
--------------------	--------------

Lot 1 : Ravalement ITE	2 424 446 €
Lot 2 : Menuiseries extérieures	
Lot 3 : Etanchéité – isolation de la toiture-terrasse	
Lot 4 : VMC hygrostat	
Lot 5 : Chauffage (radiateurs et calorifugeage)	
Lot 6 : désenfumage	
Lot 7 : Réfection parties communes intérieures	
Coût total travaux et honoraires	2 714 827 €
Coût total par lot	29 509 €
Subventions SDC et individuelles	2 226 443 (82%)
Reste à charge moyen après subvention	5309 €

### *Le contentieux avec Eiffage*

Les travaux ont été réalisés dans le cadre d'un Contrat de Performance Energétique signé avec Brelan d'Arch, Eiffage, S2T et Dalkia. Ils ont été livrés en avril 2019. Le PV de réception n'a toutefois pas été signé par la copropriété qui accuse l'entreprise de malfaçons. En octobre 2019, une seconde réception des travaux est organisée, durant laquelle seules les parties communes sont visitées. Le syndic signe le PV mais des réserves sont émises. L'entreprise Eiffage considère avoir réalisé les interventions permettant de lever les réserves. La copropriété le conteste. Ainsi, en juillet 2020, le syndic informe Eiffage qu'il engage une procédure à son encontre. En avril 2022, par ordonnance de référé, le tribunal judiciaire de Versailles désigne un expert pour examiner les désordres. Une première visite de l'expert a eu lieu en septembre 2022. Le nouveau syndic en reprenant le dossier, a constaté que l'expert non réglé par la copropriété dans les délais, n'a pas rendu son rapport, la procédure judiciaire n'est donc plus valable.

Le syndic a consulté un avocat pour vérifier les autres pistes de recours, il est préconisé à la copropriété d'engager la responsabilité de l'ancien syndic.

### *Les postes à reprendre*

L'opérateur de suivi-animation du POPAC a repéré les postes devant faire l'objet de reprises :

- Reprise des couvertines mal posées en appuis de fenêtres (joints, pente),
- Fixation et frein des portes d'entrée, menuiserie acier et double vitrage : 5 portes à reprendre,
- Révision du fonctionnement des VMC hygro,
- Révision du fonctionnement des contrôles d'accès par digicode et vigik (dysfonctionnements ponctuels bloquant les habitants à l'intérieur de l'immeuble),
- Reprises ponctuelles antirouille et peinture sur les balcons (plus que l'étanchéité, c'est la correcte évacuation des eaux de pluie hors des balcons qu'il faut vérifier et refaire le cas échéant),
- Reprise du carrelage des halls d'entrée

L'opérateur estime le montant de ces travaux à 167 100€ HT (hors honoraires).

Depuis la réception des travaux, la SOMEK n'avait pas été rencontrée par la copropriété. Un rendez-vous a pu se tenir en mars 2024, à la demande du conseil syndical, en présence de l'équipe représentant la SOMEK et Dalkia, il a permis :

- Avenant au contrat SOMEK pour diminuer la puissance souscrite suite aux travaux de CPE comme le prévoit le règlement du chauffage urbain (révision de 15% dès lors que les économies réalisées sont supérieures à 20% 1 an après la réception des travaux (réception des travaux mai 2019, 31% d'économie dès la 1ère année des travaux). La SOMEK s'engage à calculer cette révision de manière rétroactive, à compter de mai 2020.
- L'objectif du CPE n'étant pas atteint (43.7% d'économies), Dalkia doit un malus à la copropriété depuis 4 ans, ce qui n'a pas été fait. Dalkia s'engage à calculer ce malus et de l'appliquer de manière rétroactive. Selon Dalkia, le contrat mériterait d'être avenanté compte tenu de son objectif inatteignable et de son manque de précisions sur les limites de prestation et de périmètre.

L'EPFIF confie une mission à son AMO Chauffage urbain (Agotherm) pour vérifier le calcul du malus du par Dalkia.

Par ailleurs la copropriété doit voter un suivi d'exploitation à sa prochaine AG.

### 2.3. Les enjeux d'un nouveau dispositif d'accompagnement

Intégrée dans le dispositif POPAC mis en place en 2021, la copropriété est suivie par les pouvoirs publics. L'opérateur de suivi-animation a toutefois rapidement alerté la collectivité sur les obstacles au redressement pérenne de la copropriété. Au-delà du contentieux lié aux travaux et des difficultés de gestion :

- des travaux complémentaires doivent être envisagés sur le bâti
- des travaux sur le réseau secondaire de chauffage urbain vont s'imposer à la copropriété
- la copropriété doit être intégrée au programme de renouvellement urbain qui touche notamment aux poches de stationnement et être en mesure de financer des travaux de stationnement s'il y a lieu dans l'hypothèse où des aides au syndicats seraient mobilisables, et où le scénario de travaux d'aménagement menés par la collectivité ne serait pas retenu.
- un projet de scission doit être étudié.

A la demande du maire de Mantes-la-Jolie, l'Anah a accepté exceptionnellement de basculer cette copropriété en plan de sauvegarde, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFIF. L'arrêté portant création de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde a été pris le 22 août 2023.

