

**CONVENTION RELATIVE A LA MISE EN ŒUVRE DU
PLAN DE SAUVEGARDE DE LA TOUR NEPTUNE A
MANTES LA JOLIE**

2016-2020



Entre la Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines, représentée par son président, Paul MARTINEZ, dûment habilité aux présentes par délibération n°2015-271 du 8 décembre 2015, et dénommée ci-après « Camy »,

L'État, représenté par le préfet des Yvelines, Serge MORVAN,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Serge MORVAN, délégué local de l'Anah, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Et la Ville de Mantes la Jolie, représentée par son maire, Michel VIALAY,

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

Vu la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué,

Vu le décret n°97-122 du 11 février 1997 relatif aux modalités d'application du plan de sauvegarde d'ensemble d'habitat privé institué par l'article 32 de la loi n°96-987 précédemment citée,

Vu la convention d'Opération programmée de d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées (OPAH CD) du Val Fourré, Mantes la Jolie du 28 août 2012 et son avenant,

Vu l'arrêté préfectoral n°2015334-0007 portant création de la commission d'élaboration du Plan de sauvegarde de la copropriété "Neptune" Val Fourré à Mantes-la-Jolie

Vu la délibération n°2015-271 du conseil communautaire de la communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines du 8 décembre 2015,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Mantes la Jolie du 14 décembre 2015 approuvant la convention relative a la mise en œuvre du plan de sauvegarde de la tour Neptune,

Vu l'avis de la délégation régionale de l'ANAH en date du 16 décembre 2015,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat des Yvelines, en application de l'article R. 321-10 du code la construction et de l'habitation, en date du 8 décembre 2015,

Considérant le compte-rendu du Comité de Pilotage de l'OPAH Copropriétés Dégradées du Val Fourré du 24 novembre 2015,

1. Contexte

Située 7 rue Pierre de Ronsard à Mantes-la-Jolie, dans le quartier central du Val Fourré, la copropriété Neptune, construite en 1971, est une tour de 17 étages comprenant 72 logements. Elle est marquée

dans sa composition par une part plus importante des logements locatifs privés mais qui reste relativement modérée (58% des logements).

Le quartier central, ou « Dalle centrale », constitue le centre du Val Fourré au sens géographique et économique. C'est sur la dalle que s'est implanté depuis l'origine du quartier un centre commercial d'environ 90 boutiques (la copropriété du CCM2, les ensembles immobiliers Stock et le Cube) et que se tient un marché forain les mardis, vendredis et dimanches, qui attire une clientèle venue d'un horizon large. De nombreux équipements sont localisés dans ce secteur de la dalle : deux collèges, une patinoire, des services publics (dont la mairie annexe) qui contribuent à renforcer sa polarité.

Les quartiers qui le bordent ont été rénovés dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine (Ecrivains, Médecins, Peintres et Explorateurs). Hormis la modernisation du bâtiment Cube en 2001, aucune intervention n'a eu lieu sur les espaces publics ou les commerces de ce secteur central. Une stratégie de reconquête de la dalle centrale, mixant les fonctions d'animation, de commerces, de services publics et d'activités est envisagée dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain du Mantois. L'objectif est de maintenir, renforcer et réorganiser ce cœur de quartier mis en difficulté par des dysfonctionnements urbains et des problèmes de gestion des différentes copropriétés. Le redressement de la tour Neptune s'inscrit dans cet objectif de requalification du quartier.

Depuis les années 2000, les acteurs publics apportent une attention particulière aux 13 copropriétés historiques du Val Fourré. Face aux difficultés rencontrées par ce parc (présence d'une majorité de copropriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes, niveaux de charges élevés et en particulier en matière de chauffage, situation financière des syndicats de copropriété extrêmement fragile, retard accumulé dans la réalisation des travaux d'entretien et de rénovation thermique, ...), d'importants moyens ont été mobilisés par la Camy et la ville, avec le soutien de plusieurs partenaires, Etat, Anah, Conseil Régional, Conseil Départemental, Caisse des Dépôts et Consignations, Ademe... Ces différentes interventions visent à éviter le décrochage du parc privé par rapport au parc social réhabilité et à le maintenir dans un objectif de rééquilibrage des parcs.

La tour Neptune a ainsi été concernée par plusieurs études et dispositifs publics de redressement et d'accompagnement :

- Etude pré-opérationnelle d'OPAH Copropriétés Dégradées (2006)
- Programme d'Intérêt Général Copropriétés (2008-2010)
- Action expérimentale portant sur les aspects thermiques (2009-2010), menée par l'ANAH, avec la participation du CRIF et de l'ADEME
- Nouvelle étude pré-opérationnelle d'OPAH Copropriétés Dégradées (2011),

La copropriété est actuellement inscrite dans l'OPAH Copropriétés dégradées du Val Fourré 2012-2017, pilotée par la Communauté d'Agglomération et qui concerne au total 9 copropriétés du quartier. Les principaux objectifs de l'opération sont :

- La réalisation de programmes de travaux adaptés à la situation de chaque copropriété, visant en premier lieu les travaux jugés urgents (mise en sécurité et conservation des immeubles), et l'amélioration thermique à travers des programmes de travaux globaux pour les copropriétés capables d'y faire face,

- L'accompagnement des instances de gestion pour permettre la réalisation de ces travaux, à travers notamment la maîtrise des charges, la gestion des impayés et la mobilisation des copropriétaires,
- L'accompagnement social des copropriétaires avec le repérage puis l'accompagnement des ménages les plus fragiles et la mobilisation des financements pour les travaux.

A l'issue de la troisième année d'OPAH, force est de constater que la situation de la tour Neptune, malgré le dispositif en place, reste extrêmement problématique. Les constats sont les suivants :

- Des impayés de charges exponentiels avec un montant total d'impayés structurels de près de 250 000 € soit 84% du budget à la clôture de l'exercice 2014.
- Une problématique de propriétaires bailleurs débiteurs (dont des SCI et des multipropriétaires) : cela concerne 24 dossiers de dettes supérieurs à 1 000 €, responsables de 87% des impayés.
- Des dettes fournisseurs en augmentation d'année en année, atteignant un montant de plus de 170 000 € soit plus de 60% du budget à la clôture de l'exercice 2014.
- Une situation financière qui ne permet pas d'envisager dans l'immédiat des travaux pourtant nécessaires (réduction des consommations énergétiques, conservation et valorisation du patrimoine) et malgré l'élaboration d'un projet de Contrat de Performance Energétique.
- Des difficultés en terme de cadre de vie, avec des dégradations et des conditions sanitaires problématiques dans les parties communes (dégradation du système de contrôle d'entrée dans l'immeuble, squat, urine dans les parties communes, présence de trafics, etc.), et des nuisances dues au marché (déchets déposés aux abords de la copropriété, etc.).
- Les copropriétaires sont largement éligibles aux aides publiques, plus de 90 % des ménages sont éligibles aux aides de l'ANAH.

