

Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P)

**MISSION DE SUIVI-ANIMATION POST PLAN DE
SAUVEGARDE DE LA COPROPRIETE NEPTUNE
A MANTES-LA-JOLIE DANS LE CADRE DE L'ORCOD-IN**

Table des matières

Article 1 – Cadre du marché	3
1. Exposé des motifs.....	3
2. Contexte de la mission	4
2.1. L’ORCOD IN du Val Fourré	4
2.2. Les axes d’intervention publique de l’ORCOD-IN	6
2.3. La copropriété Neptune.....	7
Article 2 – Objet du marché.....	10
Article 3 – Description des prestations.....	10
1. Objet de la mission	10
2. Suivi-animation de la copropriété Neptune post dispositif de redressement	10
2.1. Poursuivre l’accompagnement des instances de gestion, faciliter l’appropriation par les copropriétaires de la gestion de leur immeuble et impliquer l’ensemble des habitants dans la vie de la résidence	10
2.2. Accompagnement social des ménages en difficulté	11
2.3. Poursuivre le redressement financier de la copropriété.....	11
2.4. Accompagnement dans la définition et la réalisation d’une seconde phase de travaux.....	13
3. Pilotage et coordination	13
Article 4 – Exécution de la mission	15
1. Organisation du suivi de la mission	15
2. Les compétences attendues.....	15
3. Calendrier et délais d’exécution du marché.....	15
Liste des annexes.....	16

Article 1 – Cadre du marché

1. Exposé des motifs

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.

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 de suivi-animation post plan de sauvegarde de deux ans afin d'accompagner la copropriété Neptune sur les derniers enjeux saillants qui lui reste à traiter post plan de sauvegarde. Cette copropriété a fait l'objet d'un plan de sauvegarde prorogé à deux reprises et qui s'est donc déroulé pendant neuf ans, du 24 décembre 2015 au 24 décembre 2024.

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.

Le champ d'action des ORCOD ne se limite pas aux copropriétés en difficulté, mais donne lieu à la définition d'un périmètre jugé pertinent. 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 œuvre de Programmes opérationnels préventifs d'accompagnement des copropriétés (POPAC) ;
- Et/ou la mise en œuvre d'Opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
- Et/ou la mise en œuvre de 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.

Dans le cadre de sa mission de maîtrise d'ouvrage des plans de sauvegarde des copropriétés du périmètre, **l'EPFIF pilote le plan de sauvegarde en cours de la copropriété Neptune**. Ainsi, même après la fin du dispositif de plan de sauvegarde dont bénéficie la copropriété Neptune, l'EPFIF restera pilote de l'ORCOD-IN de Mantes-la-Jolie et par conséquent, responsable de l'accompagnement de cette copropriété.

Contexte de la mission

1.1. 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, qui a fait l'objet d'un décret publié le 6 janvier 2020.

Dans la poursuite du premier Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU), les acteurs locaux sont depuis 2017 engagés un projet urbain et social ambitieux pour le quartier du Val Fourré, à travers l'ORCOD IN portée par l'EPFIF, qui s'articule avec le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) d'intérêt national, porté par la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O).