#### **Des travaux complémentaires sur le bâti**

Le diagnostic technique réalisé dans le cadre du POPAC a identifié des travaux complémentaires à réaliser à court ou moyen terme :

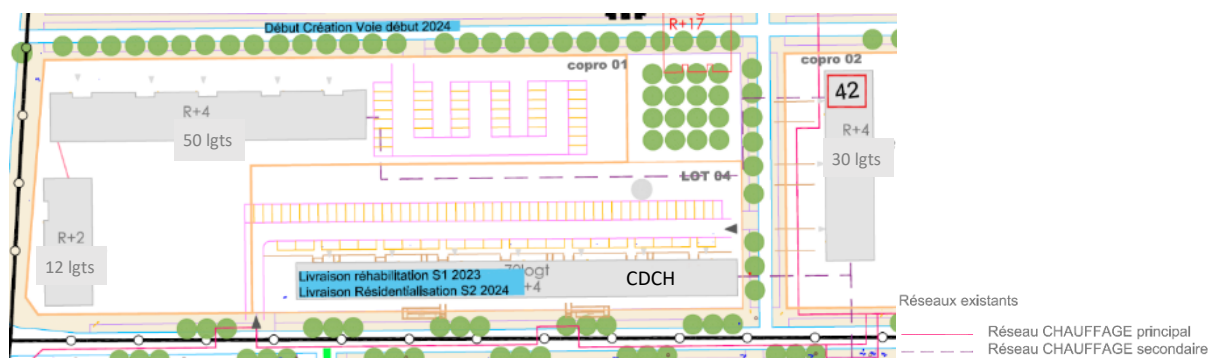
- Mise aux normes sécurité incendie en parties communes (extincteurs, BAES, CF),
- Remplacement des radiateurs défectueux dans les espaces privatifs (seule une partie d'entre eux a été changée dans le cadre du CPE),
- Reprise ou remplacement des fenêtres et portes-fenêtres PVC défectueuses,
- Installation d'un contrôle d'accès des locaux poubelles et locaux vélos-poussettes,
- Réfection des revêtements sols et murs des parties communes intérieures (cages d'escaliers et paliers),
- Changement des garde-corps des balcons (la rouille peut avoir entamé le potentiel structurel),
- Meilleure isolation par l'extérieur des rez-de-chaussée, reprise des enduits,
- Isolation de la sous-face des planchers R+1 au niveau des halls d'entrée.

L'opérateur estime le montant de ces travaux à 392 900€ HT (hors honoraires).

Le syndic, interrogé sur les besoins de travaux complémentaires, a ajouté l'électricité en parties communes en vue de réaliser des économies et une réflexion à mener sur la possible vente des locaux de vide-ordures sur les paliers (1 seul existant par niveau) aux propriétaires intéressés (une mise à jour du règlement de copropriété serait alors nécessaire).

### **Des travaux sur le réseau secondaire de chauffage urbain**

Les trois bâtiments sont alimentés par une unique sous-station de chauffage, située au sous-sol du bâtiment Ader (bâtiment B). Le réseau secondaire qui relie le bâtiment Ader au bâtiment Pégoud (bâtiment C) est enterré, anormalement long et vieillissant (date de la construction de l'immeuble). Ce réseau fait ainsi l'objet de fuites ; les travaux de détection et de réparation sont coûteux et doivent, quand ils interviennent, être réalisés en urgence. Par ailleurs, le réseau passe sous une emprise foncière qui doit être rétrocédée par la Ville au bailleur social voisin CDCH dans le cadre du projet urbain NPNRU.



Plan directeur réseau de chaleur (GPSEO, projet NPNRU 2022)<sup>1</sup>

Quatre scénarios sont à l'étude :

- 1) Des réparations ponctuelles sur le réseau existant (avec l'hypothèse d'une fuite importante tous les 2 ans environ). Le coût de la réparation du réseau s'élève à 6 000 € HT par mètre. Le réseau mesure 131 mètres linéaires. Cela représenterait donc un montant s'élevant à 786 000 € HT si des réparations devaient être effectuées, à long terme, sur chaque mètre du réseau.
- 2) Un remplacement du réseau à l'identique (et donc une tranchée sur toute sa longueur, un remplacement et un rebouchage de la tranchée, à son emplacement actuel). Le coût de cette opération est estimé à 225 000 € HT par l'entreprise Dalkia.
- 3) La fourniture et pose d'un nouveau réseau secondaire pour l'ensemble des 3 bâtiments, par un autre caniveau et de nouveaux tuyaux pré-isolés, avec un trajet optimisé par rapport aux aménagements en surface (le réseau ne passerait plus sous la parcelle rétrocédée au bailleur). L'estimation fournie par Dalkia à l'urbaniste en chef de GPSEO s'élève à 757 000€ HT.
- 4) Une nouvelle sous-station dans le bâtiment Pégoud (bâtiment C) ou Sully (bâtiment A) pour ces deux bâtiments, afin de désolidariser le bâtiment Ader (bâtiment B) (scission), qui serait alors le seul à

<sup>1</sup> Le plan des emprises foncières et des parkings est un projet proposé par un prestataire de GPSEO. Ce plan a été modifié depuis.

utiliser la sous-station actuelle (carré rouge sur le plan). Le réseau secondaire entre Ader et Pégoud serait abandonné car inutile. L'estimation fournie par Dalkia à l'urbaniste en chef de GPSEO s'élève à 838 000€ (hors génie civil pour le local technique).