Cette composition explique une fragilité structurelle pour le fonctionnement autonome de cet ensemble : prévalence des situations difficiles et donc de rupture dans le paiement des charges, faiblesse des capacités contributives pour financer les charges exceptionnelles liées au gros entretien de l'immeuble.

Si la situation de la tour est extrêmement préoccupante, il faut souligner la très grande implication de l'actuel président du conseil syndical depuis son élection en 2013. Une partie des copropriétaires reste également mobilisée, avec notamment une volonté de réaliser des travaux pour améliorer leur quotidien, réduire les charges de chauffage et valoriser leur patrimoine. D'autre part, le changement de syndic en juillet 2015 par décision de l'assemblée générale au profit du Cabinet Foncia Boucles de Seine est une opportunité pour remettre à plat la gestion de la copropriété.

Au regard des caractéristiques de la copropriété et de l'objectif de diversification de l'offre de logements dans le quartier du Val Fourré, l'orientation vers un dispositif public renforcé a été retenu afin de maintenir au maximum son statut privé. Dans ce contexte, les partenaires de l'OPAH Copropriétés Dégradées du Val Fourré ont préconisé la sortie de la tour Neptune afin de mettre en place un plan de sauvegarde, qui permettra de poursuivre et consolider le travail de fond engagé.

2. Les orientations retenues

Pour redresser durablement la situation de la copropriété, les partenaires publics et privés ont convenu d'agir ensemble pour la mise en œuvre d'un projet global. Le projet de plan de sauvegarde comprend ainsi plusieurs orientations, en vue d'agir de façon coordonnée sur la gestion, le social, le bâti et l'environnement.

Le redressement financier de la tour Neptune constitue la priorité d'intervention pour au moins les deux premières années du plan, avant de pouvoir envisager un programme de travaux dans la deuxième phase du plan de sauvegarde.

2.1 Optimiser le budget et les dépenses courantes

Le budget annuel de la copropriété pour l'année 2014 était de 290 000 €. En 2015, un budget de 285 000 € a été voté lors de l'Assemblée Générale ordinaire pour les dépenses annuelles de la copropriété.

Le montant des charges moyennes par lot et par an s'élève à 3 480 €, un montant en baisse par rapport à l'année 2014, mais qui reste au-dessus de la moyenne des charges de copropriétés (référence OSCAR +).

Le premier poste de dépense est le poste chauffage et production d'eau chaude sanitaire avec 30 % des dépenses réalisées de 2014. Le deuxième poste de dépense est la consommation d'eau (consommations privatives et résiduel des parties communes) qui représente 19 % des dépenses réalisées.

Le troisième poste de dépense est le nettoyage des parties communes (13 %). La copropriété faisait appel à un prestataire de ménage mais le contrat a été résilié au profit de l'embauche d'un employé d'immeuble, qui permet d'assurer une présence sur la copropriété.

L'objectif est donc de faire baisser le niveau des charges ou du moins d'optimiser le budget et les dépenses courantes en agissant sur les volets suivants :

➤ La gestion des dettes aux fournisseurs

	Mt global (exercice 2011)	Mt global (exercice 2012)	Mt global (exercice 2013)	Mt global (exercice 2014)
Budget prévisionnel	281 500€	276 000€	285 000 €	290 000 €
Dépenses réalisées	253 499 €	278 744€	283 057 €	250 534 €
Avance de trésorerie	27 659€	27 659€	27 659 €	27 659 €
Mt des impayés de charges courantes (après répartition)	145 289€	141 500€	181 253 €	243 575 €
Avance travaux et autre avance	101 231€	56 289€	5 137€	6 971€
Fonds placés	261€	267 €	271 €	274€
Dettes fournisseurs à la clôture de l'exercice	53 582€	54 723 €	112 229€	174 603€

La copropriété présente des dettes fournisseurs très importantes, qui augmentent d'année en année. Elles représentaient plus de 60 % du budget (174 603 €) à la clôture de l'exercice 2014.

La copropriété possède une dette de plus de 80 000 € envers la SOMECH, Société Mantaise d'Exploitation de Chauffage, délégataire du service public de production et distribution de chaleur de la Ville de Mantes la Jolie (chauffage urbain).

Il conviendra de travailler avec les différents fournisseurs impayés, et notamment la SOMECH, en y associant les services compétents de la ville de Mantes la Jolie, pour trouver des solutions viables pour les différentes parties (renégociation des dettes, plan d'apurement, abandon de créance, etc.).

➤ L'optimisation des charges et l'ajustement du budget

Le travail d'optimisation des charges et l'ajustement du budget, amorcé avec l'OPAH Copropriétés du Val Fourré, sera poursuivi et accentué dans le cadre du groupe travail « gestion ». Celui-ci a pour objectif la mise en place d'actions visant une meilleure maîtrise des charges. Ces rencontres trimestrielles permettent de s'assurer de la mise en œuvre des actions de redressement et de former les conseils syndicaux à leur fonction.

L'analyse des postes de charges révèle qu'un travail doit être engagé quant à l'optimisation des postes dits de « consommation », qui sont soit les postes les plus importants en termes de dépenses, soit les plus sensibles en raison de leur évolution au fil des exercices :

- **Le chauffage**

La ville de Mantes-la-Jolie a délégué, par convention en date du 29/09/1965, son service de distribution d'énergie calorifique (quartier du Val Fourré) à la SOMECH, mandataire d'un groupement d'entreprises. Des études prospectives sur le devenir du réseau de chaleur ont été menées en 2007 et 2008. Ces études ont abouti à la signature par la ville des avenants 16 et 17 (2010 et 2011) à la convention de délégation de service public, qui ont permis d'une part des améliorations au contrat primaire, parmi lesquelles une baisse immédiate de la part R1 du tarif du chauffage urbain (6% en 2010 puis 7% en 2011), et d'autre part de valider la création d'une chaufferie bois destinée à alimenter le réseau (subventionnée par l'ADEME et la Région Ile de France). La chaudière biomasse est maintenant en fonctionnement depuis novembre 2013. Ce choix, en plus d'être écologique, a été effectué afin de permettre une baisse des charges pour les abonnés (prix du bois et TVA réduite) et de garantir une stabilité des tarifs.

Sur l'année 2014, il a été constaté une baisse des charges pour le poste chauffage, due à un hiver clément mais également à un premier exercice complet de la chaufferie biomasse, permettant une diminution du tarif d'achat du combustible, même si les redevances fixes ont augmenté de 20 %.

