



## Commission de Plan de Sauvegarde n°7

---

Tour Neptune

16 avril 2024

## 1 / Rappel du contexte

- Présentation de la copropriété Neptune
- Les attendus de la prorogation
- Les outils d'animation du plan de sauvegarde

## 2 / État des lieux et avancées

- Les chiffres clés
- Les actions de communication
- L'analyse de l'action menée
- L'accompagnement social
- Focus sur la réalisation des travaux

## 3 / Synthèse et perspectives

- Synthèse de la prorogation de plan de sauvegarde
- Quelle suite pour la Tour Neptune ?



/ RAPPEL DU CONTEXTE



## Présentation de la copropriété Neptune



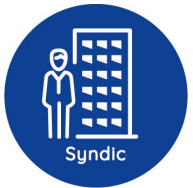
- Date de construction : **1971**
- Date de réhabilitation (économie d'énergie, amélioration des réseaux, réfection parties communes et équipements communs) : **2022**



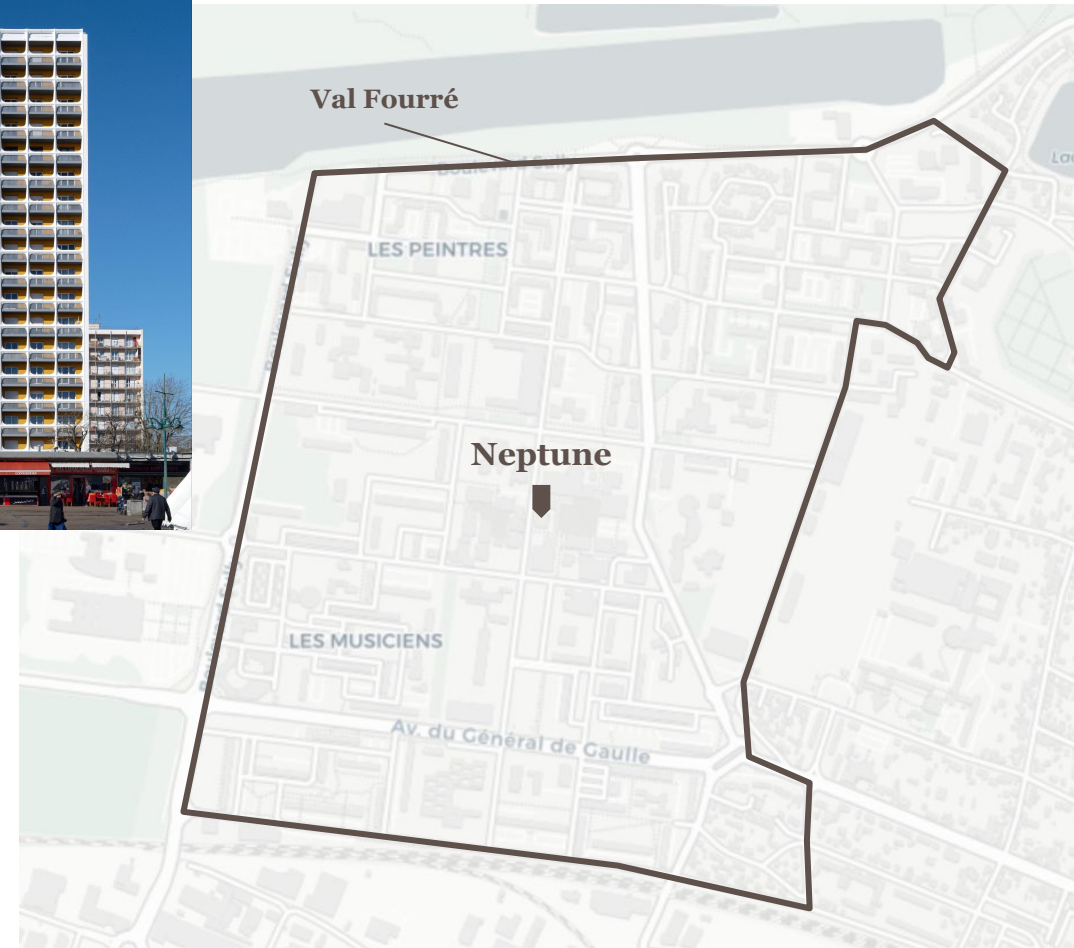
- Nombre de logements : **72**
- Nombre d'étages : **17**



- Part de propriétaires occupants : **39 %**
- Part de propriétaires bailleurs : **40 %** (dont 3 multipropriétaires)
- Part de logements acquis par l'EPFIF : **21 %** (dont 7 logements vacants sur les 16 détenus)