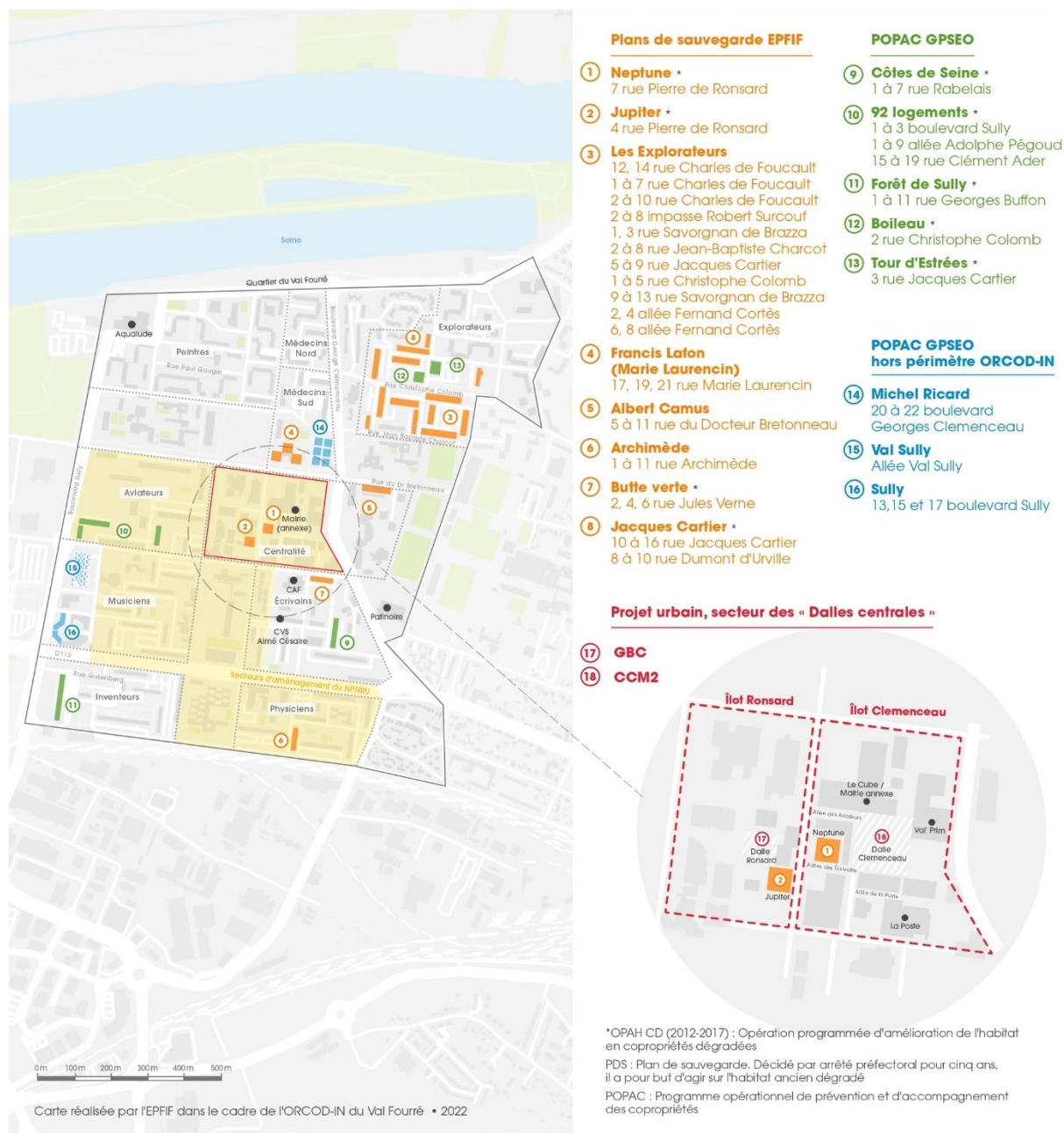
L'action déployée dans le cadre de l'ORCOD-IN repose sur une action d'accompagnement des 13 copropriétés du quartier, représentant plus de 1 200 logements et la mise en œuvre d'une opération d'aménagement en vue d'assurer la transformation du secteur dit des dalles centrales, comprenant la restructuration d'un ensemble commercial en copropriété, d'une part, et la démolition de la dalle de parking Ronsard et des tours de logements adjacente, dont la copropriété Jupiter d'autres part.

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

- Des plans de sauvegarde de 2003 à 2009 sur les copropriétés Jupiter, Côtes de Seine et Tour d'Estrées ;
- Des travaux de mise aux normes des ascenseurs subventionnés dans le cadre du PIG 2008-2009 ;
- Un diagnostic énergétique réalisé par Habitat et Territoires Conseil, sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPAMSA en juin 2010 ;
- Un diagnostic réalisé par URBANIS dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle réalisée sur le Val Fourré par la CAMY en 2011 ;
- Une enquête sociale sur 11 copropriétés du Val Fourré en janvier 2011 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 2 copropriétés. 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) ;
- Une étude 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 ;
- Une 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'EPFIF en mai 2017 ;
- Un 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, bénéficient d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) sous la maîtrise d'ouvrage de GPS&O qui prend fin en 2024.