Il conviendra d'analyser le réel impact de la chaufferie biomasse sur les charges chauffages en partenariat avec les services compétents de la ville de Mantes la Jolie.

L'optimisation des charges liées au chauffage nécessite la réalisation d'un programme global de travaux thermiques afin de réduire les consommations. Un projet de Contrat de Performance

Energétique (CPE) a été élaboré, avec un objectif de diminution de 41% des consommations (en kWh). Les performances après travaux sont garanties : si elles n'étaient pas obtenues par l'exploitant et en fonction du bon réglage des installations, le surcoût de facturation est remboursé par l'exploitant.

Suite à ces travaux, les coûts liés à l'abonnement de chauffage pourront également être diminués. Il est prévu dans l'avenant n° 16 signé entre la Ville de Mantes-la-Jolie et le délégataire une négociation des souscriptions de l'abonné dès lors qu'il réalise des travaux d'économies d'énergie. Le décret 2011-1984 publié en décembre 2011 relatif au réajustement de la puissance souscrite dans les contrats d'abonnement aux réseaux de chaleur permet également de renégocier les puissances souscrites à la suite de travaux d'économie d'énergie.

A ce jour la situation financière de la copropriété ne permet pas de lancer ces travaux.

Afin d'optimiser ce poste, il a été proposé par le Président du Conseil syndical de la copropriété de retarder la mise en service du chauffage urbain de 15 jours et d'avancer l'arrêt de la période de chauffe de 15 jours également.

La faisabilité de cette proposition sera étudiée avec la SOMEK, en présence des services compétents de la ville de Mantes la Jolie, de la CAMY, du syndic et du conseil syndical de la copropriété.

- Les consommations d'eau

La maîtrise des consommations d'eau (eau froide et eau chaude) est un enjeu pour la réduction des charges et la solvabilisation des ménages.

Au regard de la situation financière de la copropriété, en concertation avec le syndic, le conseil syndical et l'opérateur chargé du suivi-animation de l'OPAH, l'individualisation des contrats d'eau n'avait pas été retenue comme action prioritaire à mettre en place pour la copropriété (techniquement difficile et coûteux). Il conviendra cependant de réinterroger plus précisément la faisabilité de cette action, une fois la situation financière de la copropriété assainie.

Les actions à prévoir sont les suivantes : réaliser des actions de sensibilisation des occupants aux économies d'eau, étudier la possibilité d'installer des équipements dans le cadre du projet de travaux ou en dehors, effectuer un suivi des consommations dans le cadre du groupe de gestion (s'assurer du bon relevé des compteurs d'eau, analyser avec les membres du conseil syndical les consommations afin d'approcher les ménages les plus consommateurs).

- Les différents contrats

Un travail est également à poursuivre quant à la question des contrats de la copropriété. A ce jour, l'analyse des contrats a été réalisée avec les instances de la gestion. Le conseil syndical a demandé au syndic de copropriété de mettre en concurrence plusieurs contrats (ascenseurs, contrat secondaire de chauffage, désinsectisation, assurance, contrat de relevé des compteurs d'eau, contrat d'entretien des parties communes) afin de renégocier les tarifs à la baisse.

Le travail engagé de suivi et de renégociations des contrats est à poursuivre dans le cadre du plan de sauvegarde. Les outils de suivi initialement mis en place seront repris et actualisés, notamment au cours des groupes de travail gestion.

2.2 Lutter contre les impayés de charges

Avec des impayés de charges représentant plus de 90 % du budget annuel, il est indispensable d'assainir la situation financière de la copropriété avant d'engager le programme de travaux.

A cet effet, il est prévu dans le cadre du plan de sauvegarde, la poursuite des actions engagées avec l'OPAH, pour atteindre l'objectif d'un taux d'impayés inférieur à 25 % à la fin du plan de sauvegarde.

➤ Le suivi des impayés et la mise en œuvre des procédures de recouvrement

Les groupes travail « impayés », constitués du syndic, du conseil syndical, de l'opérateur du plan de sauvegarde seront poursuivis trimestriellement avec pour objectif un suivi régulier des actions de recouvrement mises en œuvre par le syndic. Ces rencontres permettent aussi de former les conseils syndicaux à leur fonction.

A ce jour, toutes les procédures contentieuses sont engagées à l'encontre des propriétaires débiteurs chroniques.

Parallèlement, un travail de proximité a été engagé auprès des occupants de l'immeuble. Le président du conseil syndical, rencontre les propriétaires en difficulté pour les inciter à payer régulièrement les charges ou à se manifester auprès de la chargée de missions sociales de l'équipe OPAH afin de trouver une solution amiable.

Sur certains dossiers complexes, en fonction des besoins, il pourra être demandé, en accord avec le conseil syndical, à rencontrer l'avocat en charge du dossier.

Un protocole de recouvrement, adapté à la copropriété, et travaillé avec le syndic, le conseil syndical et l'équipe du suivi-animation devra être soumis au vote des copropriétaires lors d'une assemblée générale.

➤ L'accompagnement social des familles en difficulté

Compte-tenu du profil socio-économique fragile de la majorité des copropriétaires et des locataires, un repérage et un accompagnement des personnes occupantes en difficultés sociales sont fondamentaux. L'objectif principal est la solvabilisation et le désendettement de ces ménages (charges courantes et futurs travaux), en vue de leur maintien dans leur logement.

La présence d'une chargée de missions sociales permet d'identifier les difficultés sociales et financières des copropriétaires en vue d'améliorer leur situation.

Au sein de l'équipe, la chargée de missions sociales contacte systématiquement les propriétaires occupants qui présentent des situations d'impayés de charges supérieures à un trimestre et réalise un diagnostic social.

Concernant les ménages en difficulté hors impayés, ceux-ci sont orientés soit par le syndic soit identifiés lors des enquêtes car présentant des difficultés autres.

Dix ménages ont bénéficié d'un accompagnement par la chargée de missions sociales dans le cadre de l'OPAH tout au long de l'exercice 2014-2015. Cet accompagnement est à poursuivre dans le cadre du plan de sauvegarde et à renforcer.