- **Foncia Boucles de Seine** est le syndic de la copropriété depuis **2015**



## Un arrêté de prorogation portant la date de fin du PDS au 24 décembre 2024 : rappel des attendus de cette décision

### Les attendus techniques

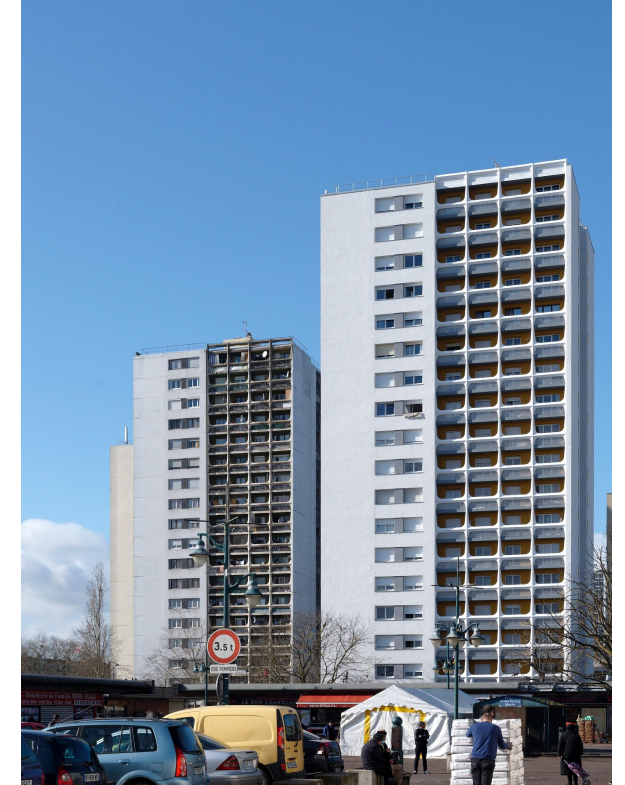
- Lancer la phase n°2 des travaux : sur le traitement des abords et la résidentialisation de la copropriété
- Clarifier les limites cadastrales (avant les travaux)
- Désigner un maître d'œuvre pour cette phase
- Accompagner la copropriété dans les différentes garanties afférentes aux ouvrages

+

### Les attendus en matière de fonctionnement et d'accompagnement

- Impliquer les résidents dans leur habitat renouvelé : formations, bonne utilisation des nouveaux équipements, bien vivre ensemble, définition du programme de travaux
- Poursuivre le travail sur les impayés
- Réaliser les demandes de subventions