La définition des stratégies de redressement et/ou d'intervention sur les huit autres copropriétés et leur mise en œuvre sont pilotées par l'EPFIF, par la mise en œuvre de plans de sauvegarde notamment.



Plan du périmètre de l'ORCOD-IN

1.2. Les axes d'intervention publique de l'ORCOD-IN

a. Le dispositif d'intervention immobilière et foncière

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 (CAMY), et à redéployer cette action au sein des copropriétés du Val Fourré. A cette fin, le droit de préemption urbain renforcé est 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.

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 indécents ou de copropriétaires impécunieux ;
- À participer au redressement via la présence d'un copropriétaire public dans les instances de gouvernance de la copropriété, 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.

b. 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.

c. L'accompagnement des copropriétés et des copropriétaires en difficulté

Deux types d'accompagnement des copropriétés sont mis en place 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 (concernant *a minima* Neptune, Jupiter, Explorateurs, Francis Lafon, Albert Camus, Archimède, Jacques Cartier et Butte Verte). 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 conserve le pilotage et la maîtrise d'ouvrage de ce dispositif. Toutefois, ce dispositif POPAC prend fin en décembre 2024.

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.

d. 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 quatre tours de logements, dont les tours 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.

La mise en œuvre d'un projet urbain sur ce secteur particulièrement dégradé est complexe, notamment du fait de l'imbrication foncière de ces éléments, en copropriété et en divisions en volumes.

Le projet urbain prévoit la démolition de la tour Jupiter et des deux tours de logements locatifs sociaux de CDC Habitat mais maintient la tour Neptune, qui constitue un signal fort de la centralité du Val Fourré. Sa rénovation a été achevée début 2022 bien qu'une seconde phase de travaux soit lancée prochainement, comme expliqué *infra*.

1.3. La copropriété Neptune

a. La copropriété

La copropriété Neptune est une tour de 17 étages, située 7 rue Pierre Ronsard à Mantes-la-Jolie, dans le quartier central du Val Fourré. Elle compte 72 logements dont 26 sont occupés par leur propriétaire, 30 appartiennent à des bailleurs privés et 16 à l'EPFIF. La copropriété est gérée par Foncia Boucles de Seine depuis juillet 2015 et est représentée par un président de conseil syndical très impliqué depuis son élection en 2014.

La copropriété, inscrite dans le dispositif d'OPAH Copropriétés Dégradées engagé en 2012 et concernant plusieurs copropriétés du Val Fourré, a pu, au vu de ses difficultés, bénéficier d'un plan de sauvegarde à compter du 24/12/2015, date de signature de l'arrêté¹. Le plan de sauvegarde a été prorogé une première fois en 2020 pour une durée de deux ans afin de terminer la phase 1 des travaux. Il l'a été une seconde fois en 2022, pour une durée de deux ans également, en vue notamment de la conception de la phase 2 des travaux. La prorogation est entrée en vigueur le 24 décembre 2022². La mission d'URBANIS, opérateur du plan de sauvegarde et ses prorogations, a été prolongée par avenant de 2 mois pour assurer l'accompagnement de la résidence jusque fin février 2025.

Les quatre orientations retenues dans la convention de plan de sauvegarde :

- Optimiser le budget et les dépenses courantes ;
- Lutter contre les impayés de charges ;
- Accompagner la copropriété dans la réalisation de travaux ;
- Redynamiser les instances de gestion, faciliter l'appropriation par les copropriétaires de la gestion de leur immeuble au travers d'actions de communication et de formation.