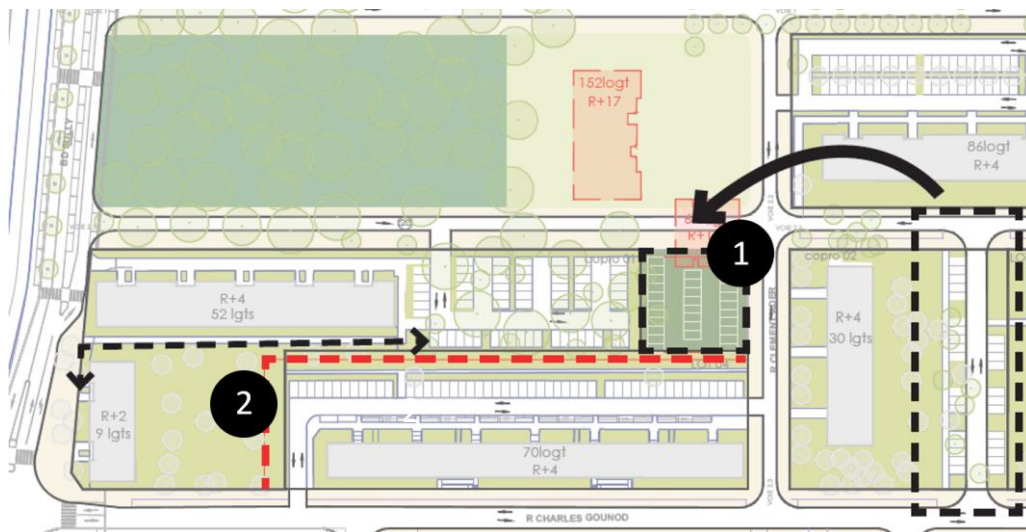
### **L'aménagement de poches de stationnement et la résidentialisation des bâtiments**

Dans le cadre du programme de rénovation urbaine, le parking public utilisé par les habitants de la copropriété a vocation à être rétrocédé au bailleur social CDCH. La création de nouvelles poches de stationnement, dédiée à la copropriété, est en réflexion. Le statut de ces poches n'est pas encore décidé : un accès gratuit et public peut générer des conflits d'usage tandis que la privatisation implique des coûts d'acquisition foncière, d'aménagement et de gestion pour la copropriété

Plusieurs scenarios concernant la maitrise d'ouvrage des travaux de parking et leur propriété à terme, sont examinés :

1. Scenario de la maitrise d'ouvrage par la copropriété, qui pour l'heure est écarté en l'absence de financement, l'Anah ne subventionnant pas la création de parking (la Région ne labelisera pas cette copropriété qui a déjà réalisé son programme de rénovation énergétique)
2. Scenario de la maitrise d'ouvrage par la collectivité, puis rétrocession à la copropriété
3. Scenario de la maitrise d'ouvrage par la collectivité et maintien d'un parking public accolé à la copropriété

Les plans qui suivent ne sont pas stabilisés, le travail de conception reste en cours sur ce secteur.

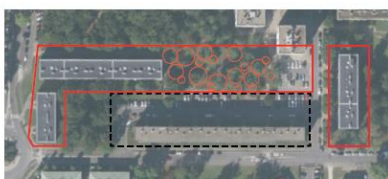


- 1 Deux hypothèses d'emplacement pour le parking du bâtiment Ader
- 2 Hypothèse de décalage de la limite de propriété entre la copropriété et CDCH



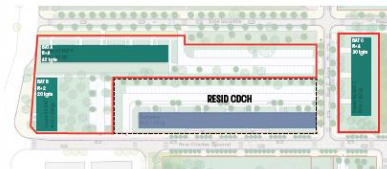
### **HYPOTHESE 1**

Parking concentré entre le bâtiment A et C



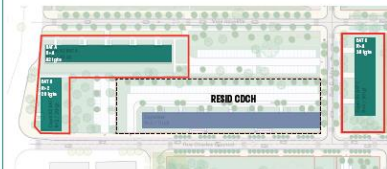
### **HYPOTHESE 2**

Parking au plus proche pour les habitants du bâtiment B



### **HYPOTHESE 3**

Parking public



Issu d'un support de présentation de LECLERCS, GPSEO, Projet NPNRU 2023, présenté au conseil syndical de 92 Logements en décembre 2023

Enfin, afin de finaliser les travaux sur le bâti, une résidentialisation des abords doit permettre de sécuriser la copropriété.

## Article 2 – Objet du marché

La présente consultation a pour objet la passation d'un marché public par l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Ile-de-France, dans le cadre de l'ORCOD-IN de Mantes-la-Jolie, visant une mission d'élaboration du projet de plan de sauvegarde de la copropriété 92 Logements et du suivi-animation de ce dispositif.

## Article 3 – Le descriptif des prestations

La consultation est un marché composite qui comprend :

- Une partie à prix global et forfaitaire
- Une partie à bons de commande

Le plan de sauvegarde doit permettre d'accompagner la copropriété dans son redressement, dans son éventuelle scission, dans la réalisation de travaux complémentaires au programme déjà réalisé et dans l'articulation de l'aménagement de ses abords avec le projet urbain.

Les missions du présent marché se déclinent en 3 parties.