**2 ans pour consolider les acquis du plan de sauvegarde : des objectifs partiellement atteints**



02  
/ ÉTAT DES LIEUX ET AVANCÉES

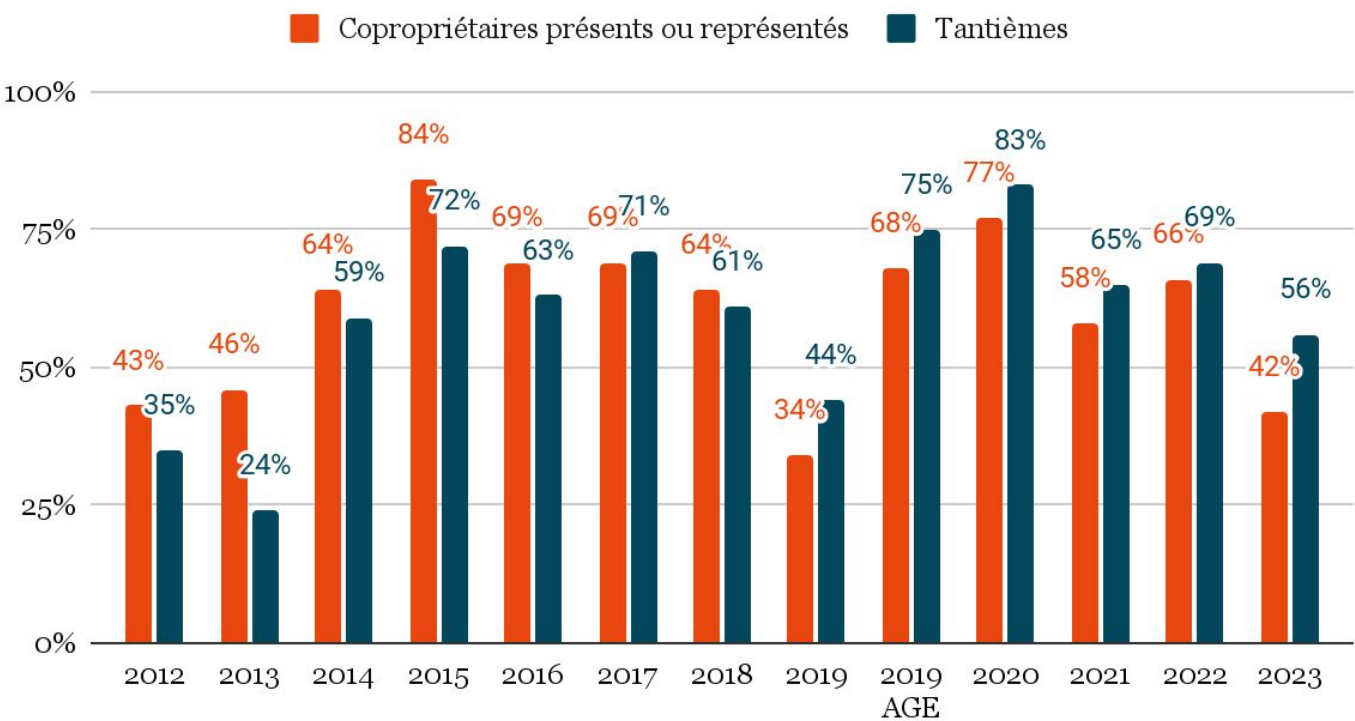
- 

7



Participation : sensibiliser les nouveaux acquéreurs à la participation aux AG

Taux de participation en AG

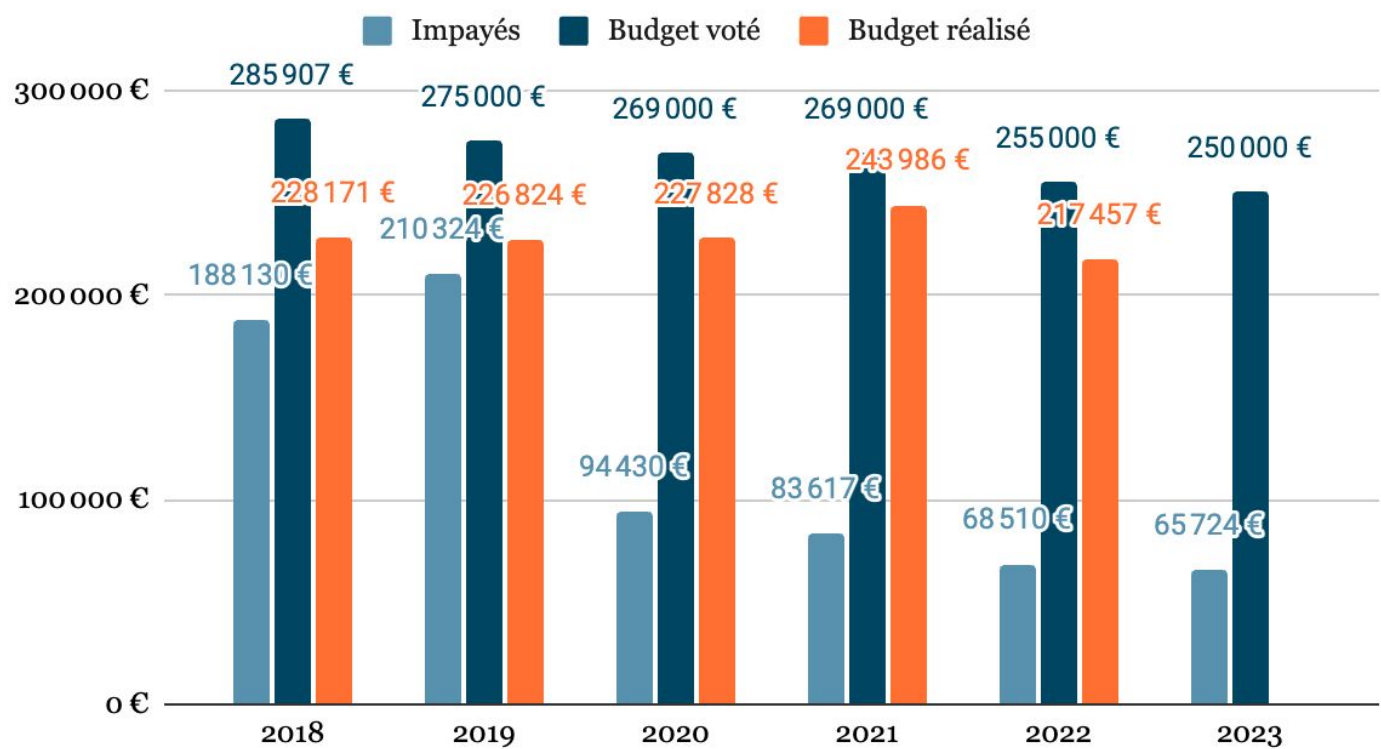


- Des **instances de gestion mobilisées** après la réception des travaux de CPE :
  - ◆ 3 réunions techniques
- La **mobilisation des habitants dans le quotidien** de leur résidence :
  - ◆ 4 réunions sur le thème du “Bien vivre ensemble”
- Des habitants et des instances associés au **projet de résidentialisation** :
  - ◆ 5 réunions dont :
    - des ateliers participatifs
    - une réunion d’information
- Un **engagement des pouvoirs publics** dans le fonctionnement de la copropriété :
  - ◆ l’EPFIF est membre du Conseil Syndical depuis 2022



Situation financière : un redressement en bonne voie et une diminution globale des dépenses

Evolution des impayés



Les signaux positifs continuent...

- Le redressement de la copropriété se poursuit
- Diminution de **65%** des impayés (65 724 € en 2023), notamment par l'acquisition des 15 lots par l'EPFIF.
- Un taux d'impayés de 26% en 2023
- Diminution de 7% du budget entre 2021 et 2023

...et des améliorations sont possibles :

- Un budget prévisionnel surestimé depuis 2017, en moyenne de **15%** (pour anticiper les impayés)
- Un **taux d'impayés** en baisse mais qui reste à **surveiller** (26% en 2023)

Suivi des impayés : une évolution très encourageante qui reste à surveiller

Des indicateurs satisfaisants :

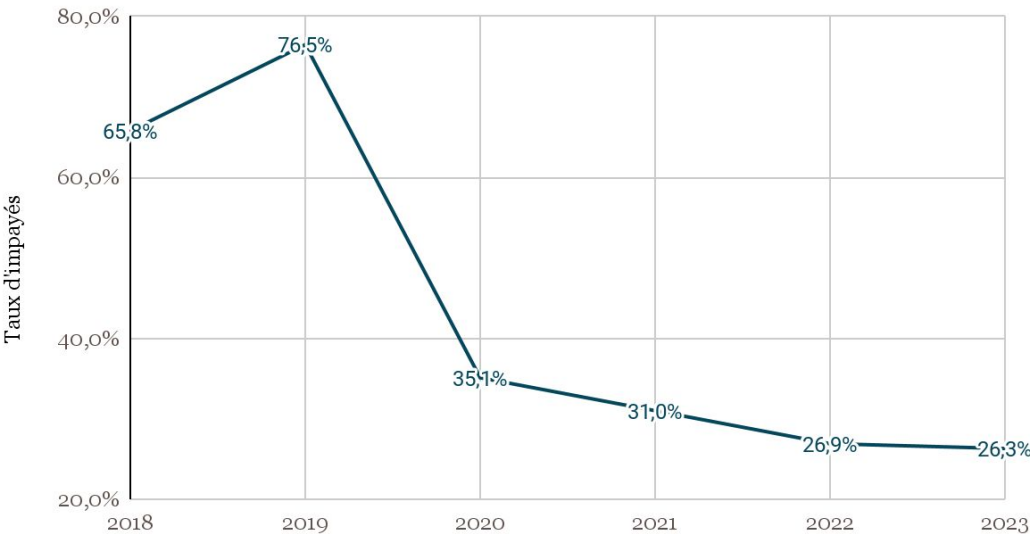
- Le taux d'impayés est **en baisse depuis 2019**, grâce aux **acquisitions de l'EPFIF** et au **travail des instances** de la copropriété.
- Les **procédures sont longues** et ne se répercutent pas tout de suite dans les comptes.
- Fin 2022, près de **60% de la dette** est due par **3 copropriétaires**, des procédures judiciaires avaient été lancées (une saisie immo et un bien préempté par l'EPFIF, une saisie sur salaire en cours par un huissier (auprès de l'employeur) et une saisie immo n'a pas abouti, la personne a réglé sa dette à temps).