Les actions à envisager dans le cadre de l'accompagnement social des familles en difficulté sont :

- Mobilisation des aides du FSL pour aider les propriétaires occupants en dettes de charges courantes
- Mobilisation des aides existantes pour les ménages en difficulté (type Abbé Pierre) et de prêts pour contribuer au financement des quotes-parts travaux des ménages
- Portage immobilier pour les propriétaires occupants incapables de se maintenir dans le statut de propriétaire
- Dossier de surendettement
- Recours au dispositif du 1% patronal

➤ Le suivi des mutations immobilières et la sensibilisation des acquéreurs

Cette action a été mise en place dès les années 2000 pour les 3 copropriétés les plus en difficulté puis étendue aux autres copropriétés historiques du Val Fourré. Elle est assurée par la Camy et l'Epamsa, avec l'appui de l'Adil des Yvelines et s'est poursuivie au-delà des dispositifs. Elle permet de réaliser une veille sur les mutations (fréquence selon les copropriétés, évolution des prix, ...), de sensibiliser les acquéreurs sur la situation de la copropriété concernée et de les informer sur leurs droits et obligations en tant que copropriétaire (diffusion de documents de l'Anil, possibilité d'informations plus précises auprès de la Camy, de l'Epamsa ou de l'Adil).

Cette action sera poursuivie pour la copropriété Neptune dans le cadre du plan de sauvegarde.

➤ Le portage immobilier

Le Dispositif Coordonné d'Intervention Foncière (DCIF) a été mis en place en 1996 (fonds abondé par l'Etat, le Département et la Camy). Il offre notamment la possibilité de faire acheter des logements par l'Epamsa dans les copropriétés du Val Fourré, par préemption ou par voie amiable. Il permet notamment de lutter contre les propriétaires bailleurs débiteurs chroniques, de résoudre la situation des ménages les plus en difficultés (surendettement), et à l'Epamsa de participer aux instances des copropriétés dans lesquelles il se retrouve copropriétaire (conseil syndical, assemblées générales).

L'EPAMSA est propriétaire de 2 logements sur la tour Neptune via le DCIF.

Afin d'assainir la situation financière de la copropriété, il est nécessaire d'en chasser les copropriétaires bailleurs débiteurs chroniques. Un portage immobilier des lots détenus par ces derniers sera nécessaire. En particulier, 2 multipropriétaires (une SCI propriétaire de 5 logements et un propriétaire de 4 logements via 4 SCI différentes) sont d'ores et déjà identifiés, ainsi que trois autres mono-

propriétaires (dont un copropriétaire bailleur également débiteur chronique dans d'autres copropriétés du Val Fourré, un copropriétaire bailleur en surendettement et une SCI).

Par ailleurs, un portage des lots des ménages en incapacité de se maintenir dans un statut de propriétaire devra également être envisagé (un ménage repéré). D'autres ménages pourraient être identifiés par la suite dans le cadre du suivi social effectué par la chargée de missions sociales.

Au total, les besoins sont donc évalués à 13 logements à ce jour, en plus des 2 logements déjà acquis par le DCIF.

Aujourd'hui, les fonds du DCIF ne permettant pas de nouvelles acquisitions, il conviendra d'étudier la possibilité de mobiliser d'autres outils pour réaliser le portage des lots (Coprocop, ORCOD-IN).

Il sera nécessaire de préciser la finalité et les modalités de l'action de portage, qui devra s'inscrire dans une stratégie globale à l'échelle du quartier, mais l'objectif premier, dans la mesure du possible, est la revente progressive des lots à des propriétaires occupants solvables, afin de maintenir le statut privé de la Tour Neptune et d'équilibrer les statuts d'occupation au sein de la copropriété.

➤ La mobilisation de l'aide juridictionnelle

Compte-tenu des difficultés de trésorerie de la copropriété et de la nécessité d'une mise en œuvre rigoureuse des procédures pour lutter contre les impayés, comme précédemment évoqué, l'aide juridictionnelle sera mobilisée, conformément à l'article 2 de la loi du 10 juillet 1991, et dans les plus brefs délais.

L'aide juridictionnelle concerne tous les frais afférents aux instances, procédures ou actes pour lesquels elle a été accordée, à l'exception des droits de plaidoirie. Le bénéficiaire de l'aide est dispensé du paiement, de l'avance ou de la consignation de ces frais. Les frais occasionnés par les mesures d'instruction sont avancés par l'Etat. Grâce à cette aide, le syndic aura toute latitude à engager toutes les voies d'exécution pertinentes selon les dossiers.

Un groupe de travail avec le président et le bureau d'aide juridictionnelle du Tribunal de Grande Instance de Versailles pourra être envisagé afin de faciliter l'obtention de l'aide juridictionnelle pour chaque dossier en impayés.

➤ Les actions complémentaires de lutte contre les propriétaires bailleurs débiteurs chroniques

Comme déjà évoqué, la problématique des propriétaires bailleurs débiteurs chroniques sur la copropriété Neptune est importante. A eux-seuls, ils totalisent plus de 68 % des impayés de charge de la copropriété (mars 2015).

Pour lutter contre les propriétaires débiteurs chroniques, des actions ont été initiées dans le cadre de l'OPAH Copropriétés du Val Fourré, dont certaines seront à poursuivre avec le plan de sauvegarde :

- fonds d'aide aux procédures à l'encontre des propriétaires bailleurs débiteurs de la Camy, en complément des aides octroyées par la Région. Dans ce cadre, la tour Neptune a fait une

- demande pour une subvention à hauteur de 20 000 €, qui lui permettra de disposer de trésorerie pour la poursuite des procédures,
 - partenariat avec la CAF des Yvelines, concernant les aides au logement fréquemment versées en tiers payant aux bailleurs. La CAFY ne peut pas intervenir sur le non-paiement des charges, mais intervient sur la sur-occupation et la non décence. En cas de signalement au procureur sur la base de l'article 40 du code de procédure pénale, la CAFY pourra être associée et intervenir en fonction de ses prérogatives.
 - signalement de la problématique auprès de la justice, d'une part dans le cadre d'une rencontre en juin 2015 avec le Président du Tribunal de Grande Instance de Versailles. Il a été convenu, afin de pouvoir organiser le travail des juges, pour une meilleure efficacité et réactivité en cas de lancement d'un nombre important de procédures, la possibilité d'alerter le secrétariat de la présidence. D'autre part, un courrier de signalement de la Camy peut accompagner les assignations.
 - signalement par la DDT 78 des principaux copropriétaires bailleurs débiteurs auprès de la Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines en juin 2015.
- Lutter contre l'habitat indigne – saisine du procureur au titre de l'article 40

En parallèle des différentes actions menées à l'encontre des copropriétaires bailleurs débiteurs et dans l'objectif de lutter contre l'habitat indigne, il conviendra de contrôler l'état des logements locatifs privés en particulier. Le service d'hygiène et de sécurité de la ville de Mantes la Jolie sera mobilisé à cet effet, avec le recours au juge pour autoriser la pénétration dans les logements en cas de refus du locataire, dans le but de garantir la sécurité des personnes. Si les propriétaires ne respectent pas les polices alors mises en œuvre, des signalements au Procureur seront effectués conformément au protocole de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, signé en décembre 2014 entre le Préfet, le Procureur, la CAF et la DT ARS.