Avancées du plan de sauvegarde en cours :

Une amélioration de la situation financière depuis 2018, liée :

- A l'acquisition par l'EPAMSA, dans le cadre du DCIF, et par la Ville, de plusieurs logements dans l'attente de l'ORCOD-IN, représentant des dettes importantes au sein de la copropriété. L'ensemble de ces logements a été racheté par l'EPFIF depuis.
- A l'acquisition par l'EPFIF, dans le cadre de l'ORCOD-IN, de plusieurs logements représentant des dettes importantes au sein de la copropriété.
- A un suivi des dossiers de contentieux par le syndic.
- Au respect du protocole de la SOMECE.

¹ Se reporter à la convention de plan de sauvegarde en annexe.

² Se reporter aux arrêtés portant la durée du plan de sauvegarde à 9 ans.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Budget prévisionnel	269 000€	285 907€	274 350€	268 350€	268 350€	255 000€	250 000€
Dépenses	227 895€	230 875€	256 261€	240 634€	243 470€	223 321€	225 651€
Impayés de charges	291 821€ 108%	194 692€ 68%	210 988€ 77%	94 870€ 35%	80 556€ 30%	63 562€ 25%	43 873€ 18%
Impayés fournisseurs	166 390€	67 672€	49 662€	48 824€	26 222€	18 327€	14 671€

Phase 1 des travaux : un projet de travaux bien subventionné dans le cadre du plan de sauvegarde :

La copropriété dans le cadre de l'OPAH avait été accompagnée dans la définition d'un programme « Contrat de Performance Energétique » (CPE) qui avait pour objectif la réduction des consommations d'énergie. Le projet du CPE avait été suspendu compte tenu des très grandes difficultés financières de la copropriété et cette dernière avait basculer en plan de sauvegarde.

Au vu d'une dynamique enclenchée d'amélioration de la situation et à l'approche de la deuxième partie du plan de sauvegarde, le CPE a été repris et complété en vue d'être soumis au vote des copropriétaires en novembre 2019.

Le programme de travaux :

Réfection des parties communes et équipements communs
<ul style="list-style-type: none"> - Antenne parabolique - Panneaux séparatifs des balcons - Dispositifs anti-pigeons - Peinture des circulations verticales - Remplacement des boîtes aux lettres
Mise aux normes des réseaux et sécurité incendie
<ul style="list-style-type: none"> - Réseau E.U et E.V au R-1 - Remaniement des réseaux électriques au 1^{er} sous-sol - Mise en sécurité incendie des paliers ascenseurs - Mise en conformité des portes d'escaliers - Mise aux normes électriques des colonnes montantes et des halls - Mise en conformité des éclairages des escaliers - Mise en conformité des portes palières CF1/2h - Mise en sécurité des logements - Equilibrage réseaux - Pompes à débit variable
Economies d'énergie
<ul style="list-style-type: none"> - Ravalement - Remplacement des menuiseries extérieures - Isolation plancher haut des caves - Etanchéité de la toiture terrasse - Ventilation statique autoréglable - Remplacement des radiateurs - Calorifugeage des réseaux

Montant total des travaux : 2,9 millions d'euros TTC, soit 40 K€ TTC/logement.

Montant des restes à charges : 705€/lot

Les travaux ont été réalisés par un groupement réunissant Form'Architecture et Bouygues Bâtiment en conception réalisation. Ils ont été livrés en février 2022.

En décembre 2022, la copropriété a reçu le « Trophée des copro » de la part du département des Yvelines, en reconnaissance de l'investissement des instances de gestion dans la réalisation des travaux et de la réussite de ce chantier.

Phase 2 des travaux : un programme en cours d'élaboration

La situation financière de la copropriété permet d'envisager une seconde phase de travaux portant sur :

- L'étanchéité des sols de balcons, le traitement des eaux pluviales et le renforcement des dispositifs anti-pigeons ;
- Les ascenseurs et la sécurité incendie dans les sous-sols ;
- La sécurisation et le traitement des accès et abords de la copropriété ;
- Des installations facilitant la gestion des déchets.

Montant total des travaux et honoraires : environ 1 400 000 euros TTC.