### 1. Elaboration du plan de sauvegarde (12 mois)

Les diagnostics et les actions de suivi réalisés par l'opérateur du POPAC d'une part, et les besoins d'intervention précis définis par l'ensemble des acteurs pour cette copropriété d'autre part, permettent d'élaborer un plan de sauvegarde sans un marché d'étude préalable au lancement du marché de suivi-animation. Ainsi, en accord avec la DDT, l'élaboration et la rédaction du plan de sauvegarde seront réalisées dans le cadre du présent marché. L'élaboration du plan de sauvegarde s'inscrit dans une phase 1 engagée dès la notification du marché et en parallèle des actions de suivi-animation qui pourront, sans attendre, être mises en œuvre.

Ainsi l'opérateur accompagnera le conseil syndical et les copropriétaires vers l'adhésion au plan de sauvegarde.

#### 1.1. Définition du projet de plan de sauvegarde

L'opérateur disposera des bilans existants de l'OPAH CD et du POPAC pour évaluer les résultats des dispositifs d'accompagnement public mis en œuvre sur la copropriété. Il devra actualiser les indicateurs permettant d'évaluer la situation de la résidence.

Un diagnostic devra être réalisé sur :

- la situation financière, comptable et de gestion
  - la situation socio-économique des propriétaires et leur capacité contributive pour de futurs travaux
- Il est attendu de l'opérateur qu'il réalise des enquêtes d'occupation qui permettront notamment d'identifier les profils d'occupants fragiles afin de définir la stratégie du volet social du plan de sauvegarde mais aussi d'engager dans les meilleurs délais l'accompagnement social des ménages en difficultés.
- la situation technique en distinguant les travaux relevant des réserves non levées d'Eiffage, des travaux complémentaires sur le bâti

Il est attendu de l'opérateur que des visites de logements soient réalisées notamment dans les logements pour lesquels le conseil syndical pointe des dysfonctionnements suite aux travaux de CPE.

- son imbrication dans le NPNRU et les conséquences de la rétrocession au bailleur social du parking public à proximité, sur son stationnement et son organisation
- le cadre de vie de la résidence non résidentialisée, souvent impacté par la proximité aux arrêts de bus et à l'hôpital.

Des préconisations (actions et financements) sur chacun de ces aspects devront être réalisées par l'opérateur et discutées, s'il y a lieu avec les instances de gestion :

#### **a. Volet technique :**

- Sur le bâti : l'opérateur devra notamment définir un programme de travaux distinguant les travaux liés aux réserves non levées, des travaux complémentaires. Ce programme devra être chiffré. A noter que l'EPIF peut financer une partie des travaux, à condition que ces derniers soient éligibles aux aides de l'Anah. Dans ce cas, la majoration de l'Anah s'applique au cofinancement de l'établissement.

- Le projet de résidentialisation et de rénovation du réseau secondaire de chauffage urbain, en cohérence avec le projet urbain et en lien avec l'urbaniste en chef de GPSEO, le bailleur social CDCH et le délégataire du réseau de chauffage urbain, l'opérateur réfléchira à un projet d'aménagement des abords de la copropriété comprenant :

- L'aménagement d'une ou de plusieurs poches de stationnement dédiées à la copropriété. L'opérateur conseillera l'EPIF et les collectivités sur le statut (public ou privé) de ces parkings compte tenu des capacités de la copropriété.
- Le choix d'un scénario de renouvellement du réseau secondaire de chauffage urbain
- La sécurisation des entrées et des abords de la copropriété

Ce projet devra tenir compte d'une éventuelle scission et des financements disponibles.

#### **b. Volet du redressement financier**

Le passif avec Eiffage : la bonne compréhension de ce passif est quasi un prérequis à la relation de confiance qui pourra se créer entre le conseil syndical et l'opérateur. Les préconisations qui seront faites pour que la copropriété puisse résoudre les problèmes techniques qu'elle rencontre depuis la réalisation des travaux d'OPAH mais aussi pour faire évoluer le sentiment d'injustice que le conseil syndical ressent depuis la fin de ce chantier, permettront de mettre en œuvre le plan de sauvegarde. Les outils financiers d'accompagnement devront être prévus. Ce sujet sera à traiter en étroite collaboration avec le syndic qui a fait voter une procédure à l'encontre du précédent syndic à l'AG d'avril 2024.

Analyse de la situation financière de la copropriété dans un contexte de reprise comptable par Immo de France : budget, dépense, dette fournisseur, impayés, créances irrécouvrables.

Etayer l'argumentaire sur l'opportunité d'une scission de la copropriété en deux entités : l'opérateur évaluera la viabilité des deux entités créées par une scission de la copropriété et les implications d'une telle procédure (coût de la procédure, calendrier et étapes, séparation des équipements,

autonomisation). Il faudra évoquer en amont cette hypothèse avec le bailleur social qui détient 10 logements dont 2 dans le bâtiment B. Le conseil syndical ne se montre pas très favorable à ce projet de scission, déjà évoqué par de précédents syndicats à priori.

### **c. Volet de l'accompagnement social**

L'opérateur devra procéder au repérage des ménages en difficultés afin de calibrer au mieux le volet dans le cadre de la convention et ses outils.

Les publics concernés :

- des propriétaires occupants en difficulté de paiement de leurs charges courantes et/ou des travaux à venir
- des ménages n'étant pas capables de se maintenir dans leur statut de propriétaire occupant
- les locataires des propriétaires privés, en difficulté dans leur logement et/ou dans le paiement de leur loyer (logement dégradé, mise en location non réglementaire, difficultés financières), dont la situation pèse sur la capacité de règlement de ses charges par le propriétaire bailleur.