3 Commissions impayés en 2023

	2019		2020		2021		2022	
Créances < 1 000 €	20	13 111 €	6	848 €	24	5 424 €	10	4 006 €
Créances > 1 000 € et < à 5 000 €	9	21 767 €	9	18 853 €	7	15 808 €	9	23 485 €
Créances > 5 000 €	11	175 446 €	5	75 170 €	4	62 385 €	3	41 019 €
Total	40	210 324 €	20	94 870 €	35	83 617 €	22	68 510 €

Évolution du taux d'impayés



Répartition des dépenses : les charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire qui diminuent

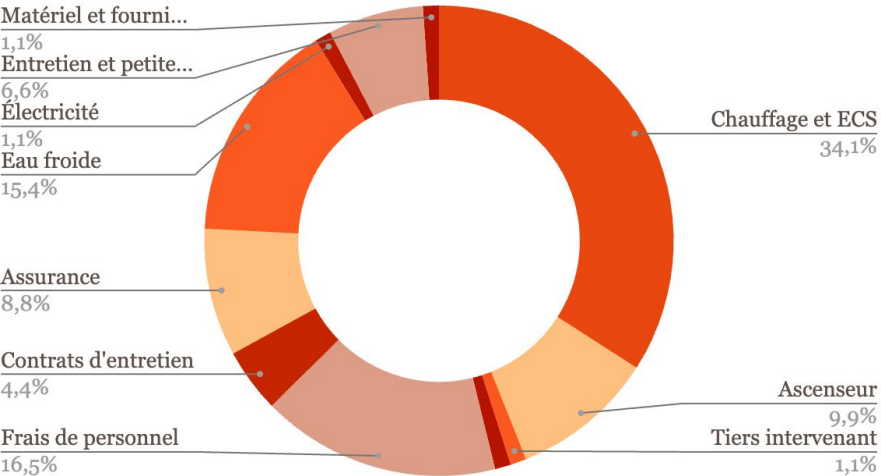
Quelques points d'attention :

- Une **augmentation de près de 25%** des charges d'eau froide (à cause de fuites et d'un sinistre)
- Une diminution des frais de personnel (**de 15% à 10%**), due à un appel provisionnel supplémentaire excédentaire
- Le budget entretien et petites réparations qui passe de **6% à 10%**
- **Diminution de près de 72%** des charges d'ascenseurs (1 seul ascenseur en fonctionnement en 2022)
- La répartition reste globalement **similaire aux années précédentes**

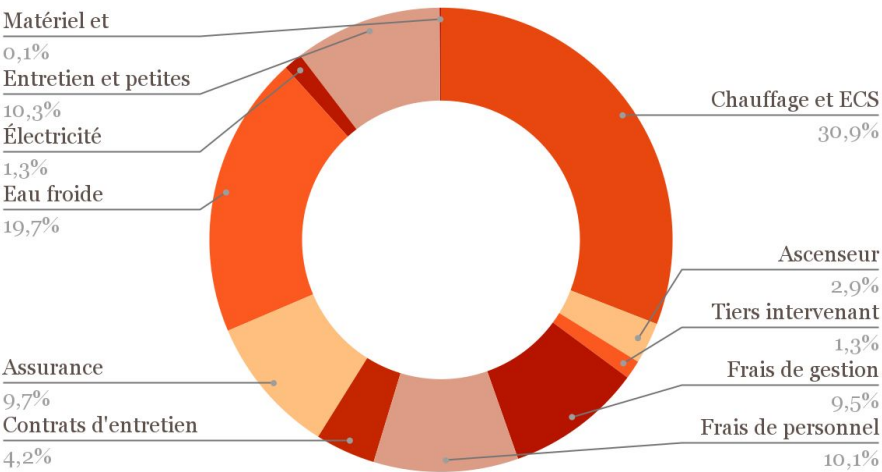


1 commission de contrôle  
des comptes réalisée

Répartition des charges (exercice 2021)