Montant estimé des restes à charges : 2 500€/lot déduction du fonds loi ALUR, les restes à charge s'élèvent à environ 1 500€/lot

Tout ou partie de ces travaux ont été votés en assemblée générale du 5 décembre 2024³ de manière à entériner les subventions de l'Anah et de l'EPFIF avant la fin du dispositif. Les restes à charge seront appelés au 15 janvier 2025.

b. Les outils de l'ORCOD-IN mobilisés lors du plan de sauvegarde

En complément de ce rôle de pilote du Plan de Sauvegarde, et donc de la prestation envisagée ici, l'EPFIF mobilise parallèlement au titre de l'ORCOD-IN d'autres leviers afin d'accompagner la copropriété.

Une stratégie de portage de lots conduite par l'EPFIF

Dès la création de l'ORCOD-IN, l'EPFIF a acquis les logements appartenant à l'EPAMSA et à la Ville.

L'EPFIF, délégataire du droit de préemption renforcé sur le périmètre de l'ORCOD-IN, assure un suivi de l'ensemble des DIA, avec une action de préemption ciblée en cas de risque identifié lié à un logement dégradé et présentant une problématique d'occupation.

Des actions d'acquisition amiable auprès des copropriétaires débiteurs ne pouvant se maintenir sont également étudiées selon les besoins.

L'EPFIF a acquis un total de 16 lots. L'EPFIF prévoit de proposer ses lots vacants à la réaccession des propriétaires occupants solvables vendeurs à Jupiter. Le patrimoine occupé doit également faire l'objet d'une réflexion dans la perspective de la sortie de portage, souhaitée par l'EPFIF, pour le fonctionnement autonome de la copropriété.

L'EPFIF, à la demande de plusieurs propriétaires, s'est engagé au sein du conseil syndical en juin 2022 mais projette d'en sortir avant la fin du suivi animation 2025-2026.

Un administrateur de biens pour les logements de l'EPFIF

L'EPAMSA est l'administrateur de biens des logements dont l'EPFIF est propriétaire. A ce titre, l'EPAMSA est l'interlocuteur des locataires de l'EPFIF (loyers, entretien des parties privatives) et du syndic de la copropriété (charges de copropriétés).

Un prestataire d'accompagnement social pour les ménages des logements à acquérir ou acquis par l'EPFIF

Un prestataire d'accompagnement social est missionné par l'EPFIF à l'échelle de l'ORCOD-IN pour réaliser, quel que soit la copropriété, les missions suivantes :

- Diagnostic social des ménages occupant les logements à acquérir par l'EPFIF ;
- Evaluation sociale des locataires de l'EPFIF en difficulté et mise en œuvre d'un accompagnement social adapté.

³ Se reporter à la convocation et au PV d'AG en annexe

Une déclinaison du projet urbain sur les alentours immédiats de la copropriété

Au titre du pilotage du projet urbain des dalles centrales, l'EPFIF engage les études urbaines et techniques qui vont permettre de préciser le projet d'aménagement des dalles et des commerces immédiatement avoisinant la tour Neptune. A ce titre, l'EPFIF intègre les enjeux de connexion du socle de la tour à l'environnement urbain transformé.

Article 2 – Objet du marché

La présente consultation a pour objet la passation d'un marché public par l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Île-de-France, dans le cadre de l'ORCOD-IN de Mantes-la-Jolie, visant une mission de suivi-animation post plan de sauvegarde de deux ans afin d'accompagner la copropriété Neptune sur les derniers enjeux saillants qui lui reste à traiter post plan de sauvegarde. Parmi ces enjeux, la seconde phase de travaux.

Article 3 – Description des prestations

Le présent marché est un marché traité à prix global et forfaitaire.

1. Objet de la mission

Le plan de sauvegarde de la copropriété Neptune s'achève au 24 décembre 2024. Conscient d'un important besoin d'accompagnement, l'EPF Île-de-France souhaite avoir recours à un prestataire afin de poursuivre le suivi-animation dont bénéficie la copropriété dans le cadre de ce dispositif.