### **d. Volet GUSP :**

L'opérateur devra proposer un programme d'actions visant à améliorer les dysfonctionnements identifiés dans le cadre du diagnostic et à anticiper les nuisances supplémentaires qui impacteront le cadre de vie de la résidence compte tenu des travaux NPNRU ou du bailleur social sur l'actuel parking.

Ces préconisations seront ensuite soumises à l'ensemble des membres de la commission de plan de sauvegarde. Les subventions prévisionnelles seront ainsi estimées avec les partenaires concernés.

L'opérateur préparera et animera la commission de plan de sauvegarde qui validera les orientations et les budgets de ce plan de sauvegarde.

## **1.2. Rédaction du plan de sauvegarde**

Après validation par la commission de plan de sauvegarde du projet, l'opérateur rédigera la convention de plan de sauvegarde et veillera à sa validation par la délégation territoriale de l'Anah.

L'opérateur coordonnera les mises en signature des différentes parties de cette convention.

## **1.3. Présentation aux copropriétaires et vote en AG**

L'opérateur proposera, en accord avec les instances de gestion, une communication adaptée à l'information de l'ensemble des copropriétaires, relative au plan de sauvegarde précédent le vote en AG. Il accompagnera le syndic dans la rédaction de la résolution votant le plan de sauvegarde et il participera à l'AG.

L'opérateur veillera à la bonne transmission de l'ensemble des éléments à l'Anah afin que l'arrêté de plan de sauvegarde puisse être pris dans les meilleurs délais.

## **2. Suivi-animation du plan de sauvegarde (dès la notification du marché)**

La mission de suivi-animation du plan de sauvegarde s'articule autour de 5 axes :

- Renforcement de la gouvernance et redressement financier
- Accompagnement social des copropriétaires et des résidents occupants (en partie à BC)
- Accompagnement à la réalisation de travaux complémentaires, articulation du projet de résidentialisation avec le projet urbain
- Plan d'action de Gestion urbaine et sociale de proximité
- L'accompagnement à la mise en œuvre de la scission (BC)

### 2.1. Axe 1 : Renforcement de la gouvernance et redressement financier (dès la notification du marché)

La copropriété a changé de syndic après plusieurs années marquées par une gestion insuffisante et imprécise. Il s'agira pour l'opérateur de travailler en collaboration avec le nouveau gestionnaire afin de recréer un lien de confiance entre les instances de gestion. Immo de France a réalisé la reprise comptable et présenté les comptes 2022 et 2023 à l'AG d'avril 2024. La clarification des comptes et des procédures de contentieux permettra de lever certains des doutes du conseil syndical sur la situation de la copropriété.

L'opérateur participera aux assemblées générales.

#### **a. Soutenir les instances de gestion, en vue d'une meilleure lisibilité des actions, identifier et répartir les rôles au sein du conseil syndical, créer du lien avec les autres copropriétaires**

L'opérateur devra travailler avec le conseil syndical afin de l'aider à créer une certaine unité dans son fonctionnement. Chaque membre du conseil syndical devra pouvoir y trouver sa place et respecter celles des autres pour garantir la crédibilité du groupe face aux copropriétaires.

L'opérateur proposera, dès le début de la mission, sa méthodologie de travail au conseil syndical et au syndic afin de clarifier son propre rôle.

L'opérateur devra mettre en œuvre des actions permettant aux copropriétaires de comprendre le fonctionnement de la copropriété suite à plusieurs années d'une gestion peu lisible et à l'arrivée d'un nouveau dispositif d'accompagnement public.

Enfin, l'opérateur devra proposer des formations et une méthodologie d'information destinées aux copropriétaires trop peu nombreux aux AG mais surtout en difficulté pour comprendre le fonctionnement d'une copropriété et les enjeux auxquels la leur est confrontée.

#### **b. Contrôle annuel des comptes en vue d'actions de maîtrise des charges et d'apurement de la situation financière**

L'opérateur réalisera le contrôle annuel des comptes avant chaque assemblée générale. L'opérateur accompagnera le syndicat dans l'optimisation du budget et des dépenses courantes, et accompagnera le syndic dans l'établissement d'un budget cohérent. L'opérateur motivera la participation du conseil syndical à ces étapes en lui apportant les clés de lecture nécessaires.

#### **c. Suivi des impayés et du recouvrement en vue de proposer, s'il y a lieu, une stratégie**

En articulation avec la stratégie de portage de l'EPFIF, il convient de mettre en place toutes actions, auprès du syndic, du conseil syndical et de l'ensemble des copropriétaires, permettant de poursuivre la maîtrise du recouvrement et la diminution des impayés de charges.

A minima, l'opérateur :

- Organisera des commissions impayés trimestrielles permettant au syndic de rendre compte de l'avancement des procédures contentieuses au conseil syndical et de les évaluer.
- Incitera le syndic à mobiliser les aides juridictionnelles en expliquant leur fonctionnement et en vérifiant leur mise en œuvre
- Demandera une aide à la gestion auprès de l'Anah

L'opérateur devra créer un outil de suivi des impayés qui permettra de constater l'évolution trimestrielle des impayés et vérifier la mise en œuvre des actions de recouvrement par le syndic et le cas échéant, en comprendre les délais.