2.3 Engager la réalisation de travaux

Concernant l'état général du bâti, l'ensemble des désordres relève de l'absence ou de l'insuffisance du niveau de maintenance et de renouvellement des ouvrages et équipements. Le bâti ne souffre pas de désordres structurels importants :

- Structure : des parties de béton éclatées et des fissures au droit des clavetages des panneaux préfabriqués sont visibles.
- Menuiseries extérieures : les menuiseries sont pour la plupart en état très moyen, et pour certaines en très mauvais état.
- Sécurité incendie : aucun dispositif de désenfumage n'est en œuvre (absence de pyrodôme en toiture dans le volume de la cage d'escaliers), ni dispositifs de secours BAES.
- Electricité : les réseaux sont aux normes, ils nécessitent quelques reprises ponctuelles. Les courants faibles ont été ajoutés au fur et à mesure, de façon anarchique.
- Ventilation : le système de ventilation est un système de ventilation naturelle collective de type shunt. Les gaines ne sont pas ramonées.
- Façades et loggias : pathologies clos-couvert classiques liées au manque d'entretien (épaufrures des panneaux préfabriqués en béton, infiltrations).

- Toiture : l'étanchéité de la toiture a été refaite en 2006.
- Ascenseurs : mise aux normes complète réalisée en 2011. Prévoir le remplacement des portes palières.

Un diagnostic thermique a été réalisé par la société Habitat et Territoires Conseil. Le bâtiment est ainsi très faiblement isolé avec de nombreux ponts thermiques liés à sa conception et à ses modénatures (balcons par exemple). Ce travail a été repris et actualisé par le groupement d'entreprises retenu par la copropriété pour la mise en œuvre du programme de réhabilitation dans le cadre d'un contrat de performance énergétique.

Le projet de CPE comprend les travaux suivants :

- des travaux de gros entretien du bâti : reprises de maçonneries nécessaires et ravalement ITE, isolation du plancher haut du sous-sol, mise en œuvre de la sécurité incendie (pyrodôme) et d'un système de ventilation statique hygroréglable type B.
- des travaux d'amélioration de la sous-station : désembuage des installations, remplacement des pompes et des vannes d'équilibrage, calorifugeage des raccords,
- des travaux de réfection du hall d'entrée : remplacement des ensembles vitrés, mise en œuvre d'un contrôle d'accès et d'un faux-plafond.
- Des travaux en parties privatives : changements des menuiseries extérieures, remplacement des radiateurs

Nature des travaux	Montant des travaux (TTC)
Ravalements	655 392 ,59 €
Menuiseries extérieures	362 738,12 €
Sécurité terrasse	19 022,30€
Isolation plancher haut sous-sol	28 018,87€
Travaux d'amélioration du système énergétique avec changement des radiateurs, ventilation et économiseurs d'ECS et EF.	263 257,60€
Montant des travaux	1 328 429,48 €
Moe et SPS	129 851,34 €
Honoraires syndic	29 241,87€
Domage ouvrage	25 046,01 €
Montant des travaux et honoraires	1 512 568,80 €
Coût par lot (72)	21 008 €

Classement DPE initial : consommation: classe E, 234 KwhEP/m2/an.

Classement DPE final après travaux selon projet CPE : consommation : classe B, 104 KwhEP/m2/an, soit un gain de 41%.

Décision de principe d'engagement dans le CPE : Juin 2013

Groupement : BATI-RENOV (entreprise générale), FORM'ARCHITECTURE (architecte), ELAN (BET thermique et SPS), COGEMEX (maintenance)

Durée du dispositif : 15 ans

Performances contractualisées : 104 KwhEP /m²/an (41 % d'économies d'énergie)

Les subventions mobilisées dans le cadre de l'OPAH :

Partenaires	Subventions	Date de notification	Date de forclusion
ANAH	292 966 €	26/05/2014	26/05/2017
Prog Habiter Mieux	108 000 €	26/05/2014	26/05/2017
CAMY	167 409 €	07/03/2014	07/03/2016
CRIF (hors EE)	221 335 €	Non déposé	
CRIF (EE)	115 396 €	Non déposé	
ADEME	160 000 €	25/11/2011	25/11/2016

La réalisation de programme de travaux CPE ne pourra être envisagée que dans un deuxième temps du plan de sauvegarde, après amélioration de la situation financière. Lorsque les conditions seront plus favorables, et à condition que le groupement accepte de maintenir son offre, il conviendra de reprendre l'ensemble du projet et notamment son financement (dépôt de nouvelles demandes de subvention, prorogation des subventions notifiées, recherche de solutions de préfinancement et de prêts ou aides complémentaires pour les quotes-parts résiduelles des copropriétaires).

Concernant les aides de la Camy et de l'Anah, il sera nécessaire pour la copropriété de déposer de nouvelles demandes de subvention, compte-tenu que le passage en plan de sauvegarde modifie les modalités de subventions.

Concernant le label Copropriété en Difficulté Soutenue par la Région (CDSR), obtenue par la copropriété Neptune en 2015, il sera demandé au Conseil Régional d'Ile de France une prorogation du label et des subventions attribuées.

Une prorogation de la subvention ADEME sera également nécessaire.

En cas d'impossibilité de maintien de l'offre du groupement, il faudra mettre en œuvre une nouvelle consultation.

Afin d'anticiper au mieux la réalisation des travaux et de répondre aux obligations législatives, il sera travaillé avec le conseil syndical et le syndic la constitution d'un fond travaux.

La consommation d'eau est le deuxième poste de dépense de la copropriété. Compte-tenu des enjeux financiers mais également écologiques, il sera étudié la possibilité de poser des équipements pour réduire la consommation d'eau (type mousseurs, douchettes économes, etc.)

Il est à noter que le programme de travaux retenu devra se trouver en cohérence avec l'étude de préfiguration qui sera lancée dans le cadre de l'ORCOD-IN (Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National) annoncé par le Premier Ministre lors du Comité Interministériel du 15 octobre 2015.

2.4 Redynamiser les instances de gestion, faciliter l'appropriation par les copropriétaires de la gestion de leur immeuble

L'accompagnement des instances de gestion et, notamment par le biais de la formation et de la redynamisation, est un axe prioritaire pour le rééquilibrage des organes de la copropriété dans le cadre de l'intervention publique afin que la copropriété redevienne autonome au fur et à mesure de l'avancement de l'OPAH puis du Plan de sauvegarde.