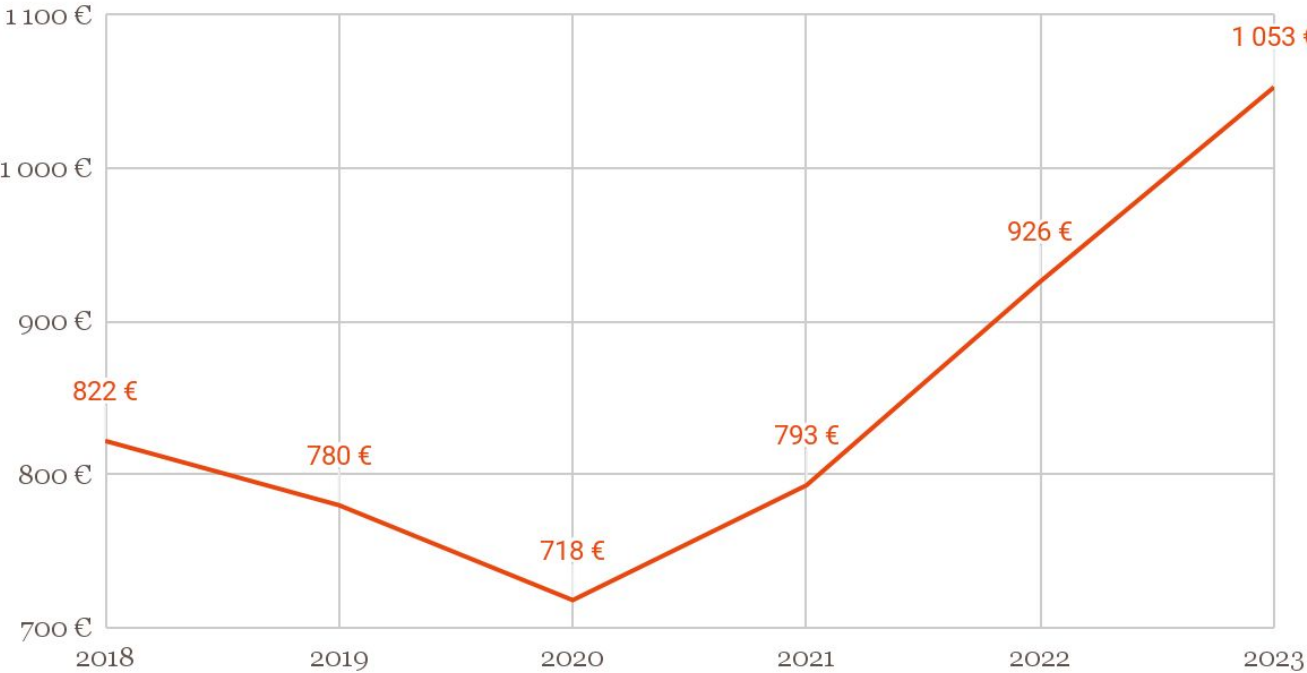


Répartition des charges (exercice 2022)



Marché immobilier : une tendance à observer sur le long terme

Évolution du prix au m²



Année	2018	2019	2020	2021	2022	2023
DIA	9	5	4	1	1	1

La hausse des prix de vente depuis 2020 :

- Toujours en dessous de la moyenne du Val Fourré (1 167 €) et de Mantes-la-Jolie (2 695 €).
- La copropriété semble revenir dans le marché

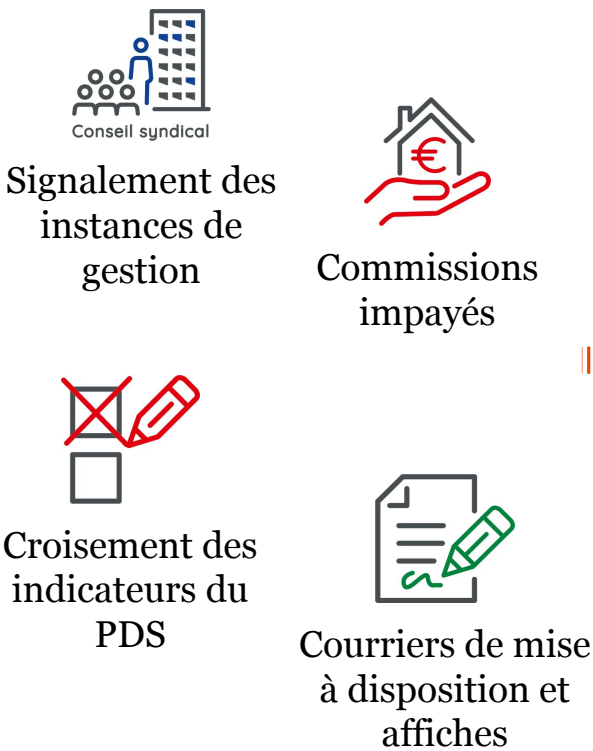
La baisse significative du nombre de DIA :

- Une stabilité liée à la satisfaction des habitants de leur nouvel habitat ?



L'accompagnement social : un outil majeur du redressement de la copropriété

Repérage



9 copropriétaires accompagnés

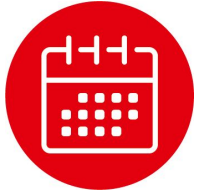
- Travail budgétaire
- Conseil sur le plan professionnel et/ou lié à l'insertion sociale
- Négociations d'échéancier
- Accompagnement à l'ouverture de droits (caisses de retraite, CAF, montage de dossiers, etc.)
- Information et conseil sur les procédures contentieuses
- Médiation entre le syndic et les copropriétaires
- Orientation vers la vente amiable ou le portage

Résultats

- Il reste 1 accompagnement, avec un FSL (pour environ 6 mois)
- Les accompagnements durent en moyenne de 3 à 6 mois (avec 3 rendez-vous)
- Pour Neptune il ne s'agit que de situations d'impayés
- Les copropriétaires accompagnés ont pu régler leur dette