Il est attendu de l'opérateur qu'il évalue l'impact des dettes irrécouvrables sur le syndicat des copropriétaires et qu'il lui conseille un échéancier d'appel de ces sommes.

#### **d. Accompagner la copropriété dans l'avancement de la procédure contre l'ancien syndic RB Copro (mission à bons de commande)**

Dans le cadre du suivi animation du plan de sauvegarde et selon les préconisations retenues dans la convention du plan de sauvegarde, l'opérateur pourra être amené à :

- Participer à des réunions avec les instances de gestion, un avocat du syndicat en charge du dossier
- Rechercher des financements auprès de tous financeurs possibles pour mettre en œuvre les actions retenues : constitution des dossiers et dépôt
- Proposer et participer à la communication auprès de l'ensemble des copropriétaires pour les informer de l'avancement de la procédure.

Il est rappelé ici que l'EPFIF dispose, dans le cadre de l'ORCOD IN de Mantes, d'un marché de communication qui permet de déployer certains outils adaptés aux besoins d'information dans les copropriétés. Ces prestataires pourront être associés dès lors que l'opérateur aura exprimé et défini le besoin.

## **2.2. Axe 2 : Accompagnement social des copropriétaires et des résidents en difficulté (à la suite du diagnostic de l'élaboration du plan de sauvegarde) (forfaitaire et BC)**

### **a. Identification des ménages en difficultés**

L'opérateur aura procédé à l'occasion de l'élaboration du plan de sauvegarde, à un repérage des ménages en difficulté :

- Propriétaires occupants en difficulté de paiement de leurs charges courantes et/ou des travaux à venir
- Ménages n'étant pas capables de se maintenir dans leur statut de propriétaire occupant



- Locataires en difficulté dans leur logement et/ou dans le paiement de leur loyer (logement dégradé, mise en location non réglementaire, difficultés financières), dont la situation pèse sur la capacité de règlement de ses charges par le propriétaire bailleur.

De plus, le chargé de mission sociale participera aux commissions impayés et continuera ainsi à identifier les situations nouvelles. Tout au long du dispositif, le chargé de mission sociale réalisera donc des évaluations sociales auprès de ces ménages pour calibrer le besoin d'accompagnement.

**b. Orientation des ménages vers les services sociaux compétents ou accompagnement social**

- Selon l'accompagnement nécessaire à entreprendre auprès des ménages rencontrés, l'opérateur pourra soit orienter les ménages auprès des services sociaux compétents, soit proposer de réaliser lui-même l'accompagnement social par déclenchement d'un bon de commande et ainsi permettre :
  - La résorption des impayés liés aux charges locatives et aux charges de copropriété
  - La médiation entre les locataires et les bailleurs privés
  - Une orientation vers le portage.

Une fois acquis par l'EPFIF, les propriétaires occupants ou les locataires devenus locataires de l'EPFIF sont accompagnés dans le cadre d'une MOUS relogement distincte du présent marché.

La réalisation de l'accompagnement par le chargé de mission sociale s'inscrira dans des mesures ASLL de 3 mois dans le cadre de BC.

Une commission sociale ORCOD-IN semestrielle a été mise en place et permet de partager l'actualité de nos dispositifs, d'inviter des acteurs ressources identifiés par les participants et d'évoquer les situations complexes. L'opérateur participera à ces commissions.

**c. Information et solvabilisation des ménages avant les travaux**

La mise en œuvre des travaux induira des appels de fonds travaux pour chaque copropriétaire. Un accompagnement devra être proposé pour que des solutions individualisées soient trouvées pour chaque ménage.

**2.3. Axe 3 : Accompagnement à la réalisation de travaux, articulation du projet de résidentialisation avec le projet urbain (forfaitaire et BC)**

La copropriété doit être accompagnée dans la réalisation d'un programme de travaux comprenant les travaux sur les bâtiments et les travaux de résidentialisation ; ces derniers pouvant être impactés par le scénario qui sera retenu sur le stationnement, pourraient être retardés et réalisés dans un second temps.

L'ingénierie déployée par l'opérateur pour l'accompagnement au programme de travaux est la même, que le programme intègre ou non la résidentialisation, cette mission est prévue au DPGF. En revanche, si les travaux de résidentialisation venaient à être réalisés dans le cadre d'une deuxième phase, ils nécessiteraient que l'opérateur réalise de nouveau tout le processus d'accompagnement, ce qui justifierait un bon de commande.

Il est attendu que l'opérateur candidat décrive l'accompagnement qu'il prévoit de proposer aux instances de gestion et à l'ensemble des habitants pour la définition et la réalisation des travaux, jusqu'à leur apurement et un calendrier théorique de chaque phase de travaux :

**a. Accompagnement à la conception des projets**

- Echanges avec certains acteurs ou partenaires (CDC H, SOMECH etc.) pour affiner les projets qui auront été précisés dans la convention de plan de sauvegarde
- Consultation et choix d'un maître d'œuvre (vote en AG) et financement de la mission
- Présentation des programmes de travaux et leur financement prévisionnel aux instances de gestion puis aux copropriétaires
- Recherche de préfinancement

**b. Accompagnement à la décision**

- Préparation et participation aux AG votant les travaux

**c. Accompagnement à la réalisation et à l'apurement des travaux**

- Constitution et dépôt des demandes de subventions
- Appels de fonds et accompagnement au règlement des restes à charges travaux
- Suivi du chantier
- Demande de paiement des acomptes et soldes des subventions
- Apurement des travaux.