➤ Information et accompagnement sur le fonctionnement et les aspects juridiques

Il n'a pas été relevé de réel dysfonctionnement de la copropriété sur le plan juridique. En revanche, des besoins en information et en accompagnement ont été identifiés. Des actions pédagogiques d'information et de formation à destination des copropriétaires et des membres du conseil syndical (membres actuels et futurs) seront mises en place (fonctionnement de la copropriété, droits et devoirs, travaux...). Un accompagnement sera également proposé pour la préparation des assemblées générales.

➤ Information et accompagnement sur la gestion

Les actions engagées avec l'OPAH copropriétés (groupe de travail impayés et gestion, formation à destination des copropriétaires ou conseils syndicaux) seront poursuivies dans le cadre du plan de sauvegarde avec le syndic et le conseil syndical sur :

- le suivi et le traitement des impayés (évolution, créances, procédures...),
- le suivi et la maîtrise des charges, notamment les charges liées à l'énergie et les consommations de fluides, mais également les dépenses courantes et la gestion des contrats.

➤ Association dans le cadre du projet de renouvellement urbain

Le quartier central sera amené à bénéficier d'un aménagement global dans le cadre du Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain du Val Fourré. La tour Neptune sera donc associée dans la réalisation des études urbaines à mener dans le cadre du protocole de préfiguration, afin notamment de prendre en compte les besoins de la copropriété en matière de résidentialisation, aménagement des abords, collecte des déchets et tri sélectif.

3. Engagements des partenaires

Les partenaires du plan de sauvegarde s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle des orientations décrites précédemment. D'autres mesures ou actions pourront faire l'objet d'engagements des parties concernées en tant que de besoin lors de la mise en œuvre du plan de sauvegarde.

- Le syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires s'engage à :

- Entériner l'adhésion au présent plan de sauvegarde dans tous ses objectifs et dispositions, par un vote en assemblée générale,
- Collaborer étroitement avec les partenaires du plan de sauvegarde et avec l'équipe d'animation,
- Participer activement par le biais de son conseil syndical aux instances de concertation et de pilotage du plan de sauvegarde (groupes de travail, réunion),
- Solliciter les aides prévues dans le cadre du plan de sauvegarde et se conformer aux conditions requises pour pouvoir en bénéficier,
- Autoriser le syndic à effectuer les démarches auprès des partenaires du plan,
- Soutenir le syndic dans les procédures de recouvrement des impayés de charges et demander le bénéfice de l'aide juridictionnelle,
- Faire part au coordonnateur des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre des différentes actions.

- Le syndic

Le syndic s'engage à :

- Transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et déroulement du plan de sauvegarde, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat, à l'évolution de l'occupation de la résidence ou ceux nécessaires au montage des dossiers de demandes de subvention
- Participer à des réunions régulières avec le conseil syndical et l'équipe d'animation en respectant le planning défini dans le cadre de la mission de suivi-animation
- Utiliser les procédures adaptées en matière d'impayés de charge
- Collaborer étroitement avec le conseil syndical et l'équipe d'animation sur le volet maîtrise des charges,
- Préparer les assemblées générales en étroite relation avec le conseil syndical et l'équipe d'animation,
- Prévenir l'équipe d'animation de tout projet de vente dont il aurait connaissance,
- Diffuser des informations claires sur la situation de la copropriété aux notaires au moment des questionnaires de vente (plan de sauvegarde en cours, état d'avancement du redressement financier, travaux votés et projetés, coordonnées de l'équipe d'animation...).

- L'Etat

L'Etat s'engage à :

Engagements généraux :

- Mobiliser en tant que de besoin l'ensemble des services pouvant concourir à la bonne exécution et réussite du plan de sauvegarde. Il s'agit notamment de la DDT 78, de la DT ARS, de la DDCS, des services fiscaux, des services de police, etc.
- Faciliter tous les contacts nécessaires avec les instances administratives qui pourraient intervenir dans la résolution des difficultés du syndicat et notamment avec les services de la Justice.
- Etudier les demandes de logement qui pourraient être nécessaires et mobiliser le fonds d'aide au relogement d'urgence (géré par la DDT 78).
- Veiller à la mise en œuvre par les banques des Eco-PTZ et de l'Eco PTZ Habiter Mieux.

Engagements de l'Etat dans le cadre du programme Habiter Mieux :

Règles

Les crédits du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir). Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles en vigueur au moment de l'engagement du dossier.

Le volet « énergie et précarité énergétique » de la présente convention de plan de sauvegarde vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux, en complément d'autres aides publiques ou privées. Ce protocole constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique signé en janvier 2012. Le CLE a été avenanté en janvier 2014 pour prolonger le contrat sur la période 2014-2017.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans l'avenant n° 3 du 3 juillet 2015 à la convention du 14 juillet 2010 entre l'État et l'Agence nationale de l'habitat relative au programme d'investissements d'avenir (action : « Rénovation thermique des logements privés ») et le décret relatif au règlement des aides du FART en vigueur à la date d'engagement des dossiers.

Montants prévisionnels :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement pour cette opération sont pour la deuxième phase d'application du programme Habiter Mieux (2015-2017) de 256 390 € maximum correspondant à un objectif de réhabilitation des parties communes, représentant 72 logements privés (108 000 €) et à un objectif de réhabilitation des parties privatives de 72 logements, dont 30 PO (2 PO modestes et 28 PO très modestes) et 40 PB (119 200 € au total) , selon l'échéancier suivant :

	2016	2017	Total
ASE versée aux SDC		108 000 €	108 000 €
ASE versée dans le cadre d'aides individuelles		119 200 €	119 200 €
Ingénierie (417€ par dossier)		29 190 €	29 190 €
Total		256 390 €	256 390 €

Les montants prévisionnels des aides du FART ont été calculés sur la base des modalités en vigueur à compter du 1er janvier 2016, et constituent des montants maximaux.

- La Commune de Mantes-la-Jolie

La ville de Mantes-la-Jolie s'engage à :

- Mobiliser en tant que de besoin l'ensemble des services pouvant concourir à la bonne exécution et réussite du plan de sauvegarde (notamment service urbanisme, service d'hygiène et de sécurité, GUP et service Energies).
- Transmettre les DIA au coordonnateur et étudier la possibilité d'utiliser son droit de préemption ou d'utiliser la délégation de préemption (maîtrise des acquisitions).
- Accompagner la copropriété dans ses échanges avec le délégataire du chauffage urbain (renégociation des puissances souscrites après la réalisation des travaux, gestion de la dette, etc.)
- Mise à disposition gratuite de salles de réunion de l'AGORA, en fonction des disponibilités, en particulier pour les assemblées générales.
- Mise en place d'action de sensibilisation à l'utilisation de l'eau en partenariat avec la Camy.