## Les commissions sociales : un travail collaboratif renforcé



**Fréquence :**  
2 fois par an



**Participants :**  
EPFIF / CU GPS&O / Action sociale Conseil départemental /  
Action Logement / VoisinMalin / Ville de Mantes-la-Jolie



**Objectifs :**

- Mettre en place un **partenariat** avec les différents acteurs de l'action sociale afin de **coordonner les actions** mises en œuvre
- Échanger et trouver des solutions pour les **situations complexes**
- Permettre la mise en place d'un **accompagnement social global** pour les **ménages les plus fragiles**
- **Accompagner les ménages** ne pouvant pas ou plus **se maintenir** dans leur statut de copropriétaire



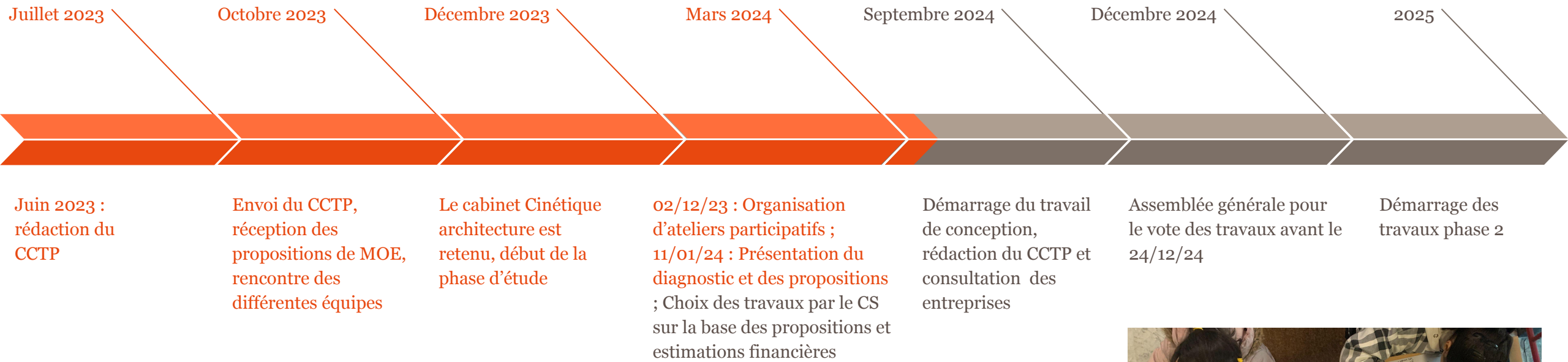
## Mise au point du Contrat de Performance Énergétique

Négociations, relecture du contrat, etc.



- **43% de gain énergétique** après travaux
- Une **diminution du coût de la souscription** à demander à la SOMEc (en fonction de la réduction de consommation observée sur 12 mois)

Phase n°2 : résidentialisation et traitement des abords de la copropriété



1 temps d'échange sur la résidentialisation  
1 atelier participatif (tranche n°2)



6 réunions techniques  
1 MOe désigné





Phase n°2 : détail des propositions de la maîtrise d’œuvre

Dépassement de l’enveloppe prévisionnelle prévue :

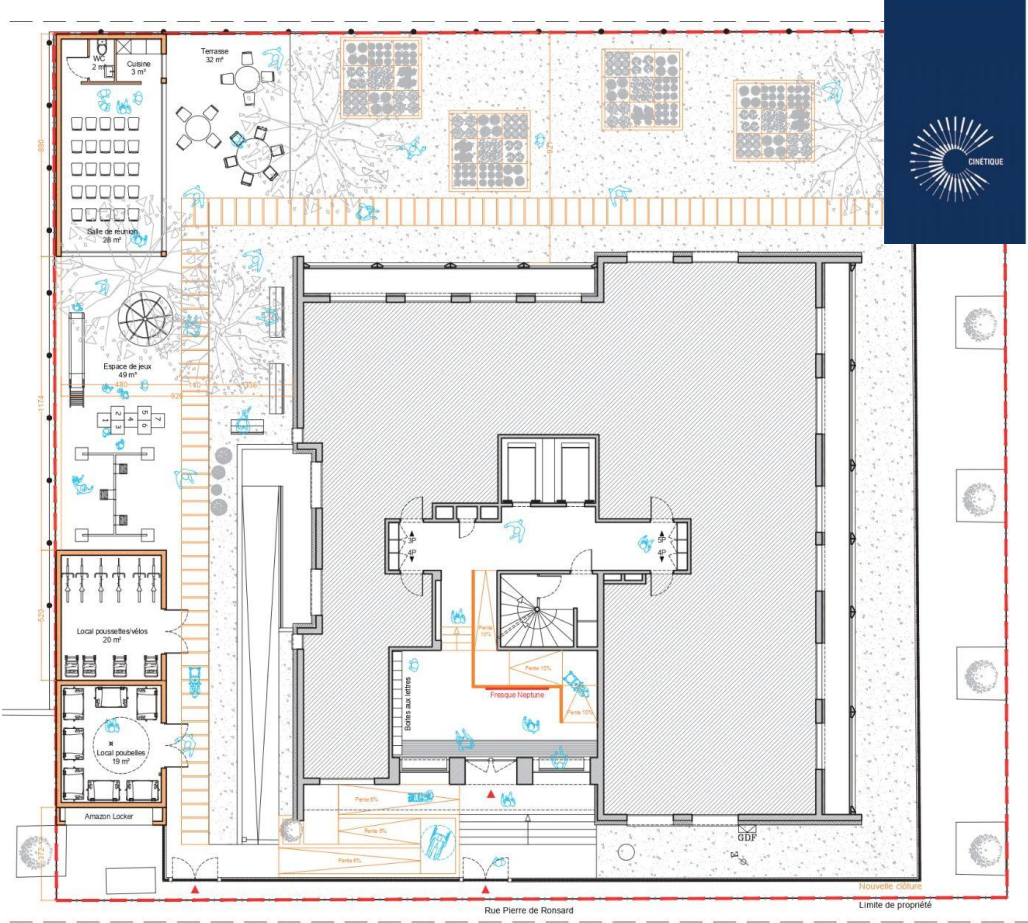
- Des **postes non prévus mais indispensables** au programme de travaux (le SEL sur les balcons, la gestion des eaux de pluies, etc.)
- Un projet ambitieux pour l’**intégration de la copropriété dans le quartier de demain**