L'EPFIF, en tant que pilote de l'ORCOD-IN de Mantes-la-Jolie, assure le pilotage de cette mission de suivi-animation.

2. Suivi-animation de la copropriété Neptune post plan de sauvegarde

2.1. Poursuivre l'accompagnement des instances de gestion, faciliter l'appropriation par les copropriétaires de la gestion de leur immeuble et impliquer l'ensemble des habitants dans la vie de la résidence

Poursuivre l'accompagnement des instances de gestion et faciliter l'appropriation par les copropriétaires de la gestion de leur immeuble

L'opérateur devra permettre à la copropriété de poursuivre le travail engagé avec le conseil syndical, en lien avec le syndic. Le conseil syndical a une bonne connaissance de son rôle au sein de la copropriété mais est essentiellement représenté par deux propriétaires, dont un vendeur, et son président (accompagnement dans la définition des missions du conseil syndical et articulation avec le syndic et/ou les acteurs de l'accompagnement). Deux nouveaux copropriétaires se sont montrés intéressés à la dernière AG.

Dans la continuité de ce qui a été mis en place, les copropriétaires doivent être accompagnés dans l'appropriation de la gestion de la copropriété. La présence d'une part importante de bailleurs privés (42%) constitue une spécificité à intégrer à l'information et aux actions de mobilisation des copropriétaires et des habitants.

L'opérateur sera associé à la préparation et participera à toutes les assemblées générales organisées par la copropriété.

Impliquer l'ensemble des habitants dans la vie de la résidence et dans l'appropriation des nouveaux équipements

L'opérateur devra identifier les actions de gestion urbaine de proximité qui pourraient améliorer la situation et le fonctionnement de la résidence en lien avec son environnement et la seconde phase des travaux, une fois réalisée. Il accompagnera l'EPFIF et/ou la collectivité dans la mise en œuvre de ses mesures et leur financement, en particulier dans la mobilisation des nouvelles aides proposées par l'Anah.

Il sera demandé à l'opérateur, de prendre contact avec tous les nouveaux propriétaires afin de leur diffuser l'information nécessaire.

L'opérateur, principal interlocuteur des instances de gestion et des copropriétaires, devra être en mesure d'apporter toutes informations nécessaires à leur bonne compréhension du fonctionnement et de la gestion de la copropriété. Dans ce cadre, l'opérateur devra pouvoir expliquer l'outil de portage qui a déjà permis 16 acquisitions dans la résidence et la sortie de portage qui est en cours de réflexion. Il pourra identifier des logements dont la situation pourrait justifier un positionnement de l'EPFIF.

2.2. Accompagnement social des ménages en difficulté

L'objectif de ce volet est d'accompagner socialement tout habitant dont les difficultés peuvent avoir un impact sur le bon fonctionnement de la copropriété. Au vu de la diminution du taux d'impayés de charges dans le cadre du plan de sauvegarde, cet accompagnement devrait être ponctuel et portera surtout sur le paiement de la seconde phase des travaux.

L'opérateur devra identifier, orienter et/ou accompagner :

- Les propriétaires occupants en difficulté de paiement de leurs charges courantes et/ou de leurs travaux,
- Les ménages n'étant pas capables de se maintenir dans leur statut de propriétaire occupant,
- Les locataires privés en difficulté dans leur logement et/ou dans le paiement de leur loyer, l'identification de ces ménages et leur accompagnement peuvent permettre de traiter un logement dégradé, une mise en location non réglementaire, une difficulté financière qui, *in fine*, pèse sur la capacité de règlement de ses charges d'un propriétaire bailleur.

Le prestataire devra travailler avec les services sociaux de secteur et être en mesure d'assurer lui-même l'accompagnement des ménages dès lors que les services sociaux n'auront pas la disponibilité et/ou l'expérience nécessaire (médiation avec le propriétaire privé, contentieux avec le syndic).

Le prestataire pourra être amené à échanger avec le prestataire d'accompagnement social participant aux visites et en charge des diagnostics sociaux des logements faisant l'objet d'une potentielle acquisition par l'EPFIF et des suivis des locataires de l'EPFIF.