- La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines

La Communauté d'Agglomération s'engage à :

- Mobiliser en tant que de besoin l'ensemble des services pouvant concourir à la bonne exécution et réussite du plan de sauvegarde.
- Etudier les demandes de logement qui pourraient être nécessaires dans le cadre de son contingent propre et des contingents qui lui sont délégués, et mobiliser également le partenariat en place avec les bailleurs sociaux.
- Confier le suivi-animation du plan de sauvegarde à une équipe pluridisciplinaire, compétente en particulier concernant les quatre grands champs suivants : assistance technique aux travaux, montage financier-suivi des dossiers de financement, fonctionnement et gestion des copropriétés, accompagnement social.

Dans un premier temps, ces missions seront confiées à l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH copropriétés dégradées du Val Fourré (dans laquelle était inscrite la tour Neptune), par avenant au marché actuel, (tranche ferme jusqu'au 27 août 2017) pour un montant maximum de :

2016	2017 (janv-août)
27 000 € HT	20 000 € HT

Pour la suite du plan de sauvegarde, il pourra être décidé, soit un nouvel avenant au marché avec l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH Copropriétés Dégradées du Val Fourré (possibilité de tranche conditionnelle de trois ans maximum), soit le lancement d'un nouveau marché, soit une poursuite des missions en régie.

- Mobiliser le fonds d'aide aux travaux mis en place dans le cadre de l'OPAH Copropriétés Dégradées du Val Fourré, dont le montant prévisionnel a été fixé à 1 457 868 € maximum à horizon 2017. Compte-tenu des aides majorés de l'ANAH et des financements complémentaires mobilisables (Région en particulier), la subvention de la collectivité au syndicat des copropriétaires de la tour Neptune sera de 10% maximum du coût HT des dépenses subventionnables des travaux en parties communes et des travaux privatifs d'intérêt collectif, soit une subvention prévisionnelle de 118 087 € pour le projet de CPE.

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) :

Dans le cadre des conditions d'application de ses règles d'intervention, et dans la limite de ses dotations budgétaires, l'ANAH s'engage à :

- Participer au financement du dispositif opérationnel (suivi animation du plan de sauvegarde) à hauteur de 50% HT d'une dépense annuelle plafonnée à 186 000 € par an (150 000 € par an + 500 € par logement).
- Accorder au syndicat des copropriétaires une subvention fixée à 50% de la dépense subventionnable HT pour les travaux éligibles en parties communes et privatifs d'intérêt collectif. Le montant à mobiliser est estimé à 586 936 €.
- Accorder au syndicat des copropriétaires une aide à la gestion estimée à 10 800 € par an (150 € x 72 lots).
- Etudier sa participation au financement du déficit des opérations de portage provisoire de lots en fonction des évolutions règlementaires à venir.

	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Aides aux syndicats			586 936 €			586 936 €
Aides à la gestion	10 800 €	10 800 €	10 800 €	10 800 €	10 800 €	54 000 €
Aides à l'ingénierie	13 500 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	73 500 €
Total	24 300 €	25 800 €	612 736 €	25 800 €	25 800 €	714 436 €

Le Conseil Régional d'Ile de France

Le Conseil Régional d'Ile de France a mis en place des dispositifs d'accompagnement des copropriétés en difficultés. 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 du Conseil Régional d'Ile de France, définie par la délibération du 10 février 2011.

Dans ce cadre, il sera demandé au Conseil Régional d'Ile de France de proroger le label CDSR « copropriété en difficulté soutenue par la Région » obtenue par la copropriété en janvier 2015, pour correspondre à la temporalité du plan de sauvegarde et des travaux à réaliser.

Dans le cadre du label, la copropriété déposera des demandes d'aides :

- aide pour la rénovation du bâti (50% du montant HT des travaux hors économie d'énergie)
- aide pour la rénovation thermique de l'immeuble (25% du montant HT des travaux d'économie d'énergie)
- l'aide à la gestion pour le surcout des honoraires du syndic liés aux actions d'amélioration de la gestion et du fonctionnement et à la participation aux groupes de travail avec le Conseil Syndical et l'équipe de suivi-animation (aide de 30 % sur les honoraires HT).
- l'aide sur les frais liés à la mise en œuvre de procédure de recouvrement des impayés : 50% maximum d'un coût plafonné à 1 500 € par lot d'habitation : 15 000€ accordée en octobre 2015.

Le Conseil Départemental des Yvelines

Le Conseil Départemental des Yvelines peut apporter une aide à l'amélioration de l'habitat aux propriétaires occupants sous plafonds de ressources, en complément des aides de l'Anah et des autres financeurs. 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 du Conseil Départemental des Yvelines.

La Caisse des Dépôts et Consignations

La caisse des dépôts et consignations apportera une aide au maître d'ouvrage pour le suivi animation du plan de sauvegarde. Cette aide est plafonnée à 12.5 % maximum des dépenses TTC (cf. convention signée le 13.11.2012).




Par ailleurs, comme mentionné dans le contrat de ville du Mantois 2015-2020, sous certaines conditions, la Caisse des Dépôts et Consignations pourra également financer les copropriétés dégradées.

Les modalités d'intervention de la Caisse des Dépôts seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

4. La mise en œuvre, le suivi et l'évaluation du Plan

L'équipe de suivi-animation

La mise en œuvre du plan de sauvegarde nécessite d'assurer une série de missions opérationnelles qui seront confiées à une équipe pluridisciplinaire, présentant les compétences requises, en particulier concernant les quatre grands champs suivants :

-  Assistance technique aux travaux,
-  Montage financier et suivi des dossiers de financement,
-  Fonctionnement et gestion des copropriétés,

- Accompagnement social des ménages.

➤ Le coordonnateur du Plan de Sauvegarde

Dans le cadre d'un plan de sauvegarde, l'article R. 615-4 du Code de la construction et de l'habitation stipule que le préfet désignera, parmi les membres de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde ou à l'extérieur de celle-ci, un coordonnateur. Ce rôle est confié au service Habitat de la CAMY.

La mission du coordonnateur est double :

- Il veille au bon déroulement du plan de sauvegarde, sous l'autorité du préfet. A cette fin, il s'assure de la mise en œuvre des engagements pris et du respect de la programmation des mesures et réunit les parties aux dates fixées par l'échéancier. Il établit périodiquement des états d'avancement de la démarche.
- Il établit un rapport de sa mission au préfet. Ce rapport doit permettre de dégager des orientations sur la suite à donner : achèvement du plan ou recours à d'autres procédures (état de carence...).