Le financement de la phase n°2 :

- **La majorité des travaux sont subventionnables** (balcons, eaux de pluies, accessibilité, sécurité incendie et résidentialisation) **par l’Anah et l’EPFIF**
- Une liberté donnée aux copropriétaires pour **choisir d’autres travaux** (réfection du hall, espaces verts, etc.)

Poste de travaux	Détail	Montant par poste	
1 - Enveloppe du bâtiment	Traitement des balcons et mise en place de dispositifs anti-pigeons.	767 433 € HT	844 176 € TTC
2 - Parties communes	Réfection du hall d’entrée, des rampes d’accès, des caves et des ascenseurs.	330 576 € HT	363 634 € TTC
3 - Sécurité incendie	Remplacement de portes coupe-feu et mise aux normes des équipements.	17 590 € HT	19 349 € TTC
4 - Aménagements des abords	Installation d’une clôture et d’un portail, construction de locaux annexes et traitement des espaces verts.	170 876 € HT	200 016 € TTC
Total		1 286 475 € HT	1 427 175 € TTC

Phase n°2 : Aperçu du projet proposé



Source : Cabinet Cinétique Architecture, 2023.



Phase n°2 : les premières estimations financières

- Certaines **propositions** ne pourront **pas faire l'objet de subvention** (création d'un préau, aménagement des espaces verts, travaux d'embellissement, etc.)
- Selon les **besoins initiaux**, la réalisation des travaux semble envisageable, le syndicat des copropriétaires aura recours à un **préfinancement**.

	Travaux subventionnables uniquement	Scénario réaliste selon les besoins exprimés	Tous les travaux et les options les plus coûteuses
Montant total HT	862 715 €	1 071 174 €	1 800 073 €
Montant total TTC	947 266 €	1 182 681 €	1 987 471 €
Subvention Anah	568 673 €	588 205 €	665 610 €
Subvention EPFIF	161 759 € (19,9% du HT subventionnable)	204 271 € (25% du HT subventionnable)	227 968 € (25% du HT subventionnable)
X+X	161 477 € (après écrêtement)	204 271 €	227 968 €
Reste à charge total	55 358 €	185 934 €	865 925 €
Reste à charge / lot	769 €	2 582 €	12 027 €

03

/ SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES



## Synthèse : une prorogation de plan de sauvegarde bénéfique pour la copropriété

### Deux années supplémentaires de prorogation pour...

#### Finalisation et réception de la phase n°1 des travaux



- **Fin et réception des travaux** de la phase n°1 (rénovation énergétique globale)
- Accompagnement des copropriétaires dans leur **nouvel environnement**
- Versement des **soldes** de subventions et remboursement du préfinancement

#### Redressement de la copropriété



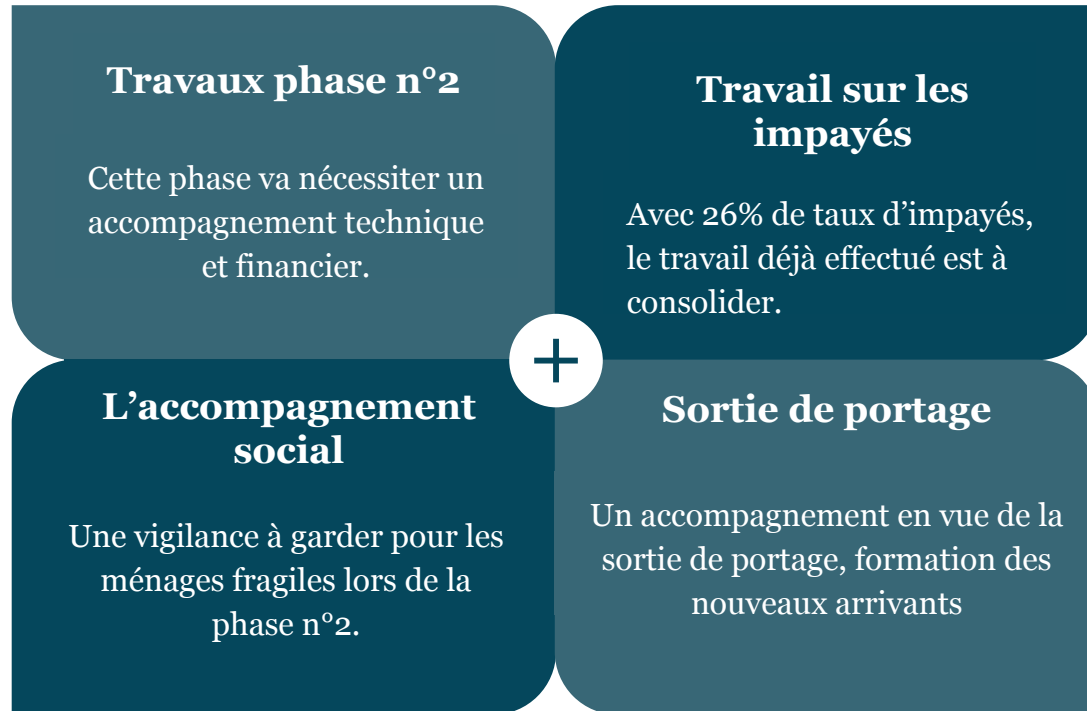
- **Consolidation** du travail en termes de **gestion et de gouvernance**
- **Accompagnement social** des ménages en difficulté
- Poursuite de la **baisse du niveau d'impayés**