2.3. Poursuivre le redressement financier de la copropriété

Optimiser le budget et les dépenses courantes

Le prestataire devra s'inscrire dans la continuité de ce qu'ont engagé les instances de gestion et l'opérateur au cours des neuf années de plan de sauvegarde :

- Participation à l'établissement d'un budget cohérent,
- Vérification des dépenses (contrats, respect du protocole SOMECE),
- Contrôle des comptes.

Le prestataire devra motiver la participation du conseil syndical à ces étapes en lui apportant les clés de lecture nécessaires.

Lutter contre les impayés de charges

En lien avec l'accompagnement social des ménages en difficulté, il convient d'assurer la pérennité et/ou 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, sans avoir recours aux aides juridictionnelles. Malgré la diminution du montant d'impayés, l'opérateur devra continuer :

- d'organiser un temps d'échanges adapté (au niveau de la fréquence notamment puisqu'il y a peu d'impayés) avec le syndic de rendre compte de l'avancement des procédures contentieuses au conseil syndical,
- de demander une aide à la gestion, à l'Anah, pour la copropriété, au titre de l'ORCOD-IN, sous condition d'acceptation par l'Anah,
- le cas échéant, d'identifier et faire remonter les besoins d'un portage immobilier par l'EPFIF.

L'opérateur devra accompagner les instances de gestion dans la stratégie de traitement des dettes irrécouvrables s'il y a lieu.

Accompagner la copropriété dans son projet de création d'un poste de gardien

La copropriété a le projet de recréer un poste de gardien tel qu'il a existé par le passé à Neptune, et de mettre à disposition un logement que la copropriété pourrait acquérir. Il est attendu de l'opérateur qu'il accompagne la copropriété dans la définition de ce projet en étudiant toutes les options possibles (gardien, employée d'immeuble, prestataire extérieur (entreprise, auto-entrepreneur) et en permettant une comparaison (estimation des dépenses et financement, chronologie des étapes, prestataires à mobiliser (modification du règlement de copropriété), etc.).

Il est attendu de l'opérateur qu'il accompagne la copropriété dans les étapes de mise en œuvre du projet en réalisant une fiche action qui fera référence pendant ou après la fin du suivi-animation.

Accompagner la copropriété dans le suivi et l'application de son CPE

Compte tenu de la réticence du conseil syndical à engager une mission d'évaluation du CPE (coût et objet), l'EPFIF a proposé de faire intervenir son AMO Chauffage urbain Manergy à qui a été confiée une mission d'analyse et d'évaluation du CPE. Les résultats de cette mission ont été présentés au syndic et au conseil syndical et révèlent que le CPE n'atteint pas ses objectifs ; les consommations ont diminué mais pas autant qu'annoncé.

La communication avec Idex, responsable du CPE, est très difficile et les demandes par le syndic des relevés, rapports d'exploitation et factures d'intéressement restent à ce jour sans réponse.

Il est attendu de l'opérateur qu'il suive ce sujet et puisse en rendre compte et qu'il soit force de proposition dans la stratégie à mettre en œuvre (voire le recours à engager contre Idex). L'opérateur devra également conseiller et accompagner la copropriété dans la mission à confier à un AMO pour le suivi d'exploitation.

2.4. Accompagnement dans la réalisation d'une seconde phase de travaux

En lien avec le projet urbain concernant les dalles centrales, la tour Neptune a fait l'objet de réflexions sur son ancrage au sein de ce futur espace repensé et requalifié. La copropriété Neptune s'est engagée dans la définition de sa phase 2, avec son maître d'œuvre Cinétique, qui a élaboré un diagnostic et un projet. Ce projet a été voté en assemblée générale du 5 décembre 2024. L'opérateur URANIS, a déposé la demande de subvention correspondante auprès de l'Anah à la mi-décembre.