**2.4. Axe 4 : Plan d'action de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP)**

Le Contrat de Ville à l'échelle du Mantois pour la période 2015-2020 n'a pas encore été renouvelé, les Contrats de Ville actuels ayant été prorogés jusqu'en 2023. La GUP intègre le pilier « cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville du Mantois. Sur les secteurs du Contrat de Ville, trois grands enjeux sont établis en matière de GUP :

- Assurer une durabilité des investissements en anticipant les modes de gestion ;
- Agir pour une gestion adaptée, pour l'entretien et la propreté par une intervention de proximité ;
- Agir collectivement pour favoriser la sécurité et la tranquillité publique.

GPSEO travaille depuis 2022 à l'écriture d'une convention GUP communautaire, à l'échelle de l'ensemble des QPV du territoire, dont la signature est prévue fin 2023. La Communauté urbaine accompagnera la ville de Mantes-la-Jolie à la rédaction d'une convention locale de GUP. Cette convention concerne en priorité les bailleurs sociaux qui financent des actions grâce à l'exonération de la TFPB.

Le traitement des enjeux des copropriétés en matière de GUSP se fait dans le cadre d'une nouvelle instance, la Commission GUSP Habitat Privé dont la première occurrence a eu lieu en mars 2023. Cette dernière est animée par l'EPFIF, en partenariat avec GPSEO et la Ville. Elle permet de réunir les services des collectivités, ainsi que les polices nationale et municipale. L'opérateur de suivi-animation participera à la préparation et à l'animation de cette commission semestrielle.

L'opérateur identifiera les dysfonctionnements avec les instances de gestion et les accompagnera dans la réalisation et le suivi des signalements. En partenariat avec les collectivités, l'opérateur proposera des solutions pour améliorer le cadre de vie des habitants et identifiera des financements. Il sera vigilant à ce que les aménagements du projet urbain ne dégradent pas la tranquillité et le



fonctionnement de la copropriété. Il intégrera les enjeux de GUSP dans le projet d'aménagement des abords des bâtiments.

L'opérateur accompagnera le conseil syndical dans la création de liens avec les locataires afin de pacifier les relations avec les propriétaires occupants et de résoudre certains conflits d'usage des parties communes.

## 2.5. Axe 5 : Accompagner la mise en œuvre de la scission si elle est retenue (BC)

Si le projet de scission est adopté, l'opérateur accompagnera les instances de gestion et les copropriétaires dans l'enclenchement de la mise en œuvre de la procédure visant l'autonomisation des deux entités. Il s'agira de participer aux réunions de préparation avec les instances de gestion, d'accompagner le syndicat dans la consultation et le financement des géomètres et de notaires. L'opérateur devra participer et veiller à la bonne préparation des AG nécessaires à la mise en œuvre de la scission et à la mise à jour du règlement de copropriété.

L'opérateur demandera le cas échéant, les subventions mobilisables dans le cadre de cette scission, pour le compte du syndicat.

L'opérateur proposera et participera à la stratégie d'implication des copropriétaires.

## 3. Communication, pilotage et coordination

### 3.1. Communication et information des copropriétaires et des habitants

La copropriété 92 Logements est en dispositif depuis plusieurs années, mais des difficultés persistent. Il y a un enjeu fort à faire comprendre l'utilité de l'intervention publique et les objectifs de ce plan de sauvegarde.

Il est attendu de l'opérateur qu'il propose une méthodologie de concertation, d'information et de formations des conseillers syndicaux, copropriétaires et/ou habitants. L'opérateur devra assurer l'organisation, l'animation et la création de supports de communication, dans le respect de la charte graphique définie par l'EPFIF.

L'opérateur doit prévoir de participer à minima :

- A une réunion de lancement pour présenter l'équipe et le planning prévisionnel de l'intervention auprès des instances de gestion et une information auprès des copropriétaires,
- A certaines des réunions (au moins une par trimestre) organisées par le syndicat avec le conseil syndical (hors réunions thématiques)
- Aux AG dont il participera à la préparation, en lien avec les instances de gestion.

L'EPFIF se fait accompagner de deux prestataires pour communiquer sur tous les volets de l'ORCOD-IN : l'un qui intervient sur la communication et la concertation, et l'autre qui intervient sur l'information individuelle.



L'opérateur doit prévoir de travailler avec ces prestataires qui pourront proposer une intervention, un support, une campagne en réponse à un besoin identifié par l'EPFIF ou par l'opérateur lui-même.

### 3.2. Coordination et pilotage

La coordination avec les différents prestataires, services, acteurs du territoire, sera décrite tout au long de la proposition méthodologique de l'opérateur.

Il sera amené à travailler avec plusieurs autres prestataires de l'EPFIF en charge de :

- La rencontre des ménages occupant les logements pouvant être acquis par l'EPFIF et l'accompagnement social des locataires de l'EPFIF, assurés par Léonie CHATELAIN
- La gestion locative des biens de l'EPFIF, assurée par l'EPAMSA,
- La concertation et la communication de l'ORCOD-IN, avec les prestataires de communication.

L'opérateur sera également amené à collaborer avec plusieurs partenaires et acteurs du territoire en charge notamment de :

- L'accompagnement social des ménages,
- La lutte contre l'habitat indigne (SCHS, ARS, Adil)
- Le projet urbain,
- La politique de la Ville
- La GUSP, la sécurité, la propreté
- La SOMECE
- La représentation locale de l'ANAH (DDT78) etc.