Le coordonnateur doit tenir compte des évolutions observées et le cas échéant proposer, en fonction des contraintes ou des potentialités identifiées, les ajustements ou les moyens nécessaires à la réussite du plan de sauvegarde.

➤ La commission de suivi et les outils de pilotage du plan de sauvegarde

Une commission de suivi et de pilotage du plan de sauvegarde, présidée par le préfet ou son représentant est instituée. Elle est composée des personnes suivantes ou de leurs représentants :

- le Préfet ou son représentant
- le Procureur de la République ou son représentant
- le Président du Conseil Régional ou son représentant
- le Directeur Général de la Caisse des Dépôts et Consignations ou son représentant
- le Président du Conseil Départemental ou son représentant
- le Président de la Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines ou son représentant
- le Maire de Mantes-la-Jolie ou son représentant
- le Directeur de l'Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval ou son représentant
- le Président du conseil syndical ou son représentant
- le syndic de la copropriété ou son représentant

Cette commission s'adjoit en tant que de besoin, à titre consultatif, toute autre personne qualifiée, désignée par son Président. Le comité de pilotage se tient une fois par an pour examiner l'avancement du plan de sauvegarde et décider d'éventuelles mesures complémentaires.

Ces séances sont préparées par un comité technique qui réunit les partenaires publics.

Par ailleurs, il est institué un comité de suivi semestriel sous l'égide de la CAMY en collaboration avec la ville, l'Etat, les partenaires et les services concernés selon l'ordre du jour. Des réunions supplémentaires pourront être organisées en fonction des besoins.

Le coordonnateur est chargé d'animer et d'assurer le secrétariat de ces réunions avec l'assistance de l'équipe de suivi-animation.

➤ La durée du plan de sauvegarde

Ce plan est approuvé pour une durée de 5 ans. Le présent plan de sauvegarde portera ses effets à partir de la date de son approbation par arrêté préfectoral.

A compter de sa date d'expiration, les demandes de subventions, notamment celles faites auprès de l'ANAH, ne pourront plus bénéficier des avantages du présent plan de sauvegarde et seront instruites par l'Agence selon sa réglementation générale.

➤ Révision et résiliation du plan de sauvegarde

Le préfet, sur proposition du coordonnateur et en concertation avec les membres de la commission, peut décider d'interrompre le plan de sauvegarde avant l'échéance des 5 ans.

De la même manière, il peut décider de prolonger le plan de sauvegarde pour une durée maximale supplémentaire de 2 ans.

Le préfet réunira la commission et éventuellement les parties ayant souscrit les engagements pour débattre de la décision à prendre.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution du présent plan de sauvegarde ou sa résiliation éventuelle fera l'objet d'un avenant approuvé par arrêté préfectoral après avis de la commission de suivi du plan.

➤ L'évaluation du plan de sauvegarde

Cette évaluation a pour objectif de rendre de compte et d'alerter sur les points de blocage, de recalibrer éventuellement la stratégie et les objectifs quantitatifs et qualitatifs initiaux, à travers plusieurs outils :

- Mise en place d'un tableau de bord d'activités : suivi des actions en lien avec les orientations définies, suivi des objectifs quantitatifs et qualitatifs, identification des points de blocage ; dans le cadre du comité de suivi semestriel,
- Suivi des indicateurs (mobilisation et gouvernance – gestion/impayés – volet social – volet technique) : *liste non exhaustive* :
 - o évolution des impayés, des créances et des procédures
 - o évolution des mesures d'accompagnement social (nombre de ménages suivis, FSL mobilisés, relogement)

- engagement des travaux (montants engagés, subventions mobilisées)
- évolution des charges,
- évolution de la consommation de fluides
- évolution de l'occupation de la copropriété (part PO/PB/institutionnels, taux de mutation)
- évolution des prix de vente

- Des Bilans annuels, réalisés et présentés sous la responsabilité du coordonnateur en commission plan de sauvegarde, rendront compte de l'activité menée (rapport d'activité, suivi des indicateurs). Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété seront mis en valeur. En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures seront proposées pour réorienter ou modifier la stratégie opérationnelle afin d'atteindre les objectifs fixés. Le bilan annuel ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Les mesures préconisées, feront si nécessaire, l'objet d'un avenant à la convention.
- Un bilan spécifique à 3 ans d'opération : un point d'étape, trois ans après la signature de la convention sera réalisé, sur l'évolution de la gestion financière de la copropriété, l'accompagnement et la mobilisation des copropriétaires, l'accompagnement social des personnes en difficulté, la gestion patrimoniale avec la préparation et la réalisation de travaux en parties communes et privatives. Les analyses, indicateurs observés constitueront l'argumentaire relatif à l'affinement des objectifs et des actions des deux dernières années du plan de sauvegarde. L'ensemble de ces éléments seront présentés et débattus en commission de suivi et de pilotage. S'il y a lieu, un avenant à la convention initiale pourra être signé.

Ces bilans intermédiaires permettront de mesurer l'évolution des indicateurs du redressement de la copropriété. S'il est constaté que la situation ne s'améliore pas et sous réserve de l'avis de la commission de suivi et de pilotage du plan de sauvegarde, il sera étudié la possibilité de mettre la copropriété sous administration provisoire.

- Un Bilan final : il devra être présenté et transmis aux membres de la commission de suivi et de pilotage en fin du plan de sauvegarde. Ce rapport devra :
 - rappeler les orientations retenues, les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présenter les résultats obtenus,
 - Indiquer la nature des travaux réalisés, le montant, les subventions perçues,
 - Analyser les difficultés rencontrées
 - Recenser les solutions mises en œuvre
 - Synthétiser l'impact du dispositif sur le cadre de vie des habitants, sur le quartier, sur le secteur de l'habitat.

Ce document pourra également comporter des préconisations, propositions d'action pour prolonger la dynamique du dispositif et faciliter la sortie de la copropriété des dispositifs d'accompagnement.

➤ Transmission de la convention

La présente convention signée est transmise aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et l'ANAH centrale en version PDF.

Fait à Mantes la Jolie, le **24 DEC. 2015**

La Communauté d'Agglomération de Mantes en Yvelines
Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président délégué à l'Habitat,
Dominique PIERRET



La ville de Mantes la Jolie
Le Maire
Michel VIALAY

A large, stylized handwritten signature in blue ink, identified as Michel VIALAY, the Mayor of Mantes la Jolie.

L'Etat,
Le Préfet des Yvelines
Serge MORVAN

A handwritten signature in blue ink, identified as Serge MORVAN, the Prefect of the Yvelines.

L'ANAH
Le Délégué local de l'ANAH,
Serge MORVAN

A handwritten signature in blue ink, identified as Serge MORVAN, the local ANAH delegate.