D'ici la fin de sa mission (fin février 2025), l'opérateur actuellement en charge de la mission du suivi-animation devra :

- Penser le dispositif de préfinancement nécessaire et adapté au projet de travaux ;
- Accompagner le syndic dans la finalisation des appels de fonds travaux ;
- Commencer à accompagner les copropriétaires dans le règlement de leurs quotes-parts travaux en collaboration avec le volet accompagnement social.

Le futur opérateur devra, quant à lui :

- Poursuivre l'accompagnement des copropriétaires dans le règlement de leurs quotes-parts travaux en collaboration avec le volet accompagnement social,
- Mettre en œuvre le dispositif de préfinancement nécessaire et adapté au projet de travaux,
- Accompagner la copropriété, à travers son syndic et sa maîtrise d'œuvre, dans le lancement et le suivi technique et financier de ce chantier,
- Procéder aux demandes d'avances, d'acomptes et de soldes de subventions,
- Suivre la réception des travaux, veiller à leur bon apurement et participer à l'AG d'apurement.

Il est également attendu de l'opérateur qu'il organise la communication autour du chantier en coordination avec l'entreprise retenue. L'opérateur devra ainsi assurer l'organisation, l'animation et la création de supports de communication dans le respect de la charte graphique définie par l'EPFIF.

Des chantiers de communication pourraient être à mener en lien avec ce programme de travaux :

- L'appropriation et l'évolution du pied d'immeuble ;
- La GUP ;
- Etc.

Certains de ces chantiers pourront être menés avec la collaboration des prestataires de communication de l'EPFIF : Stratéact' et VoisinMalin.

3. Pilotage et coordination

Pilotage

Il est attendu de l'opérateur la production d'un bilan annuel et d'un 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 numériques et rédaction des comptes rendus) ;
- La rédaction de notes sur demande de la maîtrise d'ouvrage ;
- Un comité de pilotage annuel (présentation power point) pour rendre compte de l'avancement de l'opération, définir les orientations de l'opération et permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires.

Coordination

L'opérateur sera amené à travailler avec plusieurs autres prestataires de l'ORCOD-IN 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 (au moins 1 échange trimestriel) : Léonie CHATELAIN ;
- la gestion locative des biens de l'EPFIF : l'EPAMSA (des échanges ponctuels en cas de besoin) ;
- la concertation et la communication de l'ORCOD-IN (au moins 1 réunion/an) : Stratéact' et VoisinMalin,
- un opérateur qui reste à missionner, pour réaliser l'évaluation du plan de sauvegarde de Neptune.

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, 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.

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'EPFIF en début de mission. Selon les besoins et les disponibilités, il pourra s'agir par exemple d'un logement aménagé appartenant à l'EPFIF 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'EPFIF 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 du prestataire 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 du prestataire et appuie son action auprès des partenaires et de la population.

Pour rappel, plusieurs réunions permettront d'organiser, de rendre compte et de restituer la mission. Celles-ci sont mentionnées dans la section « Pilotage » du point précédent.

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 :

- Compétence dans le domaine de la copropriété (instances de gestion, mobilisation) ;
- Compétences comptable et du redressement financier ;
- Compétences technique, financière et de l'architecture ;
- Compétence d'accompagnement social (notamment lié au logement) ;
- Compétence en matière de GUSP ;
- Compétences de pilotage, de coordination et de communication.

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. Calendrier et délais d'exécution du marché

Le marché est conclu pour une durée maximale de **30 mois**. Il démarrera à compter de sa date de notification. Le marché n'est pas renouvelable.

Le délai d'exécution du présent marché est de 24 mois et permettra d'assurer le suivi-animation de la copropriété Neptune jusqu'à deux années suivant la fin de son plan de sauvegarde.

Liste des annexes

- Annexe n°1 : les arrêtés et convention de plan de sauvegarde ;
- Annexe n°2 : le support de présentation de la dernière commission de plan de sauvegarde (16/04/2024) ;
- Annexe n°3 : la convocation de la dernière AG (18/06/2024)
- Annexe n°4 : la convocation à l'AG E votant les travaux (05/12/2024)
- Annexe n°5 : le PV de l'AG E votant la phase 2 (05/12/2024)