L'opérateur devra, auprès de chacun des prestataires et partenaires :

- Fournir les éléments demandés et/ou faire remonter toutes informations qu'il jugera utiles
- Faciliter la mobilisation des instances de gestion, en participant au besoin, aux rencontres
- Participer, à la demande de l'EPFIF, aux réunions organisées par les prestataires et les partenaires

Dans le cadre du plan de sauvegarde, l'opérateur devra renseigner les indicateurs permettant d'évaluer la situation des copropriétés et l'avancée de chaque volet d'action de la convention d'opération. Ces éléments alimenteront les bilans annuels et le bilan final qui devront être remis à la maîtrise d'ouvrage.

L'opérateur doit prévoir de participer à :

- Une réunion de lancement pour présenter l'équipe et le planning prévisionnel de l'intervention à la maîtrise d'ouvrage,
- Des réunions mensuelles pour rendre compte de l'avancement à l'EPFIF,
- L'organisation des réunions (y compris ordre du jour, préparation de supports et rédaction des comptes rendus)

- La rédaction de notes sur demande de la maîtrise d'ouvrage,
- Un comité technique (présentation power point) tant que de besoin selon les sujets à aborder et, a minima, une fois par an pour préparer la commission de plan de sauvegarde,
- Une commission annuelle de suivi et de pilotage de chaque plan de sauvegarde (présentation power point), pour rendre compte de l'avancement de l'opération, définir les orientations et permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires.

L'opérateur devra être en mesure de pouvoir assurer les réunions/rendez-vous (avec les instances de gestion, copropriétaires, prestataires et partenaires institutionnels) sur le site de Mantes-la-Jolie, de préférence dans le quartier du Val Fourré.

Les lieux seront déterminés avec l'EPIFIF en début de mission. Selon les besoins et les disponibilités, il pourra s'agir par exemple d'un logement aménagé appartenant à l'EPIFIF au sein d'une copropriété, de la mairie annexe, ou d'autres espaces de bureaux identifiés sur le quartier.

Ces lieux pourront être amenés à changer au cours de la mission (en cas de mise en place d'une maison de projet par exemple).

En dehors de ces temps de rencontres, le prestataire pourra prévoir à ses frais un local pour ses bureaux sur site. En cas de mise à disposition d'un local ou d'un logement et selon son type, il pourra être conclu entre l'EPIFIF et l'opérateur, un contrat via un bail ou une convention d'occupation précaire, en dehors du présent marché.

## Article 4 – Exécution de la mission

### 1. Organisation du suivi de la mission

Le suivi et le contrôle de l'activité de l'opérateur sont assurés par l'EPFIF qui est maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage veille au respect des objectifs, apprécie le travail réalisé, la qualité des bilans et des rapports, facilite le travail de l'opérateur et appuie son action auprès des partenaires et de la population.

### 2. Les compétences attendues

Le prestataire devra mettre en place une équipe pluridisciplinaire et nommer un interlocuteur privilégié pour échanger avec la maîtrise d'ouvrage. L'équipe devra présenter les compétences suivantes :

- Compétences dans le domaine de la copropriété (instances de gestion, droit de la copropriété, mobilisation),
- Compétences dans le domaine comptable et du redressement financier,
- Compétences dans les domaines technique (résidentialisation, chauffage urbain, parking), financier et de l'architecture
- Compétences dans le domaine de l'accompagnement social (notamment lié au logement)
- Compétences dans le domaine de la GUSP
- Compétences dans le domaine de la communication
- Compétence dans les domaines de la coordination et du pilotage

Après l'attribution du marché, en cas de groupement d'entreprises, le mandataire devra être solidaire. En effet, il est nécessaire au bon déroulement du marché que chacune des missions soient conduites simultanément et sans interruption. L'EPFIF souhaite donc pouvoir compter sur le mandataire en cas de groupement, pour conduire les missions attendues.

### 3. Durée du marché et délai d'exécution

Le présent marché est conclu pour une durée de six (6) ans à compter de sa date de notification. Les différentes missions devront être réalisés dans les délais suivants :

#### Pour la partie traitée à prix global et forfaitaire :

- Elaboration et rédaction du plan de sauvegarde : 1 an à compter de la notification du marché, hors délai de validation
- Suivi-animation du plan de sauvegarde : 6 ans à compter de la notification du marché,
- Pilotage et coordination : 6 ans à compter de la notification du marché,

#### Pour la partie traitée à bon de commande :

- Accompagnement de la copropriété dans la procédure contre RB Copro : tout au long du marché
- Mesures ASLL (Accompagnement social lié au logement) : tout au long du marché
- Travaux de stationnement et de résidentialisation : tout au long du marché





- Accompagnement dans la mise en œuvre de la scission : tout au long du marché

Pour l'ensemble de ces missions, les délais d'exécution seront indiqués sur les bons de commande. Le point de départ de ces délais sera la date de notification de ces derniers.



## Liste des annexes

1. Bilan du POPAC et compte rendu du COPIL du 14/12/2023
2. Arrêté de création de la commission de plan de sauvegarde de 92 logements
3. Convocation à l'AG du 25 avril 2024
4. PV de l'AG du 25 avril 2024