#### Préparation et démarrage de la phase n°2



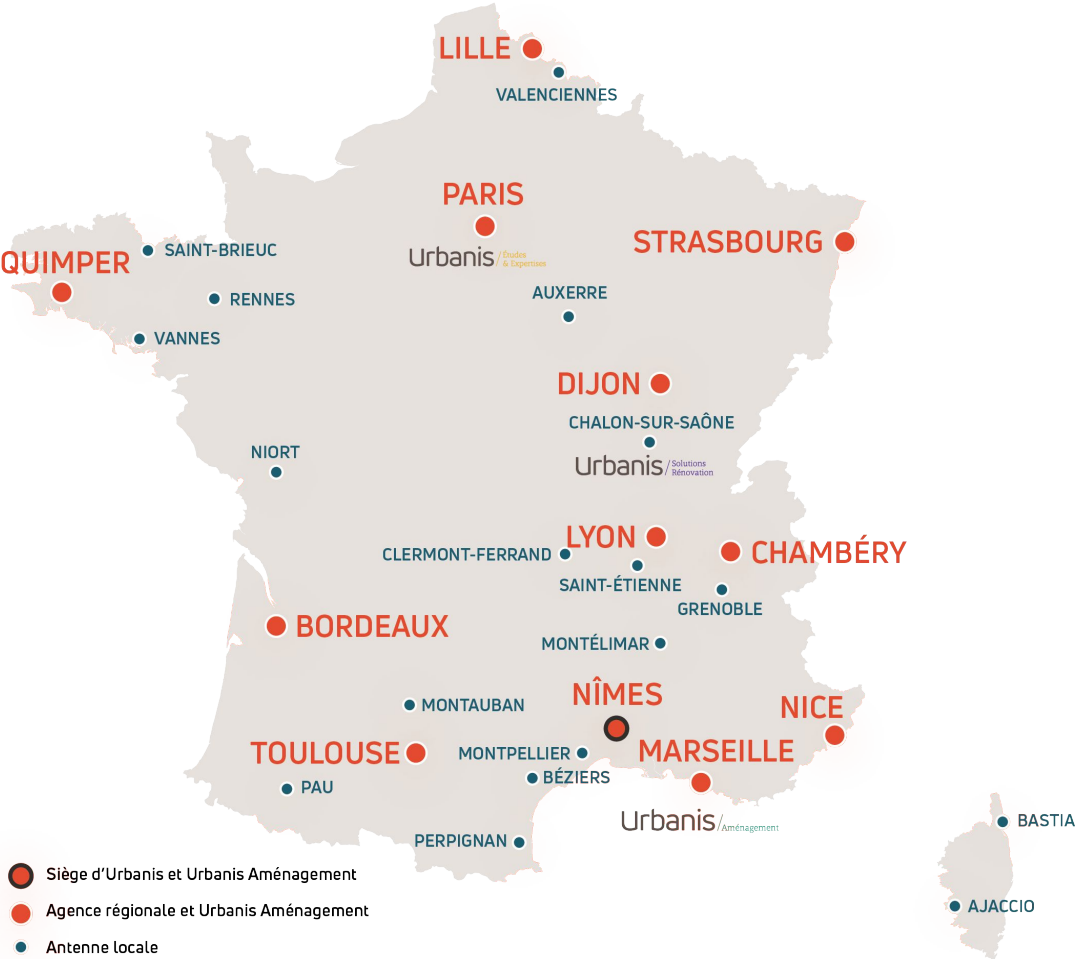
- Accompagnement dans la **recherche et la sélection d'une MOE** pour la phase n°2
- **Réalisation** de la phase **d'étude** et de **diagnostic**
- **Association des habitants** dans la définition des besoins de la copropriété

### Fin du plan de sauvegarde : quelle suite pour Neptune ?



- À la veille de la fin du plan de sauvegarde, une **évaluation du dispositif** doit être menée.
- La **situation de Neptune est prématurée** pour envisager l'arrêt de l'accompagnement.
- Les modalités de **l'accompagnement à venir** sont à définir : mise en place d'une mission de suivi-animation, intégration dans le POAPC, etc. ?





MERCI POUR VOTRE ATTENTION

**Directrice de projet :**

**Pascale Chodzko**

pascale.chodzko@urbanis.fr

06 68 86 54 82

**Chargée de missions sociales :**

**Elisabeth Mouhammadou**

elisabeth.mouhammadou@urbanis.fr

07 65 18 56 01

**Chargé de mission :**

**Gurvan Rolland**

gurvan.rolland@urbanis.fr

07 77 70 16 69

**Chargé de mission :**

**Valentin Vaudoux**

valentin.vaudoux@urbanis.fr

06 30 97 06 44

# Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable