

GPS&O

POPAC - Mantes-la-Jolie

Compte-rendu du 2ème COPIL POPAC

Date : 14/12/2023	Lieu : CU GPS&O, rue des Chevries, 78410 Aubergenville
Participants : CU GPS&O Cécile Crucy (Cheffe du service accès et amélioration de l'habitat) Ramata Deme (Cheffe de projet amélioration de l'habitat privé) Fabienne Devez (Vice présidente déléguée à l'habitat et aux relations avec le monde agricole) EPFIF Joséphine Caniou (Cheffe de projet habitat privé) DDT 78 Marie Geroudet-Dalle (Adjointe à la cheffe de service Habitat Rénovation Urbaine) Ville de Mantes-la-Jolie Raphaël Cognet (Maire) Marine Franquet (Chargée d'études aménagement) Région Alice Lemarchands (Responsable adjointe du service renouvellement urbain et habitat privé) Urbanis Pascale Chodzko (Directrice de projet) Gurvan Rolland (Chargé de missions) Valentin Vaudoux (Chargé de missions)	Excusés : Anah Ludovic Twardosz (Chef d'unité PPHI DDT des Yvelines) Marie-Ange Rapsode (Adjointe au chef d'unité PPHI DDT des Yvelines) EPFIF Mélanie Quien (Responsable de projet habitat privé - ORCOD-IN) Ville Alexandre Sas (Directeur du développement et de l'Aménagement) ADIL Angèle Dupont (Directrice) Région Loïc Gandais (Chef du service Habitat privé) Département Aurore Marques (Chargée de mission Habitat privé) Ingrid Bullier (Cheffe de mission Habitat privé) GPS&O Seydina Mbaye (Directeur habitat) Élodie Morvan (Cheffe de projet habitat privé) Ibrahim Ali Hassan (Chargé de mission habitat privé) Urbanis Élisabeth Mouhammadou (Chargée de missions sociales)
Rédigé par Urbanis le 14/12/2023	Diffusé à : participants et excusés

Le POPAC a démarré en octobre 2021 pour une durée de 39 mois. Un COPIL est organisé tous les ans pour faire un point d'avancement sur le dispositif et prendre les arbitrages nécessaires. Ce deuxième comité de pilotage est une nouvelle fois l'occasion d'échanger, entre partenaires, sur les résultats de la deuxième année d'accompagnement et sur les objectifs à atteindre pour la dernière année.

Le présent compte-rendu s'accompagne du support de présentation détaillant les actions menées par Urbanis, ainsi que des éléments de diagnostic et les pistes d'actions à envisager à l'avenir sur chacune de ces 9 copropriétés.

1. Les actions menées par Urbanis dans le cadre de la deuxième année d'accompagnement du POPAC ;
2. Le POPAC, un dispositif aux impacts nuancés sur les 9 copropriétés qui en ont bénéficié ;
3. Synthèse et perspectives.

1. Les actions menées par Urbanis dans le cadre de la deuxième année d'accompagnement du POPAC

À l'instar de la première année d'accompagnement, Urbanis a mené des actions très diversifiées pour ramener les 9 copropriétés du POPAC vers le droit commun.

Sur les volets de gestion et de fonctionnement, les objectifs étaient notamment de poursuivre l'accompagnement social des ménages en difficulté et de permettre aux copropriétés de retrouver une situation financière plus saine et équilibrée.

Les commissions impayés organisées et les mises à disposition de la chargée de missions sociales ont permis d'atteindre partiellement cet objectif. En effet, parmi les 9 copropriétés accompagnées, 7 d'entre elles ont vu leur taux d'impayés diminuer. Néanmoins, malgré l'amélioration de la situation, 6 des 9 copropriétés ne sortent pas de la zone de fragilité qui s'établit à 25 % de taux d'impayés.

Autre axe de travail du POPAC, 21 copropriétaires ont pu participer à des formations sur les sujets de fonctionnement d'une copropriété (les différentes instances, le paiement des charges...). Une action relative aux différents leviers permettant de faire des économies d'énergie au sein des logements a également été organisée avec ÉNERGIES SOLIDAIRES, 112 personnes y ont participé.

Par ailleurs, différents médias de communication ont été mobilisés tout au long de l'année en direction des copropriétaires : gazettes, lettres d'informations, mises à dispositions... L'objectif est de les accompagner dans leur connaissance des instances de gouvernance, de leur apporter des informations quant aux gestes de sécurité (désencombrement des balcons), au tri, etc.

Enfin, des échanges fréquents ont eu lieu avec l'ensemble des conseils syndicaux. Les sujets sont très divers : avis sur des devis, demandes de précisions sur les comptes et les appels de charge, vérifications comptables, accompagnement dans le changement de syndic, etc.

2. Le POPAC a eu des impacts nuancés sur les 9 copropriétés qui en ont bénéficié

Au cours de ces deux premières années d'accompagnement, toutes les copropriétés ont pu bénéficier pleinement du POPAC. Néanmoins, leurs "niveaux de difficulté" n'étaient pas identiques lors du démarrage du dispositif. Le présent COPIL permet d'informer les partenaires sur les situations actuelles des copropriétés, et sur leur capacité à devenir autonomes au terme du POPAC.

Trois "catégories" de copropriétés ont été distinguées, selon des "indices de fragilité" qui avaient déjà été présentés lors du COPIL n°1 :

1) Indice de fragilité "faible" pour les "copropriétés pour partie redressées et en voie d'autonomisation"

Les copropriétés Côtes-de-Seine, Tour Boileau et Résidence Sully sont dans cette première catégorie. Le POPAC leur est très utile, et elles pourront réintégrer dans le droit commun au terme de ce dispositif. Durant la dernière année d'accompagnement, l'opérateur aura pour mission de rendre les conseils syndicaux encore plus autonomes sur les questions de gestion et fonctionnement, de continuer le travail de formation et de communication déjà engagé, et de poursuivre également l'accompagnement social et technique.

L'opérateur est assez optimiste sur l'avenir de ces copropriétés. De plus, il faut rappeler que, à la suite du POPAC, la CU GPS&O a prévu de mettre en place un observatoire des copropriétés sur son territoire. Dès lors, les copropriétaires conserveront un interlocuteur public en cas de nécessité sur des questions liées à la copropriété.

2) Indice de fragilité "moyen" pour les "copropriétés qui bénéficient pleinement du POPAC, mais encore peu autonomes"

Les copropriétés Forêt de Sully, Val Sully et Tour d'Estrées constituent cette deuxième catégorie. Le POPAC a également montré son efficacité pour ces 3 copropriétés. Toutefois, l'opérateur est moins confiant sur leur capacité à devenir autonomes dès la fin du POPAC. En effet, elles font encore face à des difficultés sur les volets techniques (Forêt de Sully et Tour d'Estrées) et gestion/fonctionnement (Val Sully). Un regard attentif leur sera porté pendant la troisième et dernière année d'accompagnement du POPAC. Urbanis aura pour objectif de mobiliser davantage les copropriétaires pour qu'ils deviennent acteurs de leur copropriété, et faire monter en compétence le conseil syndical sur des sujets techniques et comptables.

Au terme du POPAC, il sera également rassurant pour les copropriétaires de savoir qu'ils seront encore soutenus par les pouvoirs publics, en cas de nécessité, par le biais de la mise en place d'un dispositif d'observatoire des copropriétés prévu par la CU GPS&O.

3) Indice de fragilité “élevé” pour les “copropriétés pour lesquelles le dispositif POPAC semble insuffisant”

Le dispositif POPAC n'est pas l'outil adapté pour redresser les situations de trois copropriétés : 92 Logements, Michel Ricard et la résidence du Lac des Hauts-de-Seine.

Le cas de 92 Logements avait déjà été longuement évoqué lors des COTECH précédents. Cette copropriété fait face à des difficultés importantes en termes de gestion et fonctionnement, mais aussi en termes techniques. Une scission, avec tout ce que cela implique de complexité, apparaît comme l'une des solutions à envisager pour aboutir à un redressement pérenne. De plus, elle se situe au cœur d'un projet urbain qui aura un impact important sur les questions de stationnement et de la résidentialisation et plus globalement du fonctionnement de ce secteur du Val Fourré.

Devant les difficultés importantes rencontrées, l'incapacité des instances de mettre en oeuvre les mesures propres au redressement et le risque de voir cette copropriété se dégrader, il a été décidé, lors d'un COPIL ORCOD IN / NPNRU, que 92 logements pourrait bénéficier d'un plan de sauvegarde piloté par l'EPFIF. En effet, le dispositif POPAC n'est pas adapté à la situation. Le marché devrait être publié courant juin 2024, il est en cours de rédaction.

Le cas de Michel Ricard est également sensible. En effet, cette copropriété, bien que construite en 2012, fait face à de très nombreuses difficultés sur les plans gestion/fonctionnement et technique. Le dispositif de POPAC n'est pas adapté à un accompagnement suffisant pour la sortir de la spirale de dégradation.

Issue de la diversification de l'habitat dans le cadre de l'ANRU 1, cette copropriété pâtit aujourd'hui de difficultés techniques en lien avec des défauts de construction. De plus, une partie des ménages qui ont été acquis dans le cadre de l'accession sociale sont en grande difficulté aujourd'hui et ne peuvent faire face aux coûts qui doivent être engagés pour maintenir leur bien.

L'Anah n'intervient en principe pas pour des biens de moins de 15 ans. Toutefois, Michel Ricard a bénéficié d'une dérogation et a pu intégrer le POPAC avant la fin de cette échéance. Aujourd'hui, devant la situation très délicate et le risque de voir cette copropriété pericliter, l'opérateur interroge les partenaires sur la possibilité de déroger une nouvelle fois à la règle et de l'intégrer dans un dispositif opérationnel.

De son côté, la DDT fait savoir qu'elle serait favorable à une phase d'étude approfondie, pour pouvoir déterminer quel va être le meilleur dispositif à mettre en place (plan de sauvegarde, carence, etc.).

Étant donné le caractère urgent des dysfonctionnements de cette copropriété, il semble qu'il faut envisager le lancement rapide d'une phase d'étude pour envisager les scénarios d'intervention. GPS&O pourrait assurer la maîtrise d'ouvrage de cette étude. Toutefois, au

regard de la politique d'intervention sur le parc privé de la CU, la phase opérationnelle ne pourrait être portée que par la Ville de Mantes la Jolie.

Enfin, le dispositif POPAC ne permet pas de résoudre les problématiques observées au Lac des Hauts-de-Seine. En effet, dans cette grande copropriété constituée de 167 logements et de commerces, des attentes importantes ont été identifiées notamment pour la réalisation de travaux d'amélioration thermique. Néanmoins, située en dehors de tout périmètre opérationnel, cette copropriété n'est éligible qu'aux aides de droit commun qui risquent d'être insuffisantes au regard des ressources des ménages et des difficultés organisationnelles observées.

Le POPAC a permis une meilleure connaissance de la copropriété et un appui aux instances de gestion. Toutefois, il est à craindre que la situation se dégrade au vu de l'état vieillissant du bâti, si aucun travaux n'est entrepris.

L'entrée éventuelle dans un dispositif opérationnel a été abordée pendant ce COPIL.

3. Perspectives

Au cours de cette dernière année de POPAC, Urbanis va poursuivre ses actions habituelles : commissions impayés trimestrielles, participations en AG, accompagnement social, conseil et analyse des devis, accompagnement dans les démarches, collaboration avec les instances de copropriété...

Deux sessions de formation sont prévues, ouvertes à l'ensemble des copropriétaires, elles porteront sur les procédures de recouvrement des impayés de charges et la lecture des annexes comptables.

L'action avec ENERGIES SOLIDAIRES sera reconduite au printemps, au pied des immeubles qui n'en n'ont pas bénéficié

Un accompagnement renforcé continuera d'être prodigué à 92 logements, dans l'attente de la désignation d'un opérateur pour son entrée en dispositif de plan de sauvegarde.

Michel Ricard devra également bénéficier d'une attention particulière, ce d'autant plus que de nouvelles fuites très importantes sont apparues entraînant de nouveaux risques techniques, financiers et organisationnels sur cette copropriété.