

MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES



Mission de suivi-animation des copropriétés Le Basque et Les Arts du quartier Pissevin à Nîmes (30),

dans le cadre de l'ORCOD IN instaurée par décret n°2022-319 du 4 mars 2022

CAHIER DES CLAUSE TECHNIQUES PARTICULIERES

Références : M2026-26

SOMMAIRE

Préambule	3
I. Éléments de cadrage	8
Contexte territorial.....	8
Le projet de renouvellement urbain du quartier Pissevin	9
Les copropriétés du quartier Pissevin et l'ORCOD IN.....	10
Présentation des ensembles immobiliers : les copropriétés Le Basque et Les Arts	12
II. Contenu du marché.....	16
Mission 1 : Assistance du maître d'ouvrage au pilotage du dispositif	18
Mission 2 : Accompagnement des instances de gestion de la copropriété	22
Mission 3 : Accompagnement des copropriétaires et des résidents	27
Mission 4 : Assistance technique à maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires pour la réalisation des travaux.....	31
Mission 5 : Gestion urbaine de proximité.....	39
Mission 6 : Assistance à l'exercice de la mission de coordonnateur (Mission optionnelle à bons de commande).....	41
Mission 7 : Accompagnement du maître d'ouvrage à la mise en place d'un administrateur provisoire (Mission optionnelle à bons de commande).....	43
Mission 8 : Passation des dossiers (Mission optionnelle à bons de commande).....	44
III. Composition de l'équipe en charge de la mission	45
IV. Documents mis à disposition.....	48
V. Annexes	49

PREAMBULE

Maître d'ouvrage

L'Établissement Public Foncier d'Occitanie est un établissement public d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est domicilié au 1025 rue Henri Becquerel – Parc du Millénaire Bat. 19 - à Montpellier, inscrit au RCS de Montpellier n° 509 167 680, représenté par Madame Sophie LAFENETRE, directrice générale agissant en application du PPI 2024-2028 approuvé le 22 décembre 2023 par le préfet de Région, et son règlement d'intervention, dénommé ci-après l'EPF.

Au titre de l'article 2 du décret n°2008-670 du 2 juillet 2008, modifié par décret n°2017-836 du 5 mai 2017, l'Établissement Public Foncier d'Occitanie, est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.

Objet du marché

Par décret n°2022-319 du 04/03/2022, une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD IN) a été mise en place sur le quartier Pissevin à Nîmes, selon le périmètre opérationnel joint en annexe 1, et instaurant l'EPF d'Occitanie comme pilote de l'opération.

Cette ORCOD IN s'inscrit de manière plus globale dans le Projet de Renouvellement Urbain (PRU) du quartier Pissevin – Valdegour à échéance 2040, incluant une opération du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) pour la période 2019-2032 pilotée par la communauté d'agglomération Nîmes Métropole.

Dans le cadre de la préfiguration de l'ORCOD IN, une stratégie d'intervention sur le parc privé de logements a été validée par les partenaires, suite à une série d'études pré-opérationnelles. Cette stratégie vise entre autres au redressement de copropriétés présentant des degrés hétérogènes de fragilité ou de dégradation. Pour ce faire, des dispositifs adaptés sont envisagés en fonction de la situation de chaque copropriété. Ainsi, 7 copropriétés sont vouées à bénéficier de Plans de Sauvegarde (pilotés par l'EPF), tandis que 2 autres font l'objet d'une OPAH multisite (piloté par la Ville de Nîmes). La trajectoire d'une dernière copropriété, moins fragile à ce jour, fait l'objet de surveillance. Des actions d'accompagnement renforcé ont déjà été entamées sur deux dernières copropriétés dont l'état de dégradation social, financier et bâtementaire ne garantit pas le redressement.

Dans ce contexte et depuis 2022, l'EPF réalise des acquisitions dans les copropriétés de l'ORCOD IN, afin de contribuer à la stabilisation de la situation financière, de bloquer les investisseurs indécis et de peser dans les décisions de gouvernance.

Comme préconisé par les études pré-opérationnelles, les deux premières copropriétés dont le redressement est envisagé car identifiées comme étant les plus fragiles, Le Basque et Les Arts, bénéficieront d'une mise sous dispositif de Plan de Sauvegarde. Chacune d'entre elles a en effet fait l'objet d'une demande d'arrêté préfectoral portant sur la création d'une Commission d'Elaboration de Plan de Sauvegarde fin 2024. Les commissions susmentionnées se sont tenues entre juillet 2025 et février 2026 et ont abouti à la rédaction de deux conventions de Plan de Sauvegarde distinctes. Après la période nécessaire de validation et délibération par les partenaires, il est prévu que des arrêtés préfectoraux portant approbation des Plans de sauvegarde soient adoptés.

La durée d'un Plan de Sauvegarde, piloté par le Préfet et sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF d'Occitanie est de 5 ans et est susceptible d'être renouvelée une fois. Le coordonnateur du Plan de Sauvegarde sera nommé par arrêté préfectoral.

Il s'agira donc d'accompagner le maître d'ouvrage du présent marché, ainsi que les syndicats de copropriétaires et leurs représentants, dans les différentes phases des Plans de Sauvegarde pour ce qui concerne l'accompagnement dans la gestion courante des copropriétés (y compris le suivi technique courant, la maintenance etc.), l'apurement de leurs comptes, et la mise en œuvre des travaux d'urgence, de rénovation énergétique et d'amélioration, ainsi que toute autre action prévue dans la convention.

Nature du marché

Le présent marché est un marché de services.

Intervenants

Maître d'ouvrage du dispositif :

L'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie, établissement public à caractère industriel et commercial de l'État, a été créé par décret du 2 juillet 2008, modifié par décrets du 29 décembre 2014, du 05 mai 2017 et 30 mars 2020. Il est habilité à intervenir sur les 13 départements de la région Occitanie (à l'exception des périmètres des trois EPF locaux du Tarn, Montauban et Toulouse). Conformément aux dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'EPF a compétence pour procéder à toutes les acquisitions foncières et immobilières de nature à faciliter

l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.

Le terme « **Maître d'ouvrage** » (MOA) désigne la personne physique ou morale pour le compte de laquelle la mission du présent marché est effectuée. L'EPF d'Occitanie est maître d'ouvrage, sauf pour la réalisation des travaux, et est représenté pour l'exécution du marché par Mme. Sophie ROCHARD, Directrice de la Direction de Traitement des Copropriétés et du Renouvellement Urbain (DTCRU) de l'EPF d'Occitanie.

Le terme « **Prestataire** » désigne la personne physique ou morale, justifiant des compétences requises et chargée par le maître d'ouvrage de réaliser la mission de prestations intellectuelles objet du présent marché. L'opérateur du suivi-animation devra répondre aux exigences de qualification et de compétence requises pour les opérations subventionnées par l'ANAH. Dans le cadre des missions d'accompagnement des ménages et/ou de la réalisation de prestations techniques portant sur les parties privatives, le candidat devra produire tout justificatif attestant de sa capacité à intervenir dans ce domaine. Il fournira notamment les qualifications, certifications, habilitations et références professionnelles démontrant sa compétence pour l'accompagnement des ménages dans le cadre des dispositifs de l'ANAH, notamment en matière de rénovation énergétique, d'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap et de lutte contre l'habitat indigne. Lorsque la réglementation applicable à certaines aides impose l'intervention d'un Mon Accompagnateur Rénov', le prestataire devra justifier de l'agrément correspondant ou de l'intervention d'un partenaire dûment agréé.

Le terme « **syndic** » désigne la personne physique ou morale, désignée par le syndicat de copropriété pour le représenter. Parmi les nombreuses missions énumérées à l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, il doit administrer la copropriété au nom du syndicat de copropriété, et donc s'assurer de l'entretien et du bon état de l'immeuble. Il est donc précisé que le maître d'ouvrage des travaux est le syndicat des copropriétaires.

- Le syndic de la copropriété Le Basque est assuré par la société H4 Immo, représentée par M. Karim HAZZA.
- Le syndic de la copropriété Les Arts est assuré par la société Camilleri Gestion, représentée par MM. Eric CAMILLERI et Karim HAZZA.

Le terme « **Syndicat de copropriété** » est composé de l'ensemble des copropriétaires et il se réunit en assemblée générale, au moins une fois par an. Il est propriétaire des parties communes et des équipements communs, administre les parties communes et assure la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que la défense des intérêts collectifs des copropriétaires. Doté

d'une personnalité juridique, le syndicat a des droits et obligations et sa responsabilité peut également être mise en cause.

Pour la réalisation des travaux, le Syndicat de copropriété est le maître d'ouvrage des travaux et détermine formellement (vote en AG notamment) les orientations des projets de construction ou de rénovation.

Le « **coordonnateur** », qui est désigné par arrêté préfectoral, est le garant du respect du Plan de sauvegarde et de sa mise en œuvre. Il a pour mission de veiller au bon déroulement du plan, à la mise en œuvre des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures. Il réunit les parties selon les besoins et met en place le calendrier de la Commission de suivi du Plan de Sauvegarde. Toutes informations structurantes relatives au Plan de Sauvegarde ou aux copropriétés devront lui être communiquées. Le prestataire devra rendre compte au maître d'ouvrage et au coordonnateur de l'évolution de l'état de ses missions.

Pilotage et gouvernance de la mission

Le prestataire agit en qualité d'opérateur chargé du suivi-animation des copropriétés et de l'assistance au syndicat des copropriétaires pour la mise en œuvre des actions prévues au présent marché. Le titulaire intervient sous l'autorité du maître d'ouvrage du Plan de sauvegarde. Il assure, pour son compte, l'animation opérationnelle, la coordination technique et le suivi quotidien du dispositif.

À ce titre, il assure la coordination opérationnelle des actions relevant de sa mission, veille à leur bonne articulation avec l'ensemble des dispositifs mobilisés dans le cadre de l'ORCOD-IN et produit les éléments nécessaires afin de permettre au coordonnateur d'assurer le suivi du bon déroulement du Plan de sauvegarde.

Le prestataire travaille en étroite collaboration avec :

- Le maître d'ouvrage du dispositif ;
- Le coordonnateur du Plan de Sauvegarde ;
- Les syndics (ou administrateurs provisoires) des copropriétés ;
- Les conseils syndicaux ;
- Les collectivités et services publics concernés ;
- Les prestataires intervenant dans le cadre de l'opération, notamment la MOUS chargée de l'accompagnement social et du relogement des ménages ;
- Les services instructeurs des demandes de subventions ;
- Les acteurs du secteur social ;
- Le cas échéant, d'autres structures intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, ...) ;
- Les autres partenaires institutionnels et financeurs.

Le prestataire participe aux instances de pilotage et de coordination mises en place par le maître d'ouvrage et le coordonnateur, et contribue à l'articulation des interventions techniques, financières et sociales nécessaires au redressement des copropriétés concernées.

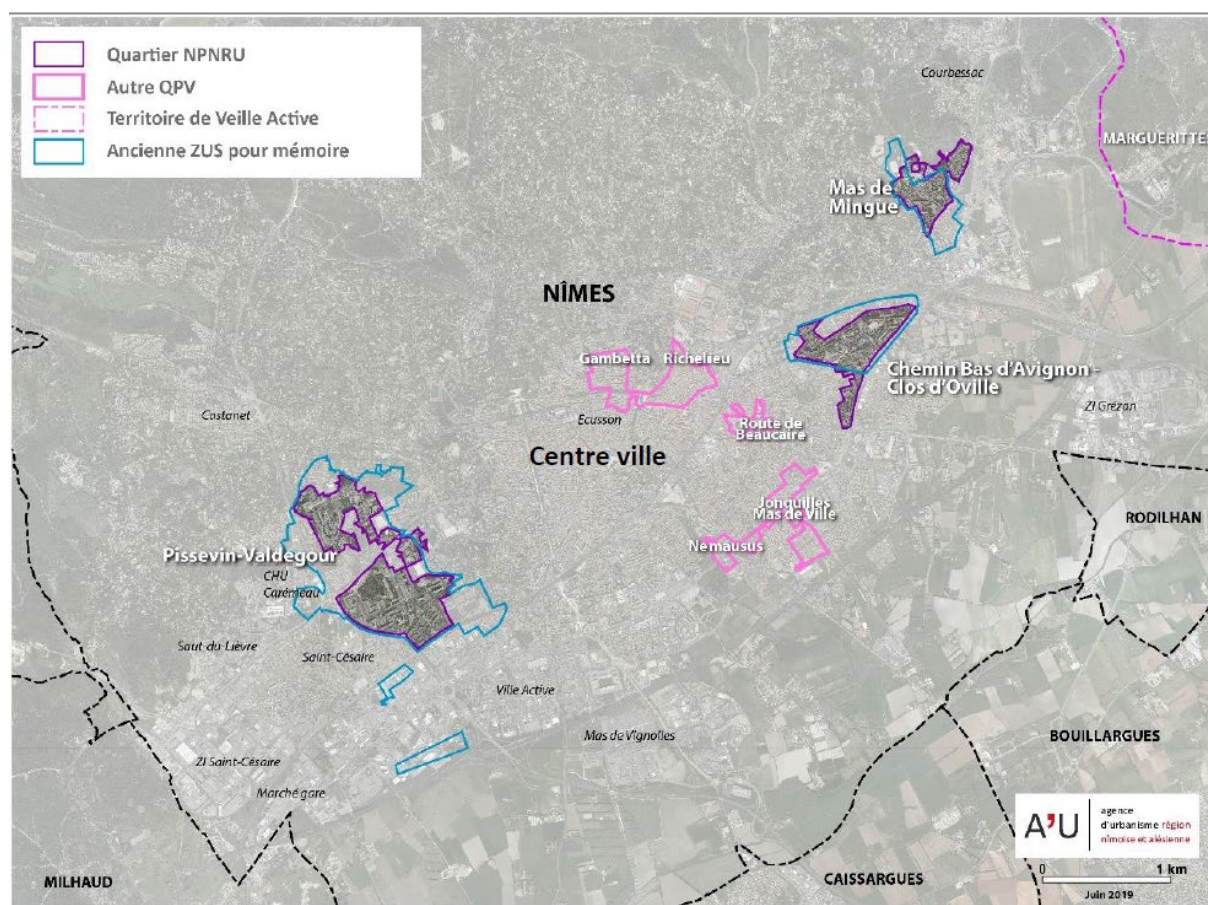
Il assure également un rôle de veille opérationnelle et d'alerte auprès du maître d'ouvrage en cas de difficultés identifiées dans la mise en œuvre des actions ou dans la situation des copropriétés.

I. ÉLÉMENTS DE CADRAGE

Contexte territorial

Depuis le 1er janvier 2015, Nîmes Métropole présente 7 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, dont 3 sont identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 comme d'intérêt national pour être retenus dans le NPNRU :

- **Pissevin** - Valdegour ;
- Chemin Bas d'Avignon - Clos d'Orville ;
- Mas de Mingue.



Localisation des QPV de Nîmes métropole

Nîmes Métropole, en partenariat avec l'ensemble des acteurs de ce programme, a en charge le pilotage du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de ces quartiers dont la convention pluriannuelle a été signée le 17 décembre 2021.

Le projet de renouvellement urbain du quartier Pissevin

Situé au cœur des dynamiques du Grand Ouest Nîmois, le quartier Pissevin accueille plus de 10 000 habitants et constitue un pôle résidentiel stratégique, en position intermédiaire entre le centre-ville de Nîmes et les grands pôles d'emplois à l'Ouest.

Conçu à partir du début des années 1960, le quartier a fait l'objet d'un plan d'aménagement confié à l'architecte Xavier Arsène-Henry, réalisé presque en totalité. L'urbanisme et les formes urbaines sont typiques de cette période avec des grandes barres et des tours dont l'impact visuel est d'autant plus fort qu'elles se situent dans un relief de collines. En conséquence du plan d'aménagement, de la typologie du bâti et de la topographie, le fonctionnement du quartier n'est pas simple ou fluide, les lieux fédérateurs sont peu accessibles pour les piétons et peu lisibles pour les personnes extérieures au quartier.

Composé en majorité de copropriétés (57% du parc résidentiel) constituant désormais du logement social de fait, le quartier a connu une progressive fragilisation de sa population marquée notamment par un taux de chômage important, des problèmes de scolarité, et une paupérisation croissante des habitants.

Afin de concevoir le projet de renouvellement urbain du quartier Pissevin-Valdegour, un accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine a été attribué par la Ville de Nîmes à un groupement mené par l'Atelier A/S Marguerit, sur la base d'une pré-programmation établie avec l'appui du bureau d'études Algoé. Le projet s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et repose, notamment, sur un plan-guide avec une vision à long terme (2025-2040).

En matière d'habitat, les principes généraux d'intervention de l'ANRU sur le quartier de Pissevin-Valdegour suivent l'objectif principal de favoriser une offre résidentielle diversifiée. Il s'agit d'amorcer une diversification de l'offre de logement, conforter les quartiers construits autour des grands ensembles et permettre un renouvellement progressif du bâti en portant une attention particulière aux copropriétés (20 copropriétés au total soit plus de 2 000 logements).

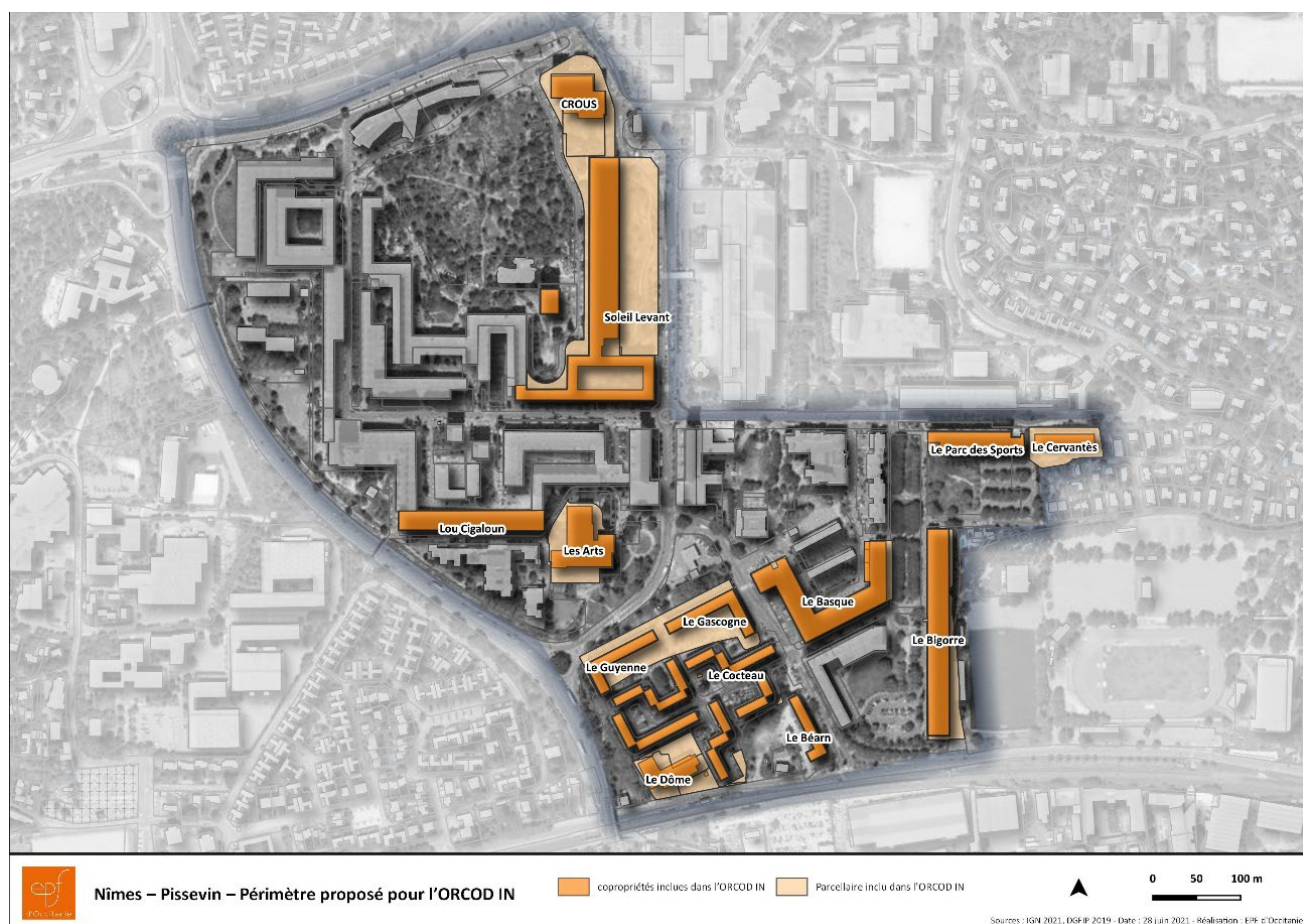
Les copropriétés du quartier Pissevin et l'ORCOD IN

La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole assure la conduite des politiques publiques en matière d'habitat et notamment sur les copropriétés dégradées.

Celle-ci a exprimé dans son PLH (2019-2024, p. 10 du Programme d'actions) sa volonté d'agir en faveur des copropriétés dégradées ou en voie de le devenir, sur son territoire et plus particulièrement celles situées au sein des quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville.

Nîmes Métropole a engagé dès 2015 un dispositif de veille et d'accompagnement des copropriétés fragiles (VOC/POPAC), en partenariat avec l'ANAH, concernant 28 copropriétés dont plusieurs situées à Pissevin. Cette démarche a été renforcée par le Plan Initiative Copropriétés de l'État en 2018, qui a classé le territoire de Nîmes en site de suivi d'intérêt national.

Compte tenu des enjeux liés à la situation des copropriétés du quartier Pissevin, et à la suite de la sollicitation du maire de Nîmes, le Premier ministre a signé, le 4 mars 2022, le décret de création de l'ORCOD-IN du quartier Pissevin à Nîmes, après une étude de préfiguration réalisée par l'EPF d'Occitanie et un avis favorable de l'ensemble des partenaires ainsi que du Conseil d'État.



Une convention entre personnes publiques conclue en application des articles L741-1 & L741-2 du Code de la construction et de l'habitation définit, entre autres, les ambitions partagées et les engagements réciproques des signataires (EPF, collectivités, ANAH, etc.).

Ainsi, le rôle de l'EPF de coordination des actions publiques est défini conformément à l'article L 321-1-1 du Code de l'urbanisme. Ce rôle inclut notamment :

- La direction de projet, en lien étroit avec la Ville de Nîmes, la CA Nîmes Métropole et le représentant de l'État dans le département, dans le respect des orientations inscrites à la convention ;
- L'organisation et la coanimation des instances de pilotage de l'ORCOD IN ;
- La mise en œuvre d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière ;
- La maîtrise d'ouvrage des Plans de sauvegarde et des dispositifs d'accompagnement renforcé ;
- L'initiative et mise en œuvre de l'opération d'aménagement intégrée au Projet de renouvellement urbain ;
- La mise en œuvre par l'intermédiaire de la MOUS et coordination de la stratégie de relogement sous l'égide de l'État, en lien étroit avec la CA Nîmes Métropole, dans le cadre de la conférence intercommunale du logement ;
- La communication et concertation spécifiquement liées à l'action de l'ORCOD IN sur les copropriétés et sur le projet d'aménagement corollaire, en co-pilotage avec la Ville de Nîmes et la CA Nîmes Métropole ;
- La gestion administrative et financière de l'opération.

Depuis la création de l'ORCOD-IN, plusieurs actions concrètes ont été engagées pour transformer le quartier Pissevin. Parmi les réalisations majeures, la démolition des tours du CROUS, intervenue en avril 2025, marque une étape symbolique dans la requalification du secteur. Parallèlement, l'EPF a notamment déployé un ensemble de mesures ciblées pour accompagner les copropriétés les plus fragilisées, a déployé des opérations de portage foncier et a mis en place une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) conformément à la stratégie globale définie pour le quartier. L'élaboration et la mise en œuvre des premiers Plans de sauvegarde représentent une avancée opérationnelle déterminante, structurant les interventions en faveur du redressement des copropriétés dégradées.

En complément de ces dispositifs, la Ville de Nîmes a renforcé son arsenal réglementaire dès mars 2023 en instaurant un permis de louer, sous la forme d'une autorisation préalable à la mise en location (APML). Cette mesure, qui s'inscrit dans une logique de lutte contre l'habitat indigne, vise à encadrer plus strictement les conditions de location au sein du quartier, en synergie avec les actions menées par l'ORCOD-IN. La Ville de Nîmes a également mis en place les visites de salubrité/sécurité pour toute vente initiée dans le quartier, conformément à l'article 741-1 du CCH.

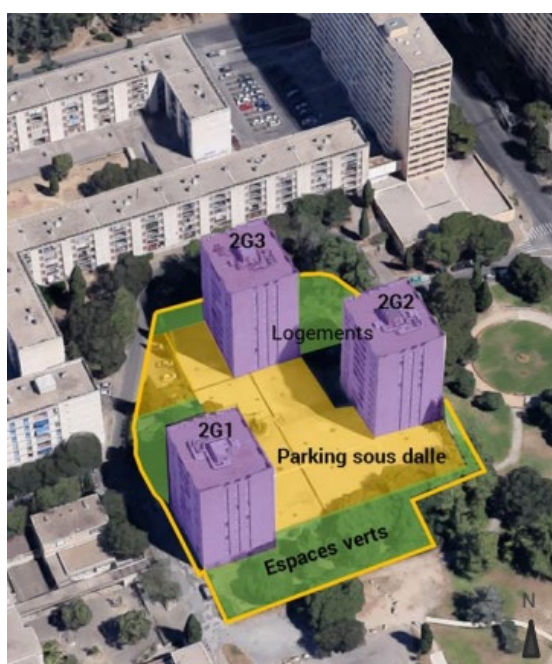
Présentation des ensembles immobiliers : les copropriétés Le Basque et Les Arts

Les copropriétés Le Basque et Les Arts, vouées au redressement dans le cadre de l'ORCOD-IN, seront les premières à bénéficier d'une mise sous dispositif de Plan de sauvegarde. À l'issue des études pré-opérationnelles (dont une synthèse figure en annexe), chacune d'elles a fait l'objet, fin 2024, d'un arrêté préfectoral portant création d'une Commission d'élaboration du Plan de sauvegarde.

Ces commissions se sont tenues entre juillet 2025 et février 2026. Elles ont réuni les instances propres à chaque copropriété ainsi que les partenaires publics concernés et ont abouti à la rédaction des conventions de Plan de sauvegarde respectives. Ces instances de travail ont permis d'instaurer une démarche partenariale associant notamment l'EPF, les collectivités, les syndic et les conseils syndicaux, et ont conduit à la formalisation des conventions correspondantes.



Vue aérienne du quartier.



Copropriété Les Arts



Copropriété Le Basque

Tableau récapitulatif des données clés des deux copropriétés objet du présent marché

	Le Basque (Lot 1)	Les Arts (Lot 2)
Adresse	Galerie Georges Sand, 58 rue Dante, 30 900 Nîmes	14 (Bât 2G1), 16 (Bât 2G2) et 18 (Bât 2G3) rue Daumier, 30 900 Nîmes
N° d'immatriculation	AA6-393-102	AB9-487-521
Année de construction	1964	1973
Emprise foncière	6 977 m²	5 600 m²
Nombre de lots	423 lots selon EDD : 117 logements + 30 magasins + 22 arrières-magasins + 120 caves + 133 stationnements (parking souterrain et extérieur)	355 lots selon EDD : 127 logements + 90 stationnements + 127 caves + 9 boxes garages + 1 loges et caves gardien
Morphologie	14 bâtiments type « barre basse » en R+4 jusqu'à R+6 sur RDC à usage commercial et sur sous-sol de garages / caves 4 à 6 étages comprenant 2 logements / étage	3 tours de 10 à 11 niveaux dont un sous-sol de stationnement, qui constitue la dalle sur laquelle se posent les tours. L'emprise au sol de chaque tour est d'environ 20m x 20m.
Syndic	H4 IMMO	Camilleri Gestion
Part de PO / PB (2023)	21% PO / 79% PNO	28% PO / 72% PNO
Taux d'impayés (2024)	68%	72%
Estimation des enjeux de travaux à réaliser (TTC y/c MOE)	6 M€ TTC	7 M€ TTC

Afin d'accompagner les deux copropriétés engagées dans un Plan de sauvegarde pour leur requalification, l'amélioration du cadre de vie et la consolidation des valeurs immobilières, l'opération prévoit la mise en œuvre d'un ensemble coordonné d'actions adaptées aux enjeux identifiés. Celles-ci visent à restaurer des conditions de gestion pérennes, à sécuriser la situation financière des copropriétés, à traiter les dysfonctionnements techniques et patrimoniaux des immeubles, ainsi qu'à accompagner les occupants dans les évolutions induites par le projet.

Elles s'articulent autour d'un pilotage renforcé, d'un appui opérationnel aux instances de gouvernance, de la mobilisation des financements nécessaires aux travaux, d'un suivi technique et administratif des interventions, ainsi que d'un accompagnement social adapté aux situations des ménages concernés.

L'opération d'accompagnement implique notamment les actions suivantes :

- La maîtrise foncière partielle, assurée par l'EPF. Elle repose, dans un premier temps, sur des acquisitions amiables ou via l'exercice du droit de préemption. Dans un second temps, si la stratégie de mise en œuvre du projet urbain l'exige, elle pourra recourir à des acquisitions sous déclaration d'utilité publique (DUP), pouvant aller, le cas échéant, jusqu'à des procédures d'expropriation.

- La gestion des copropriétés demeurera assurée par des syndicats. Toutefois, si la situation des copropriétés se dégrade, la désignation d'administrateurs provisoires pourra être envisagée.
- En tant que copropriétaire, l'EPF assume l'ensemble des charges lui incombant, à hauteur de ses quotes-parts. La gestion locative transitoire des biens dont il est propriétaire est assurée par un opérateur désigné dans le cadre d'un marché public. Celui-ci garantit le suivi quotidien des biens et des locataires maintenus dans les lieux, dans l'attente de leur éventuel relogement.
- La mise en œuvre des travaux, dont le programme prévisionnel est défini dans chacune des conventions de Plan de sauvegarde, relèvera nécessairement de la maîtrise d'ouvrage des syndicats de copropriétaires, avec un financement public optimisé. Ces travaux supposeront la désignation de maîtres d'œuvre chargés d'élaborer les programmes définitifs. Afin de renforcer le pilotage et d'assurer la cohérence d'ensemble, une mission d'assistance technique à la maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès des syndicats de copropriétaires est intégrée au présent marché. L'opérateur retenu assurera également le suivi des financements mobilisés pour les travaux ainsi que l'accompagnement au vote des différentes phases en assemblée générale. Les phases de travaux prévues sont les suivantes :
 - des travaux d'urgence destinés à garantir la sécurité et la salubrité des immeubles dans l'attente des transformations ;
 - des travaux de rénovation énergétique visant à réduire les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer le confort des habitants ;
 - des travaux d'amélioration et de résidentialisation, incluant notamment la sécurisation des accès et la valorisation des parties communes ;
 - enfin, des travaux d'entretien, de maintenance et de réparations courantes à conduire sur le temps long, en amont et durant la transformation globale des immeubles. Ces derniers, également sous maîtrise d'ouvrage des copropriétés, devront répondre à des besoins avérés tout en mobilisant prioritairement les dispositifs de financement de droit commun.
 - Il est à noter que, sur le lot 1 (copropriété Le Basque), des évolutions du bâti (scission et/ou démolitions partielles) pourraient être envisagées dans le cadre du projet urbain porté par la Ville de Nîmes, actuellement en cours de définition. Le prestataire devra faire preuve de capacité d'adaptation pour prendre en compte ces éventuelles évolutions.

- L'accompagnement social des résidents des copropriétés fait l'objet d'un marché spécifique (MOUS sur le périmètre de l'ORCOD IN), mis en œuvre à l'échelle du quartier. Ce dispositif prévoit notamment la réalisation d'un diagnostic individuel des ménages, l'identification des cas de relogement urgents le cas échéant, ainsi que la mise en place d'un accompagnement adapté. Le titulaire du présent marché devra assurer une coordination étroite avec ce dispositif, dans la limite de son périmètre d'intervention, afin de garantir la bonne articulation des actions menées.

Le titulaire du présent marché de suivi-animation et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) technique sera l'interlocuteur privilégié des syndics, conseillers syndicaux, administrateurs judiciaires, ainsi que de l'ensemble des acteurs institutionnels et opérateurs connexes de l'opération visant à garantir la bonne mise en œuvre du Plan et à accompagner l'ensemble des acteurs.

II. CONTENU DU MARCHE

Le Plan de sauvegarde vise à accompagner le syndicat des copropriétaires sur plusieurs axes d'interventions pour :

- Améliorer la gestion courante, comptable et juridique afin d'assurer un fonctionnement pérenne ;
- Intensifier le traitement des impayés afin d'assainir la situation financière du syndicat ;
- Accompagner les ménages rencontrant des difficultés socio-économiques.

Tout en permettant la requalification technique des copropriétés :

- Assurer la conservation du bâtiment comme le fonctionnement des équipements ;
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments et maîtriser les charges de consommation des ménages ;
- Agir contre l'habitat indigne ;
- Mobiliser les différentes sources de financement et solvabiliser au mieux les copropriétaires.

Le dispositif public répond donc à un enjeu général d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie. Il s'agit de mener un accompagnement des instances de copropriétés pour le redressement des situations financières, juridiques, organisationnelles, techniques et sociales.

Le présent marché a pour objet le suivi-animation des Plans de Sauvegarde respectifs visant à redresser les copropriétés Les Arts et Le Basque, y compris l'assistance à la maîtrise d'ouvrage des travaux (syndicat des copropriétaires) pour la préconisation, le contrôle et la réalisation de l'ensemble des travaux à réaliser dans les parties communes des deux copropriétés. Cette mission comprend également l'accompagnement de la copropriété à l'amélioration de son entretien et maintenance.

Le marché est divisé en deux lots :

- **Lot 1** : Le Basque
- **Lot 2** : Les Arts

Ce marché est composé pour chaque lot des missions suivantes :

- **Mission 1** : Assistance du maître d'ouvrage (EPF) au pilotage du dispositif.
- **Mission 2** : Accompagnement des instances de gestion de la copropriété.
- **Mission 3** : Accompagnement des copropriétaires et des résidents.
- **Mission 4** : Assistance technique à maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires pour la réalisation des travaux et l'optimisation de l'entretien/maintenance.
- **Mission 5** : Gestion urbaine de proximité.

- **Mission 6** : Assistance à l'exercice de la fonction de coordonnateur du Plan de sauvegarde (tranche optionnelle ou prestation à bons de commande)
- **Mission 7** : Accompagnement du maître d'ouvrage à la mise en place d'un administrateur provisoire (tranche optionnelle ou prestation à bons de commande)
- **Mission 8** : Passation des dossiers (tranche optionnelle ou prestation à bon de commande).

Pour toutes les missions, le prestataire aura en charge la préparation et l'animation de l'ensemble des réunions nécessaires à la conduite des missions (notamment, proposition d'ordre du jour, élaboration des documents de travail, diaporamas et tout support utile), ainsi que la rédaction et la diffusion des comptes rendus.

Il définira, en lien avec le maître d'ouvrage et les instances des copropriétés concernées, une organisation de travail claire et adaptée aux contraintes de participation des différents intervenants (horaires, lieux, modalités d'échanges). À ce titre, il proposera un calendrier annuel prévisionnel intégrant l'ensemble des réunions et temps d'échanges nécessaires au bon déroulement de la mission.

Le prestataire veillera par ailleurs à assurer la cohérence globale du dispositif et la bonne articulation entre les différentes missions prévues au présent marché.

Dans sa réponse à la présente consultation, le candidat devra présenter une méthodologie détaillée précisant l'organisation proposée et les actions qu'il prévoit de mettre en œuvre pour assurer la bonne réalisation de ces missions.

MISSION 1 : ASSISTANCE DU MAITRE D'OUVRAGE AU PILOTAGE DU DISPOSITIF

OBJECTIFS

Cette mission consiste en l'accompagnement de l'EPF, maître d'ouvrage du dispositif, dans la coordination, l'animation et le pilotage de l'opération. Il s'agira en particulier de

- Assister le maître d'ouvrage et le coordonnateur du Plan de sauvegarde dans l'animation des instances de pilotage et le suivi partenarial du dispositif,
- Coordonner les acteurs, partenaires et opérateurs du projet,
- Coordonner les actions et calendriers de mise en œuvre,
- Permettre un suivi financier et opérationnel de l'ensemble du dispositif d'accompagnement.

Il s'agira également d'assister le maître d'ouvrage dans ses choix techniques, opérationnels et juridiques, tout au long de la mise en œuvre de l'opération, en identifiant les points de blocage et proposant des actions correctives le cas échéant.

Concernant le lot 1 (copropriété du Basque), il est attendu que le prestataire accompagne également le maître d'ouvrage en cas d'évolution du bâti dans le cadre du projet urbain porté par la Ville de Nîmes. Il s'agira notamment d'analyser des incidences pour la copropriété, l'appui à la prise de décision des instances ainsi que la coordination avec les acteurs du projet urbain.

PRESTATIONS ATTENDUES

Le prestataire interviendra sous l'autorité du maître d'ouvrage du dispositif (EPF). Il assurera, en lien étroit avec ce dernier et le coordonnateur, l'animation opérationnelle et le suivi des actions prévues dans le cadre du dispositif. L'opérateur assurera l'organisation et l'animation des instances opérationnelles du dispositif par :

- Le suivi du plan d'actions conventionnel ;
- La tenue d'un tableau de bord global du Plan de sauvegarde ;
- La réunion des parties selon les besoins ;
- L'organisation de la comitologie ;
- La mise en place de son calendrier ;
- La production des éléments techniques, opérationnels et financiers nécessaires à l'établissement des bilans annuels et de fin d'opération réalisés sous l'autorité du coordonnateur et du maître d'ouvrage ;
- La coordination des commissions thématiques ;
- La centralisation des indicateurs ;
- L'alerte de l'EPF et du coordonnateur en cas de dérive.

Le prestataire rendra compte régulièrement au maître d'ouvrage et au coordonnateur de l'état d'avancement de ses missions, des difficultés rencontrées et des points nécessitant arbitrage. Toute information relative au dispositif et à la situation des copropriétés devra être transmise au maître d'ouvrage et au coordonnateur.

Toute difficulté majeure, situation d'urgence, dysfonctionnement grave de gestion ou blocage identifié dans la mise en œuvre du dispositif devra faire l'objet d'une information immédiate du maître d'ouvrage et du coordonnateur. Le prestataire proposera, le cas échéant, toute mesure corrective ou action adaptée permettant d'assurer la continuité et la bonne mise en œuvre du Plan de sauvegarde.

Volet 1. Comitologie, réunions

Les documents produits pour chaque instance seront présentés pour validation au maître d'ouvrage 15 jours avant chaque comité, ils serviront de base aux présentations et pourront être modifiés afin d'inclure les demandes de ses membres. A l'issue des comités un compte rendu sera réalisé et envoyé à l'ensemble des participants sous un délai de 15 jours.

Les instances qui seront mises en place sont :

- Une commission de suivi de Plan de Sauvegarde. Il se réunira au moins une fois par an, à l'initiative du coordonnateur ou du maître d'ouvrage du dispositif (EPF), avec l'appui du titulaire chargé du suivi-animation, sous la présidence du Préfet du Gard, et réunira les partenaires de l'opération : le préfet du Gard, les élus de la Ville de Nîmes et de Nîmes Métropole, la DDTM du Gard ainsi que tout autre partenaire de l'opération invité en fonction des besoins. Cette instance vise :
 - à restituer le bilan annuel de l'opération ;
 - à assurer la cohérence des actions ;
 - à suivre leur mise en œuvre ;
 - à contrôler les missions des différents acteurs et opérateurs ;
 - à évaluer l'engagement des différents partenaires ;
 - et, s'il y a lieu, à valider des actions à mettre en œuvre et/ou à statuer sur une réactualisation de ces dernières.

Documents à produire : Le prestataire préparera les éléments techniques, financiers et opérationnels nécessaires à l'établissement du bilan annuel de l'opération, présenté sous l'autorité du maître d'ouvrage et du coordonnateur du Plan de sauvegarde. Il inclura tous les éléments de constat, d'analyse et de prospective sur l'ensemble des actions menées et à venir et sur leurs impacts.

- Un comité technique. Il se réunira au moins deux fois par an. Il sera organisé par le prestataire sous l'autorité du maître d'ouvrage ou du coordonnateur et réunira l'EPF, les services

techniques de la DDTM, de la Ville de Nîmes et de Nîmes Métropole, ainsi que tout autre partenaire de l'opération invité en fonction des besoins. Cette instance vise :

- à suivre la mise en œuvre des actions ;
- à faire le point sur la cohérence des actions et l'évolution du projet ;
- à orienter le travail des acteurs et opérateurs dans le respect de leurs engagements ;
- à coordonner le partenariat selon les échéances du calendrier de l'opération ;
- à préparer les décisions du comité de pilotage stratégique.

Documents à produire : Un rapport d'avancement présentant les actions en cours et les points mis à l'ordre du jour de la réunion, en collaboration avec la maîtrise d'ouvrage. Cet outil de reporting permettra de repérer les difficultés rencontrées et de réorienter l'assistance au pilotage du dispositif si besoin.

- Des réunions de travail sur les méthodes ou dossiers complexes. Elles pourront être organisées entre le prestataire, l'EPF, le coordonnateur, le syndic et/ou les autres partenaires institutionnels. Lors de celles-ci, les acteurs de l'opération seront conviés si besoin pour traiter des dossiers particuliers. Elles seront entre autres l'occasion de faire remonter à l'EPF les propositions de vente de la part des copropriétaires rencontrés par le prestataire.

Il est à préciser que le prestataire pourra provoquer autant de réunions de travail qu'il jugera nécessaire avec le maître d'ouvrage (après accord de ce dernier), les acteurs, opérateurs et partenaires de la démarche.

- Par ailleurs, le prestataire devra prévoir de participer ponctuellement aux instances de pilotage global de l'ORCOD IN, au cours desquelles il pourra être amené à présenter le bilan des actions engagées.

Dans un souci d'efficacité et d'optimisation des temps passés, le prestataire favorisera par principe, dans la mesure du possible, la mutualisation de la tenue des réunions prévues au titre du pilotage de l'opération.

Certaines commissions de suivi ou comités techniques pourront être mutualisés entre le présent dispositif, les autres dispositifs en cours et même le pilotage général de l'ORCOD IN.

Volet 2. Évaluation du dispositif

Il s'agira de constituer un outil d'analyse et de pilotage permettant d'apprécier l'avancement du dispositif au regard des objectifs fixés, d'identifier les éventuels points de blocage ou situations d'alerte et d'évaluer l'impact des actions engagées. Cet outil permettra également une évaluation finale de la mise en œuvre du Plan de sauvegarde. Le titulaire veillera à assurer la cohérence des outils de suivi avec les dispositifs de pilotage de l'ORCOD-IN et les demandes des partenaires financeurs (ANAH, collectivités, État).

Documents à produire :

- Un tableau de bord de suivi sera mis en place par le titulaire au démarrage du dispositif et mis à jour trimestriellement (quatre fois par an). Ce tableau de bord reposera sur des indicateurs mesurables et quantifiables relatifs aux principaux volets du Plan de sauvegarde (gestion, financier, technique et social). Le titulaire veillera à faire apparaître de manière lisible les indicateurs d’alerte et tout élément d’analyse utile au pilotage du dispositif et à la prise de décision par le maître d’ouvrage et les partenaires. Il devra notamment permettre de suivre :
 - L’évolution des indicateurs financiers et économiques de la copropriété, incluant les taux d’impayés de charges et de dettes fournisseurs ainsi que l’équilibre financier global ;
 - Le fonctionnement des instances de la copropriété, notamment l’évolution de la composition du syndicat des copropriétaires et la tenue et la participation aux assemblées générales, les décisions adoptées et les projets d’ordre du jour ;
 - L’identification des situations individuelles complexes de propriétaires en difficulté, afin de permettre l’examen collégial de stratégies de traitement adaptées ;
 - L’état d’avancement des dossiers individuels et collectifs de financement des travaux ;
 - Le volume, la nature et l’état d’avancement des travaux engagés, y compris les propositions relatives notamment aux travaux d’entretien courant et d’amélioration du cadre de vie des résidents ;
 - Le volume des aides financières mobilisées et les éventuels financements complémentaires ;
 - L’état d’avancement des actions d’information, de communication et de mobilisation des copropriétaires.
- Un bilan final de l’opération sera réalisé par le prestataire sous la responsabilité du maître d’ouvrage et sera présenté par le coordonnateur en comité de pilotage. Il inclura tous les éléments de constat, d’analyse et de prospective sur l’ensemble des actions menées et sur leurs impacts, ainsi qu’un récapitulatif des indicateurs. Il devra également établir des propositions d’actions à mettre en œuvre pour la prolongation de la dynamique mise en place pendant la durée du dispositif.

Les données de suivi permettront également d’alimenter l’Observatoire des copropriétés de l’ORCOD-IN mis en place en partenariat avec l’AUDRNA.

MISSION 2 : ACCOMPAGNEMENT DES INSTANCES DE GESTION DE LA COPROPRIETE

L'amélioration durable de la gestion des copropriétés constitue un préalable indispensable à la mise en œuvre des actions de redressement et de réhabilitation prévues dans le cadre du Plan de sauvegarde.

La présente mission vise à sécuriser le fonctionnement courant des copropriétés, à assainir la situation financière du syndicat des copropriétaires et à renforcer la gouvernance des instances de gestion, dans une perspective de redressement et de transformation des copropriétés.

A ce titre, le titulaire accompagnera le syndicat des copropriétaires et ses instances de gestion (syndic ou administrateur provisoire, conseil syndical) afin de :

- Identifier les difficultés de gestion,
- Soutenir l'action du syndic,
- Mettre en œuvre les mesures nécessaires au rétablissement de la situation financière et organisationnelle de la copropriété.

Dans ce cadre, le prestataire apportera également un appui au syndicat des copropriétaires dans les démarches juridiques, financières et techniques nécessaires à la mise en œuvre des objectifs du Plan de sauvegarde.

Pour l'ensemble des actions relevant de cette mission, le titulaire proposera une organisation de travail claire, adaptée aux contraintes des différents intervenants, notamment le syndic, et établira un **calendrier annuel prévisionnel** des réunions et instances de travail.

M.2.1. Renforcement de la gouvernance et accompagnement des instances

OBJECTIF : Renforcer les capacités de gestion et d'action des instances de la copropriété et favoriser l'implication des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble.

PRESTATIONS ATTENDUES

Le titulaire devra notamment :

- Accompagner le conseil syndical dans l'exercice de ses missions de contrôle et d'assistance du syndic ;
- Proposer des actions de formation et de sensibilisation à destination des membres du conseil syndical afin de consolider leurs compétences techniques, juridiques et financières ;
- Organiser des actions d'information et de pédagogie auprès de l'ensemble des copropriétaires sur le fonctionnement d'une copropriété (droits et obligations des

copropriétaires, rôle des instances, règles de gouvernance, enjeux du Plan de sauvegarde, principes du vivre-ensemble) ;

- Contribuer à améliorer la participation des copropriétaires aux assemblées générales et favoriser leur mobilisation autour du projet de requalification globale.

Afin d'épauler le syndicat et son représentant dans la gestion courante de la copropriété, le prestataire devra également :

- Assister le syndic (ou l'administrateur provisoire) dans la préparation des assemblées générales (relecture des projets de résolution, propositions d'amélioration, rédaction de notes explicatives) ;
- Mener des actions d'information et de sensibilisation auprès des copropriétaires et mobiliser notamment leur participation aux instances de décision (AG) relatives aux votes des travaux, en lien étroit avec le syndic des copropriétés ;
- Participer aux assemblées générales lorsque sa présence est jugée nécessaire par le maître d'ouvrage ;
- Apporter un appui juridique au syndicat des copropriétaires dans l'analyse de contrats, la gestion des contentieux avec des tiers ou la mise en œuvre d'évolutions du règlement de copropriété ou de l'état descriptif de division ;
- Accompagner la mise en place et/ou la mise à jour du carnet d'entretien de l'immeuble ;
- Préparer, en lien avec le syndic, les demandes de subventions mobilisables, notamment auprès de l'ANAH.

Dans le cadre de la stratégie globale de redressement financier, le titulaire définira avec le syndic un programme annuel d'actions de gestion, en assurera le suivi et en dressera un bilan permettant notamment de justifier la mobilisation des aides à l'amélioration de la gestion.

M.2.2. Stratégie de redressement financier et lutte contre les impayés

OBJECTIF : Lutter contre les impayés de charges, qui constituent un levier essentiel du redressement financier de la copropriété, en particulier dans la perspective du projet global de requalification.

PRESTATIONS ATTENDUES

Le titulaire définira, en lien avec le syndic, le maître d'ouvrage et les partenaires concernés, une stratégie de prévention et de traitement des impayés, articulée avec :

- La stratégie de portage foncier de l'ORCOD-IN ;
- Les dispositifs d'accompagnement social et de relogement.

Le prestataire assurera notamment :

- L'analyse de la structure et de l'évolution des comptes débiteurs ;

- La définition et le suivi des stratégies de recouvrement mises en œuvre par le syndic ;
- Le suivi des procédures contentieuses engagées en lien avec les services compétents et les conseils juridiques ;
- L'identification des copropriétaires en difficulté et l'orientation vers les dispositifs d'accompagnement adaptés.

Dans ce cadre, le prestataire animera la « **commission impayés** » (voir M.2.4.), réunie trimestriellement, associant à minima le maître d'ouvrage, le syndic et le conseil syndical. L'objectif de cette commission est d'assurer le suivi des situations individuelles en particulier des comptes débiteurs, la mise en œuvre de solutions adaptées de recouvrement, le suivi des procédures contentieuses et la mise en place d'un tableau de bord des impayés. Il s'agira également de repérer des copropriétaires en difficulté en lien avec les actions d'accompagnement social et de relogement développées par l'EPF et la MOUS en place.

M.2.3. Suivi comptable et maîtrise des charges

OBJECTIF : Consolider la situation financière du syndicat des copropriétaires par suivi régulier de la gestion financière et une meilleure lisibilité de la situation comptable, ainsi qu'anticiper les actions de rééquilibrage de la situation de la trésorerie.

PRESTATIONS ATTENDUES

Cette mission visera notamment à :

- Analyser les comptes du syndicat et l'évolution des charges ;
- Améliorer la lisibilité de la situation comptable ;
- Proposer des mesures de maîtrise et d'optimisation des charges ;
- Accompagner la mise en œuvre d'un plan d'apurement des dettes fournisseurs ;
- Identifier et résorber les comptes dormants ou irrégularités comptables.

Le prestataire accompagnera également le syndic dans :

- La renégociation des contrats de prestations et de fourniture d'énergie ;
- La renégociation de tout contrat de maintenance le cas échéant ;
- La préparation des budgets prévisionnels ;
- La mise en place d'outils de suivi financier et de pilotage de la gestion (tableaux de bord, suivi des dettes fournisseurs et de leur apurement...).

Le prestataire animera une « **commission gestion** » (voir M.2.4.) trimestrielle, qui permettra d'assurer le suivi de ces actions. Elle réunira à minima, outre le maître d'ouvrage et le prestataire, le conseil syndical et le syndic de copropriété.

M.2.4. Animation des commissions de suivi

OBJECTIF : Assurer le suivi opérationnel de la gestion des copropriétés.

PRESTATIONS ATTENDUES

Le titulaire organisera et animera plusieurs commissions thématiques de travail, dont les fréquences minimales sont fixées ci-dessous.

- **Commission « impayés »** (trimestrielle) : Suivi des situations individuelles, analyse des comptes débiteurs et définition des stratégies de recouvrement.
- **Commission « gestion »** (trimestrielle) : Analyse de la situation financière de la copropriété, suivi des charges, renégociation de contrats et préparation des décisions budgétaires.
- **Commission « sociale »** (trimestrielle) : Analyse des situations individuelles complexes en lien avec le prestataire chargé de l'accompagnement social et du relogement (mission MOUS piloté par l'EPF). Cette commission pourra également permettre d'identifier des situations de mal-logement ou de logement potentiellement indigne et d'orienter les ménages vers les dispositifs appropriés.
- **Commission « entretien-travaux »** (trimestrielle ou plus fréquente selon l'avancement des études/travaux) : Organisation de visites d'immeuble, suivi de l'état des parties communes, identification des besoins d'entretien courant et signalement des situations d'urgence ou de péril, suivi des travaux.
- **Commission « amélioration du cadre de vie » (biannuelle)** : suivi des problématiques et organisation des actions visant la gestion urbaine de proximité, les usages des espaces communs, la propreté, les encombrants et les actions de sensibilisation des habitants.

Des commissions complémentaires pourront être organisées selon les besoins du dispositif.

Les éléments à caractère personnel abordés lors de ces réunions seront traités dans le respect des règles de confidentialité et du secret professionnel.

Documents à produire : Pour l'ensemble des réunions et commissions organisées dans le cadre de cette mission, le titulaire devra produire :

- Les ordres du jour ;
- Les supports de présentation ;
- Les comptes rendus de réunion ;
- Toute note d'analyse ou de proposition nécessaire au suivi de la mission (tableaux de bord, bilans, rapports...).

Les documents préparatoires devront être adressés au moins 3 jours ouvrés avant chaque réunion. Les comptes rendus seront transmis au maître d'ouvrage dans un délai maximal de huit jours après la tenue des réunions.

MISSION 3 : ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETAIRES ET DES RESIDENTS

Cette mission vise à informer et accompagner les copropriétaires et les résidents des copropriétés concernées par l'opération, en particulier les publics les plus fragiles, sur le projet et ses modalités de mise en œuvre.

Une forte proximité avec les ménages sera recherchée, notamment dans les situations où certains habitants sont en situation de précarité, éloignés des services publics ou rencontrent des difficultés avec la lecture et l'écriture du français.

L'accompagnement mis en œuvre par le prestataire s'articulera autour de deux niveaux d'intervention :

- Un accompagnement général des habitants et copropriétaires ;
- Un accompagnement spécifique des copropriétaires dans certaines situations particulières.

M.3.1. Accompagnement général

OBJECTIF

Assurer une information claire, accessible et continue des habitants sur le projet d'ORCOD-IN et le Plan de sauvegarde, favoriser leur compréhension des dispositifs mobilisés et encourager leur implication dans la vie et la gestion de la copropriété.

PRESTATIONS ATTENDUES

Le prestataire devra définir et mettre en œuvre une stratégie d'information et de communication à destination des habitants, privilégiant une relation directe et des modalités de contact diversifiées. Cette stratégie pourra notamment s'appuyer sur :

- des permanences d'accueil,
- un accueil téléphonique,
- des rendez-vous individuels,
- des rencontres collectives et/ou des interventions en pied d'immeuble,
- des actions de porte-à-porte,
- la diffusion de supports d'information.

Documents à produire : Le prestataire proposera un plan de communication détaillé, élaboré en lien avec l'EPF et soumis à sa validation préalable. Il en assurera la conception, la réalisation et la diffusion des supports, en veillant à l'adaptation des messages aux différents publics concernés.

Volet 1 : Organisation de l'accueil du public

Afin d'assurer une présence régulière auprès des habitants, le prestataire mettra en place des permanences hebdomadaires de 2 demi-journées, par copropriété. Ces permanences pourront se tenir au sein d'un espace mis à disposition par l'EPF dans le quartier.

Volet 2 : Information et orientation des ménages

Les actions menées par le prestataire porteront notamment sur :

- L'ORCOD-IN, le Plan de sauvegarde et les différentes étapes du projet concernant la copropriété (études, travaux, procédures en cours...), ses modalités de mise en œuvre et leurs droits afférents ;
- Les démarches engagées dans le cadre de l'opération, notamment les procédures d'acquisition ou de recouvrement ;
- Le fonctionnement général de la copropriété (assemblées générales, fonctionnement financier, obligations des copropriétaires, lutte contre l'habitat indigne, permis de louer).

En lien avec la mission 1, le prestataire devra également encourager l'implication des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble, notamment en les sensibilisant à :

- La reprise du paiement des charges,
- L'apurement des dettes,
- Leur participation aux instances de gouvernance de la copropriété.

Volet 3 : Actions de sensibilisation des résidents

Afin de favoriser l'implication des habitants dans la vie de la copropriété et d'améliorer la gestion du cadre de vie, le prestataire mettra en œuvre des actions de sensibilisation portant notamment sur :

- La gestion des encombrants,
- Le respect des espaces communs,
- La prévention des troubles de voisinage.

À ce titre, **une action ou animation spécifique devra être organisée chaque année** au sein de la copropriété. Celle-ci pourra prendre différentes formes (programme d'actions, animation ponctuelle, événement collectif, etc.). Le candidat au présent marché devra proposer plusieurs pistes d'actions envisageables.

Volet 4 : Repérage des situations fragiles et coordination avec les partenaires.

Le prestataire aura également pour mission :

- D'identifier les ménages rencontrant des difficultés particulières, notamment en situation de forts impayés ou d'impayés multiples ;

- De les orienter vers le service acquisition de l'EPF et vers la MOUS chargée de l'accompagnement social et du relogement ;
- De signaler, lors des commissions sociales ou directement au maître d'ouvrage, les situations nécessitant un accompagnement spécifique (isolement, perte d'autonomie, incurie, difficultés d'accès aux soins ou incapacité à gérer son bien) ;
- De veiller, suivre et relancer les propriétaires ciblés non accompagnés.

Lorsque les ménages auront pris contact avec le service acquisition de l'EPF, leur accompagnement sera assuré par la MOUS missionnée par l'EPF. Le prestataire devra donc assurer une coordination étroite avec ce dispositif, sans se substituer à l'accompagnement social.

Volet 5 : Appui aux copropriétaires dans le cadre des travaux

Dans le cadre de la mise en œuvre de travaux, le prestataire pourra également accompagner les copropriétaires dans :

- Le montage de leurs dossiers de demande de subventions ;
- Les démarches de financement ou de préfinancement des travaux.

M.3.2 – Accompagnement spécifique des copropriétaires relatif à des travaux dans les parties privatives

De façon ponctuelle et justifiée, avec l'accord de la délégation de l'Anah et du maître d'ouvrage du dispositif, le prestataire pourra être sollicité sur l'identification de travaux qui s'avèreraient nécessaires en parties privatives, pour répondre à des problématiques d'habitat indigne et dangereux ou à des situations d'urgence sociale (adaptation au handicap ou au vieillissement par ex.). Le nombre de dossiers à accompagner à ce titre, a vocation à rester très faible.

Cette prestation devra faire l'objet d'un bon de commande spécifique.

OBJECTIF

Accompagner les copropriétaires confrontés à des situations de non-décence, d'insalubrité ou nécessitant une adaptation du logement à la perte d'autonomie dans la réalisation de travaux au sein de leurs logements.

Dans certaines situations (notamment au regard des performances énergétiques du logement et des obligations issues du Décret du 11 janvier 2021), les copropriétaires pourront mobiliser des aides de l'ANAH, auprès de Nîmes Métropole, délégataire des aides de l'ANAH sur le territoire, afin de financer tout ou partie des travaux nécessaires.

PRESTATIONS ATTENDUES

Les copropriétaires qui en feront la demande pourront bénéficier d'un accompagnement spécifique du prestataire comprenant :

- Le diagnostic de la situation du logement lorsqu’il sera saisi par des propriétaires ou locataires souhaitant réaliser des travaux individuels pouvant bénéficier de subventions de l’Anah ;
- L’information et le conseil sur les travaux à engager et sur les aides financières mobilisables ;
- L’AMO technique et financière à la réalisation des travaux
 - L’aide à la définition et à la programmation des travaux ;
 - L’accompagnement dans le choix des entreprises ;
 - L’assistance au montage et au suivi des dossiers de financement.

M.3.3 – Accompagnement des copropriétaires dans le cadre d’une demande de conventionnement ANAH sans travaux

Certains propriétaires bailleurs peuvent souhaiter conventionner leur logement avec l’ANAH sans réaliser de travaux.

Dans ce cas, le prestataire devra :

- Réaliser une visite de contrôle de la décence du logement ;
- Accompagner le propriétaire dans ses démarches administratives de conventionnement.

Cette prestation devra faire l’objet d’un bon de commande spécifique.

MISSION 4 : ASSISTANCE TECHNIQUE A MAITRISE D'OUVRAGE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES POUR LA REALISATION DES TRAVAUX

OBJECTIF

Dans le cadre de cette mission, le prestataire assure une assistance technique, administrative et financière au syndicat des copropriétaires et à son représentant (le syndic) pour la préparation et la mise en œuvre du programme de travaux sur les parties communes. Le prestataire intervient dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

À ce titre, il accompagne le syndicat des copropriétaires et son représentant dans la préparation, la mise en œuvre et le suivi de l'opération de travaux :

- Le syndicat des copropriétaires demeure maître d'ouvrage des travaux réalisés sur les parties communes.
- Le syndic agit en qualité de représentant légal du syndicat des copropriétaires.
- L'EPF assure le pilotage du dispositif opérationnel et le suivi global de l'opération.

Le prestataire n'exerce pas de mission de maîtrise d'œuvre au sens de la loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée. Les missions de conception et de direction de l'exécution des travaux relèvent exclusivement de la maîtrise d'œuvre désignée par le syndicat des copropriétaires.

Le prestataire agit en coordination étroite avec le maître d'ouvrage du dispositif (EPF) et le coordonnateur du Plan de sauvegarde, ainsi qu'avec l'ensemble des partenaires concernés.

PRESTATIONS ATTENDUES

Le prestataire participera à une réunion mensuelle de pilotage organisée par l'EPF pendant toute la durée de la mission. L'EPF pourra convier tout acteur public ou privé concerné par l'opération.

Le prestataire assurera la rédaction et la diffusion des comptes rendus de ces réunions au maître d'ouvrage et aux partenaires désignés.

Le prestataire pourra également être amené à organiser ou participer à des réunions avec le syndicat des copropriétaires et/ou son représentant.

A minima, une restitution de la phase de programmation sera organisée en comité technique, voire comité de pilotage selon l'importance du sujet et/ou auprès du syndicat des copropriétaires ou du conseil syndical.

M.4.1. Assistance administrative du syndicat et du syndic dans la mise en œuvre du programme de travaux sur les parties communes

OBJECTIF

Cette mission consiste à accompagner le syndicat des copropriétaires et son représentant dans la préparation administrative, financière et décisionnelle du programme de travaux sur les parties communes, conformément aux prescriptions définies lors de la phase de programmation.

La mission comprend notamment :

- La préparation des décisions en assemblée générale (désignation de la maîtrise d'œuvre, vote du programme de travaux, choix des entreprises) ;
- L'élaboration du plan de financement et des dispositifs de préfinancement ;
- Le suivi de la mobilisation des financements et des engagements des partenaires ;

PRESTATIONS ATTENDUES

Le prestataire devra notamment :

- Accompagner le syndic dans la stabilisation du plan de financement du programme de travaux et la mobilisation des financements collectifs et individuels ;
- Assurer le montage et le suivi administratif des dossiers de subventions, notamment auprès de l'ANAH, jusqu'au versement des aides ;
- Assister le syndic dans le calcul du reste à charge de chaque copropriétaire et dans l'élaboration de plans de financement individuels prévisionnels. A ce titre, chaque copropriétaire se verra remettre une fiche de synthèse validée par l'EPF, précisant :
 - o sa quote-part estimative de travaux,
 - o le montant des aides mobilisables,
 - o le reste à charge estimatif,
 - o les modalités de financement et de préfinancement mobilisables.
- Assister le syndic dans la mise en place éventuelle de dispositifs de préfinancement des subventions publiques (prêt relais, avance de trésorerie) ;
- Accompagner les copropriétaires éligibles dans le montage et transmission des dossiers de subventions individuelles et de prêts destinés à financer leur reste à charge, notamment en lien avec FDI PROCIVIS ou tout autre organisme de préfinancement ou de prêt ;
- Accompagner le syndic dans l'organisation et la tenue des assemblées générales de vote des différentes étapes du projet (vote de budgets, programme de travaux, maître d'œuvre, choix des entreprises...). Il est attendu du prestataire d'être présent aux assemblées générales et d'organiser au moins une réunion préparatoire avant chacune.

- Accompagner le syndic dans la passation contractuelle des marchés nécessaires à la réalisation des travaux.

M.4.2. Assistance technique pour la mise en œuvre du programme de travaux sur les parties communes

M.4.2.1. Phase de programmation

Le prestataire devra établir un rappel des réglementations et des obligations applicables dans les immeubles d'habitation, au vu de la législation en vigueur.

Le prestataire analysera les études pré-opérationnelles existantes et mettra à jour si besoin le diagnostic technique des parties communes et des équipements communs ainsi que le programme de travaux prévisionnel tel que prévu dans les conventions de Plans de Sauvegarde des copropriétés.

Sur cette base, le prestataire proposera un programme de travaux hiérarchisé et planifié, comprenant notamment :

- des travaux d'urgence,
- des travaux de rénovation énergétique,
- des travaux d'amélioration.

Le prestataire proposera également une estimation financière prévisionnelle des travaux, détaillée par typologie d'intervention, bâtiment et cage d'escalier.

En complément, le prestataire établira la liste exhaustive des diagnostics techniques nécessaires, notamment réglementaires, et préparera les documents techniques nécessaires à la consultation des entreprises qualifiées. Pour chaque diagnostic, il proposera au moins trois prestataires susceptibles d'intervenir.

Afin de faciliter l'identification des situations à risque et de constituer le dossier ANAH concernant les travaux d'urgence, le prestataire réalisera des visites conjointes avec les agents assermentés du service Prévention des risques de la Ville de Nîmes et participera à la rédaction des rapports de visite sur les équipements communs d'immeubles collectifs à usage principal d'habitation et sur les parties communes.

Livrables attendus :

Pour chaque copropriété :

- Un bilan technique des parties communes et équipements communs à partir des diagnostics réalisés dans le cadre des études pré-opérationnelles et de ses propres observations

- Une programmation prévisionnelle de travaux sous forme de tableau de synthèse des travaux à réaliser (nature, localisation, caractérisation de la non-conformité, du dysfonctionnement ou de la dégradation, corps d'état, priorisation, estimation financière), sous format Excel dont le cadre sera à arrêter en concertation avec l'EPF ;
- Une estimation du gain énergétique attendu dans le cadre des travaux de rénovation énergétique, avec indication du gain attendu par corps d'état objet des travaux ;
- La liste des diagnostics techniques nécessaires et les cahiers des charges correspondants ;
- Les comptes rendus des réunions mensuelles de pilotage ;
- Les rapports de visite relatifs à la sécurité ou à la salubrité des équipements communs nécessaires dans le cadre des travaux d'urgence, conformément au modèle consacré en annexe.

M.4.2.2. Phase « études »

OBJECTIF

Assister, pour le compte du maître de l'ouvrage du dispositif, le syndicat des copropriétaires et leur représentant dans :

- le recrutement du maître d'œuvre (MOE) ;
- le suivi des études de conception ;
- la préparation de la passation des marchés de travaux.

Cette mission s'applique pour chaque phase de travaux (travaux d'urgence, travaux de rénovation énergétique, travaux d'amélioration et autres travaux).

Volet 1. Assistance au recrutement de la maîtrise d'œuvre

PRESTATIONS ATTENDUES

Un marché privé de maîtrise d'œuvre sera à passer par chaque syndicat des copropriétaires après consultation.

Le prestataire :

- Rédigera le cahier des charges technique du marché de maîtrise d'œuvre sur la base du programme prévisionnel tout en précisant que ce dernier n'est pas exhaustif ;
- Proposera une liste d'au moins cinq prestataires susceptibles d'assurer la mission ;
- Assistera le syndicat des copropriétaires dans la consultation et l'analyse des offres ;
- Participera à l'organisation des visites des sites avec les candidats, y compris des devis des contrôles techniques et des coordonnateurs de sécurité et de protection de la santé ;

- Analysera les offres conformément aux critères de jugement des offres arrêtés et, le cas échéant, assistera le maître d'ouvrage dans la négociation avec 3 candidats.

Livrables attendus :

- Cahier des charges du marché de maîtrise d'œuvre incluant les missions, les délais, les livrables attendus, les pénalités... ;
- Liste de prestataires ;
- Rapport de visite des candidats ;
- Rapport d'analyse des offres ;
- Comptes rendus des réunions mensuelles de pilotage.

Volet 2. Assistance en phase conception

PRESTATIONS ATTENDUES

Le prestataire assurera le suivi des études (AVP, PRO, DCE) de MOE et vérifiera leur conformité avec les objectifs du programme. Il participera aux réunions de travail avec la maîtrise d'œuvre.

Il assistera également le syndicat des copropriétaires dans :

- le versement de la rémunération de la MOE ;
- la négociation d'éventuels avenants,
- la résolution amiable de litiges,
- la résiliation éventuelle du marché de maîtrise d'œuvre si nécessaire.

Livrables attendus :

- Notes d'analyse des études sur chaque phase d'études, vérifiant l'adéquation entre les objectifs souhaités et les propositions faites par le titulaire du marché de maîtrise d'œuvre.
- Calendrier général de l'opération, incluant études et travaux, et sa mise à jour régulière.
- Alertes mails au maître d'œuvre si les délais contractuels ne sont pas respectés.
- Avis sur les notes d'honoraires de la maîtrise d'œuvre et contrôle de l'avancement de la facturation.
- Comptes-rendus des réunions de travail, avec la maîtrise d'œuvre jusqu'à validation des différentes phases.
- Comptes-rendus des réunions mensuelles de pilotage avec le maître d'ouvrage.

Volet 3. Assistance à la passation des marchés de travaux

PRESTATIONS ATTENDUES

Le prestataire accompagnera, pour le compte du maître de l'ouvrage du dispositif, le syndicat des copropriétaires dans la désignation des entreprises, notamment pour :

- L'identification, en lien avec la maîtrise d'œuvre, des entreprises susceptibles de répondre ;
- La définition des procédures et calendriers de consultation ;
- L'analyse des dossiers de consultation ;
- L'analyse et validation des réponses de la maîtrise d'œuvre suite aux questions posées par les entreprises en cours de consultation,
- L'examen du rapport d'analyse des offres du maître d'œuvre ;
- La participation aux réunions de négociation et de suivi ;
- L'avis sur les demandes d'agrément des sous-traitants éventuels.

Cette phase inclut le suivi des prestations d'études de l'ensemble des acteurs de l'acte de construire (CT, CSPS, autres missionnés par le Syndicat des copropriétaires).

En cas de défaillance d'entreprise durant le déroulement de l'opération, le prestataire assurera l'ensemble de ces éléments de mission dans le cadre de sa mission (prestation intégrée au forfait global proposé par le candidat).

Le prestataire assistera aussi le syndic dans la consultation et le choix de l'assureur dommages ouvrage.

Livrables attendus :

- Une liste d'entreprises de travaux, visée par le maître d'œuvre, en capacité de répondre à la consultation (3 entreprises minimum par lot) ;
- Une note d'analyse des Dossiers de Consultation des Entreprises ;
- Un avis sur le rapport d'analyse des offres, rédigé par le maître d'œuvre ;
- Une notice descriptive destinée à solliciter des assureurs dommages ouvrages ;
- Un rapport d'analyse des différents assureurs dommages ouvrages potentiels ;
- Les comptes-rendus des réunions mensuelles de pilotage avec le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre.

M.4.2.3. Phase « travaux »

OBJECTIF

Assurer, pour le compte du maître de l'ouvrage du dispositif, une assistance aux syndicats des copropriétaires dans le processus de réalisation des phases travaux et de parfait achèvement.

Volet 1. Assistance en phase réalisation et réception

PRESTATIONS ATTENDUES

Le prestataire assurera :

- La participation aux réunions de chantier (au minimum les 4 premières puis une réunion tous les 15 jours) ;

- Le suivi global de l'avancement du projet (*reporting* général de projet et interface avec la maîtrise d'œuvre, les prestataires intellectuels et les entreprises en charge des travaux) ;
- L'alerte du maître d'ouvrage et la proposition d'actions correctives en cas d'écart technique, juridique, financier ou calendaire (tableau des écarts) ;
- Le suivi du tableau relatant les travaux modificatifs (à établir par l'équipe de maîtrise d'œuvre), pénalités de chantier auprès des intervenants sur toute la durée des travaux ;
- Le suivi financier global de l'opération ;
- La participation aux opérations préalables à la réception (OPR) et de mise en service (essais, épreuves), et avis sur la proposition de réception ou de non-réception des maîtres d'œuvre ;
- Le suivi des levées de réserves et de la garantie de parfait achèvement jusqu'au solde de toutes les réserves.

Le prestataire assistera le représentant du syndicat des copropriétaires, pour le compte de la maîtrise d'ouvrage du dispositif, dans le suivi administratif et financier des marchés en contrôle de la mission de la maîtrise d'œuvre, sur la totalité de leur durée y compris durant la période de GPA :

- Contrôle du suivi de la gestion des avenants aux marchés ;
- Contrôle du suivi et de la gestion des sous-traitants, tant sur les aspects techniques qu'administratifs et réglementaires éventuels ;
- Contrôle des demandes d'acompte, DOE, DGD compris traitement des éventuels mémoires de réclamation ;
- Contrôle et suivi des situations de travaux (y compris révisions de prix) ;
- D'une façon générale contrôle de tout événement pouvant avoir un impact sur le déroulé des marchés de travaux.

Livrables attendus :

- Un avis et des remarques sur les comptes-rendus des réunions de chantier établis par le maître d'œuvre.
- Un tableau relatant les écarts techniques, qualitatifs, calendaires et financiers
- Propositions d'actions correctives suite au constat d'écart
- Tableau de suivi des travaux modificatifs, pénalités de chantier par prestataire
- Tableau de synthèse de suivi financier de l'opération permettant de connaître en temps réel l'état des engagements financiers et les dépenses réalisées (il sera présenté au maître d'ouvrage lors de chaque réunion mensuelle prévue tant en phase d'études qu'en phase de réalisation et constituera le fil directeur financier de l'opération durant la totalité de la mission du prestataire) ;
- Tableau de suivi des visas des différents documents de l'opération ;
- Tableau de suivi des réserves et GPA ;

- Avis sur les demandes d'agrément des sous-traitants ;
- Avis sur la proposition de réception ou non-réception des maîtres d'œuvre ;
- Les comptes-rendus des réunions mensuelles de pilotage avec le maître d'ouvrage du dispositif.

Volet 2. Assistance en phase parfait achèvement

PRESTATIONS ATTENDUES

Pendant l'année de garantie de parfait achèvement, le prestataire :

- Participera aux réunions de levée de réserves de parfait achèvement suivant besoins et phasage des travaux
- Suivra le tableau relatant les réserves et garanties de parfait achèvement (inclus éventuelle prolongation de l'année de parfait achèvement) à faire établir par la maîtrise d'œuvre
- Organisera une visite de contrôle 2 à 3 mois avant la fin de la période de garantie ;
- Proposera, le cas échéant, la mobilisation des assurances ;
- Assistera le syndicat des copropriétaires dans la décision de libération ou de blocage des retenues de garantie.
- Veillera à l'élaboration de pièces permettant la présentation du quitus.

Livrables attendus :

- Tableau de suivi des réserves et GPA ;
- Comptes-rendus de visite à programmer avant la fin de la GPA ;
- Comptes-rendus des réunions mensuelles de pilotage avec le maître d'ouvrage.
- Avis sur le blocage ou la libération des retenues de garanties.

MISSION 5 : GESTION URBAINE DE PROXIMITE

OBJECTIFS

Les copropriétés concernées sont confrontées à diverses problématiques du quotidien qui impactent directement la qualité de vie des habitants et le fonctionnement des immeubles. Elles concernent notamment :

- La gestion du cadre de vie et du patrimoine bâti : gestion des ordures ménagères et des encombrants, incivilités (jets d’ordures, nuisances sonores), défaut de mobilisation des habitants dans la gestion collective de l’immeuble ;
- Les dysfonctionnements liés aux usages et aux pratiques quotidiennes : difficultés d’entretien des parties communes, problématiques de stationnement, occupations illicites, sentiment d’insécurité ;
- Les perturbations liées aux chantiers de travaux : nuisances pour les résidents (bruit, poussière), risques de dégradations ou d’actes de délinquance sur les sites en travaux.

Dans ce contexte, la gestion urbaine de proximité vise à :

- Améliorer durablement les conditions de vie des habitants et favoriser l’appropriation des espaces communs par les résidents.
- Centraliser l’information : Faire du prestataire l’interlocuteur privilégié pour les habitants, les syndic et les acteurs publics, afin de fluidifier la communication et le traitement des signalements.
- Optimiser l’action collective : Améliorer la réactivité et l’efficacité des interventions grâce à une coordination renforcée entre tous les acteurs concernés.

Le prestataire contribuera à ces objectifs en appui à l’EPF et en lien étroit avec les syndic, les services publics et les acteurs locaux.

PRESTATIONS ATTENDUES

1. Assurer le suivi et le traitement des signalements

- Réaliser des « diagnostics en marchant », recueillir, analyser et prioriser les signalements relatifs aux dysfonctionnements du quotidien (propreté, incivilités, dégradations, sécurité, etc.) ;
- Assurer la transmission et le suivi de ces signalements auprès des acteurs compétents (syndics, gestionnaires de copropriété, services municipaux, opérateurs publics, etc.) ;
- Assurer un suivi des interventions réalisées et en rendre compte aux habitants et aux partenaires, via des outils adaptés (tableaux de bord, réunions de quartier, etc.), pour mobiliser et responsabiliser la communauté.

2. Développer des actions de sensibilisation et de mobilisation des habitants

Le prestataire organisera des actions collectives (ateliers, campagnes d'information) visant à sensibiliser les habitants aux enjeux du cadre de vie et à favoriser leur implication dans la gestion des espaces communs. Ces actions pourront notamment porter sur :

- la gestion des déchets et des encombrants ;
- la prévention des risques (sécurité incendie, dératisation, etc.) ;
- les écogestes et la préservation du cadre de vie ;
- le respect des espaces collectifs et le vivre-ensemble.

Le prestataire veillera à privilégier des **démarches participatives** permettant d'impliquer les résidents dans l'amélioration de leur cadre de vie.

3. Animer la coordination des acteurs de la gestion urbaine

Le prestataire contribuera à la coordination des différents acteurs intervenant sur le territoire afin d'améliorer la réactivité et l'efficacité des interventions. À ce titre, il pourra notamment :

- Participer à l'animation d'un réseau d'acteurs publics et privés concernés par la gestion urbaine ;
- Organiser ou contribuer à des réunions de coordination interacteurs afin de mutualiser les ressources et harmoniser les pratiques sur le territoire ;
- Identifier les problématiques récurrentes et proposer des actions correctives.

Les actions menées devront être articulées avec les dispositifs existants, notamment ceux mis en œuvre dans le cadre du **NPNRU et du projet de gestion du quartier**.

4. Contribution à la mobilisation des financements

Le prestataire accompagnera l'EPF dans la mobilisation de financements permettant de soutenir les actions de gestion urbaine de proximité. À ce titre, il pourra notamment :

- Solliciter des devis auprès de prestataires ;
- Contribuer à l'élaboration de plans de financement ;
- Participer au montage et au suivi des dossiers de demande de subventions, notamment au titre des dispositifs de GUP de l'ANAH.

Le prestataire soutiendra l'EPF dans la conception, l'organisation et la mise en œuvre des actions jugées prioritaires et pourra être force de proposition afin d'adapter les dispositifs aux besoins observés sur le terrain.

MISSION 6 : ASSISTANCE A L'EXERCICE DE LA MISSION DE COORDONNATEUR

(Mission optionnelle à bons de commande)

OBJECTIF

Conformément à l'article L.615-2 du Code de la construction et de l'habitation, le coordonnateur du Plan de sauvegarde désigné par le représentant de l'État dans le département, assure le suivi de la bonne exécution des engagements inscrits au Plan de sauvegarde et rend compte de sa mise en œuvre aux services de l'État.

La présente mission a pour objet d'assister le coordonnateur dans l'exercice de ses fonctions, en lui apportant l'appui technique, administratif et organisationnel nécessaire au suivi de l'exécution du Plan de sauvegarde, à la coordination des parties prenantes concernées par sa mise en œuvre et à la préparation des éléments de reporting et d'analyse destinés aux services de l'État.

Il s'agira notamment de permettre au coordonnateur :

- de disposer d'une vision consolidée de l'état d'avancement des engagements inscrits au Plan de sauvegarde
- d'identifier les éventuels retards, difficultés ou manquements susceptibles de compromettre la réalisation des objectifs du dispositif
- d'assurer la coordination des acteurs impliqués dans la mise en œuvre du Plan de sauvegarde lorsque celle-ci relève de ses prérogatives
- de disposer des éléments nécessaires à l'exercice de ses missions de suivi, d'alerte et de compte-rendu
- de préparer les documents, analyses et rapports nécessaires à l'information du représentant de l'État et des instances de gouvernance du dispositif

Le titulaire intervient exclusivement en assistance du maître d'ouvrage. Les prérogatives attachées à la fonction de coordonnateur du Plan de sauvegarde, notamment les relations avec le représentant de l'État, les arbitrages institutionnels et la signature des actes et rapports, demeurent exercées par le maître d'ouvrage.

Il est à noter que la philosophie et le contenu des missions décrites ci-dessus sont très proches de celles de suivi-animation classiques et/ou en découlent et qu'il est donc attendu une particulière intégration de deux types de missions, de sorte que les prestations ne devront pas faire l'objet de doublons.

PRESTATIONS ATTENDUES

Afin de l'assister dans l'exercice de cette mission, le titulaire pourra être mobilisé, à la demande du maître d'ouvrage, pour réaliser notamment les prestations suivantes :

- Proposer et mettre à jour les modalités d'organisation et de gouvernance nécessaires à l'exercice de la mission de coordination du Plan de sauvegarde
- Élaborer et actualiser le calendrier des instances de suivi, de coordination et de pilotage nécessaires à la bonne exécution du Plan de sauvegarde
- Identifier les engagements souscrits par les différents partenaires et veiller à leur suivi effectif
- Établir des outils spécifiques permettant au coordonnateur d'apprécier le respect des engagements et l'avancement des actions prévues au Plan de sauvegarde
- Signaler au maître d'ouvrage les retards, blocages, manquements ou difficultés susceptibles de compromettre l'exécution du Plan de sauvegarde
- Préparer les notes d'analyse, courriers, projets de relance et/ou de mise en demeure, relevés de décision ou tout autre document utile à l'exercice des missions du coordonnateur
- Assister le maître d'ouvrage dans l'articulation du Plan de sauvegarde avec les procédures judiciaires ou administratives susceptibles d'affecter la copropriété, notamment en présence d'un administrateur provisoire
- Préparer les éléments nécessaires à l'établissement d'un rapport annuel et du coordonnateur prévu à l'article L.615-2 du Code de la construction et de l'habitation

Plus généralement, apporter tout appui technique, administratif ou organisationnel permettant au maître d'ouvrage d'exercer sa mission de coordonnateur du Plan de sauvegarde.

MISSION 7 : ACCOMPAGNEMENT DU MAITRE D'OUVRAGE A LA MISE EN PLACE D'UN ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

(Mission optionnelle à bons de commande)

OBJECTIF

Dans le cas où la gouvernance de la copropriété ne permettrait plus une gestion sécurisée de la résidence, rendrait impossible toute prise de décision soit par manque de moyen, soit en raison d'une absence de majorité, soit par la défaillance du syndic, ou une mésentente importante dans les organes de gestion de nature à déstabiliser de manière irrémédiable le SDC, la bonne conduite de l'opération nécessitera la mise en place d'un administrateur provisoire (la voie privilégiée étant la saisine du Préfet du Gard à cet effet).

PRESTATIONS ATTENDUES

En pareille situation, il sera attendu du prestataire :

- Une analyse juridique de la situation et de la pertinence de la démarche au regard des conditions légales requises pour une telle procédure.
- La constitution du dossier venant appuyer la saisine.
- L'aide à la rédaction de la requête ou de l'assignation et de toute pièce nécessaire à la mise en œuvre de la procédure.

Cette mission sera déclenchée par l'émission d'un bon de commande.

MISSION 8 : PASSATION DES DOSSIERS

(Mission optionnelle à bons de commande)

OBJECTIF

Permettre la transmission des dossiers et des informations relatives aux copropriétés suivies à l'issue de l'accord-cadre. En fin d'exécution du marché (durée prévisionnelle de trois ans renouvelable 2 fois par période annuelle), le prestataire devra assurer la passation des dossiers au futur titulaire du marché de suivi-animation.

PRESTATIONS ATTENDUES

Cette mission comprendra notamment :

- La transmission des dossiers des copropriétés suivies ;
- La remise des documents, bases de données et outils de suivi produits dans le cadre du marché ;
- La présentation synthétique de l'état d'avancement des missions et des actions engagées.

Cette mission fera l'objet d'un bon de commande spécifique.

La durée d'exécution de cette mission est fixée à un mois.

III. COMPOSITION DE L'EQUIPE EN CHARGE DE LA MISSION

Le prestataire retenu, conformément au Code de la commande publique, sera chargé d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération dans le cadre des Plans de Sauvegarde des copropriétés concernées. Il assurera également les missions de programmation et d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre des travaux.

La mission devra être assurée par une équipe pluridisciplinaire disposant de compétences complémentaires couvrant les domaines suivants :

- **Animation et coordination**
 - Animation territoriale et travail de proximité avec les instances de copropriété et les copropriétaires ;
 - Coordination et ordonnancement des actions conduites dans le cadre du dispositif ;
 - Suivi des indicateurs, production des rapports d'activité et proposition d'actions correctives ;
 - Veille opérationnelle et capacité d'alerte auprès du maître d'ouvrage en cas de difficulté.
- **Assistance administrative et financière**
 - Connaissance des dispositifs d'intervention sur l'habitat privé ancien ;
 - Ingénierie financière : montage de dossiers de subventions, mobilisation de dispositifs de financement et de préfinancement des travaux ;
 - Connaissance des mécanismes de gestion financière des copropriétés : nomenclature comptable, traitement des impayés, plans d'apurement et dispositions issues de la loi ALUR ;
 - Capacité d'information et de concertation avec les copropriétaires sur les dispositifs publics mobilisables.
- **Expertise immobilière et gestion des copropriétés**
 - Connaissance du cadre juridique applicable aux copropriétés ;
 - Maîtrise du fonctionnement des instances de gestion ;
 - Accompagnement dans l'analyse des comptes, la maîtrise des charges et le traitement des impayés ;
 - Actions d'information et de formation à destination des copropriétaires et des instances de gouvernance.
- **Expertise sociale :**
 - Repérage des situations de fragilité et médiation auprès des ménages ;

- Connaissance des dispositifs de solvabilisation et d'accompagnement des ménages ;
- Maîtrise des dispositifs d'accompagnement social des ménages.
- **Expertise technique bâimentaire et assistance à maîtrise d'ouvrage**
 - Compétences en matière de pathologie du bâtiment et de travaux en copropriété ;
 - Connaissance des problématiques liées à la rénovation énergétique et à la maîtrise des charges ;
 - Repérage des situations d'habitat indigne et connaissance des procédures de lutte contre l'habitat indigne.

Dans son offre, le candidat désignera un **chef de projet**, responsable de la conduite de la mission et interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage. Le chef de projet devra disposer d'une expérience significative dans l'accompagnement de copropriétés en difficulté et dans la conduite d'opérations complexes d'amélioration de l'habitat.

Il sera responsable de la coordination opérationnelle de l'ensemble de la mission, de la qualité des livrables produits et du respect du calendrier d'exécution.

Il sera notamment attendu de ce chef de projet :

- La coordination de l'équipe mobilisée par le prestataire et son articulation avec les autres prestataires et partenaires du dispositif ORCOD-IN ;
- Une mission d'appui et de conseil auprès du maître d'ouvrage ;
- La contribution aux démarches transversales de l'ORCOD-IN en lien avec l'accompagnement des copropriétés ;
- La mise en place et la mise à jour des outils de suivi et de reporting de l'opération ;
- La participation, sous l'autorité du maître d'ouvrage, aux instances de coordination réunissant les différents opérateurs du dispositif, notamment la MOUS chargée du relogement et de l'accompagnement social.

Les intervenants présentés dans l'offre sont réputés constituer l'équipe affectée à la mission.

Tout remplacement d'un membre de l'équipe devra être préalablement validé par le maître d'ouvrage et ne pourra intervenir qu'à compétences et niveau d'expérience équivalents.

Le candidat précisera dans son offre :

- La composition détaillée de l'équipe mobilisée pour la mission ;
- Les compétences et références de chaque intervenant ;
- Leur niveau d'expérience (junior : moins de 5 ans ; confirmé : 5 à 10 ans ; expert : plus de 10 ans) ;
- Leur rôle dans la mission ;

- Le nombre de jours prévisionnels mobilisés pour la réalisation de la mission, ventilés par phase, par type d'intervention et par membre de l'équipe.

Cette répartition des jours mobilisés devra permettre d'apprécier la cohérence entre les moyens humains proposés, la méthodologie présentée et les objectifs du marché.

Le maître d'ouvrage portera une attention particulière à l'adéquation entre les moyens humains proposés et l'ampleur des missions décrites dans le présent CCTP. Toute offre présentant des moyens manifestement insuffisants pourra être considérée comme incohérente au regard du contenu de la mission.

En cas d'écart significatif entre les moyens humains annoncés et ceux effectivement mobilisés en cours d'exécution, le maître d'ouvrage pourra demander au titulaire les ajustements nécessaires afin de garantir la bonne réalisation des prestations.

IV. DOCUMENTS MIS A DISPOSITION

Après notification du marché, le maître d'ouvrage mettra à disposition du prestataire l'ensemble des documents et données relatifs aux copropriétés concernées, ainsi que les études disponibles nécessaires à la bonne réalisation de la mission.

Ces documents pourront inclure, sans s'y limiter :

- les extraits de plans des immeubles et parcelles ;
- les études urbaines et de faisabilité disponibles ;
- les études pré-opérationnelles et diagnostics techniques ;
- tout autre document en sa possession jugé utile pour l'accomplissement de la mission.

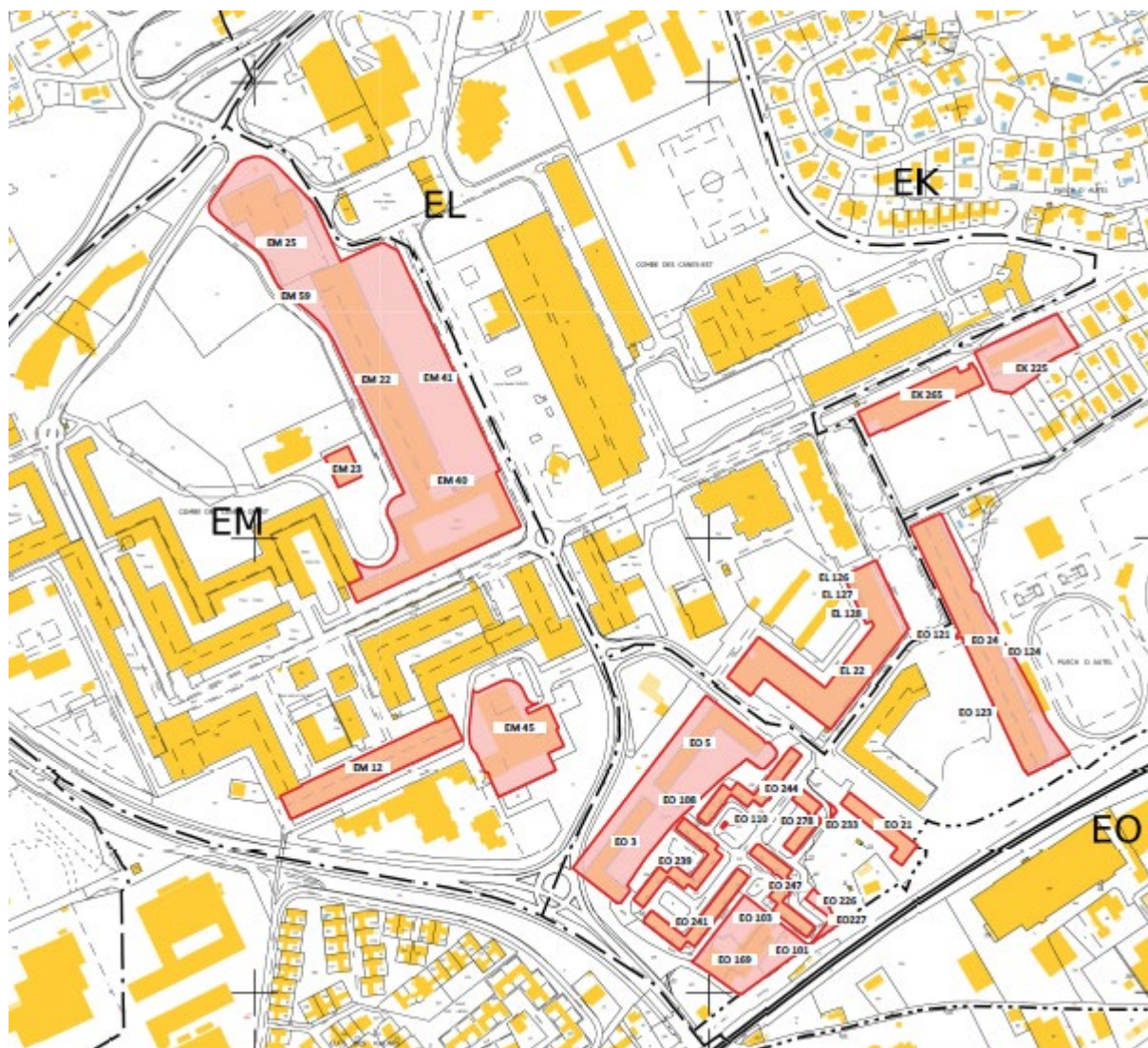
Le prestataire pourra s'appuyer sur ces éléments pour :

- l'analyse et la programmation des travaux ;
- la préparation des interventions et réunions avec les instances de copropriété ;
- la coordination avec les partenaires institutionnels et techniques.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage facilitera les contacts avec l'ensemble des partenaires concernés par l'étude et l'opération, afin de garantir l'accès aux informations complémentaires nécessaires au bon déroulement de la mission.

V. ANNEXES

Annexe 1 : Périmètre de l'ORCOD IN de Nîmes- Pissevin



Annexe 2 : Fiches copropriétés



Millésime 2024

Le Basque

Adresse : Galerie George Sand

n° immatriculation RNC : AA6393102

Identifiant cadastral : 30189000EL0022



DESCRIPTION DU BÂTI ET DES LOGEMENTS

Numéro de parcelle^a : EL0022, EL0126, EL0127, EL0128

Surface totale^b : 6 700 m²


Emprise bâtie
au sol^b

6 700 m²


Surface
d'espaces libres^b

0 m²


Type d'espace extérieur
au logement^a

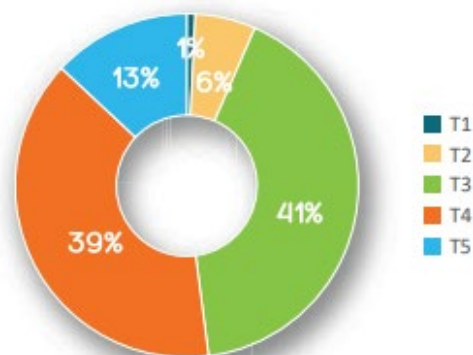
Loggia

Caractère patrimonial¹²

La façade en pierre de taille apporte un aspect qualitatif à la construction. Son entretien est essentiel pour sa mise en valeur.

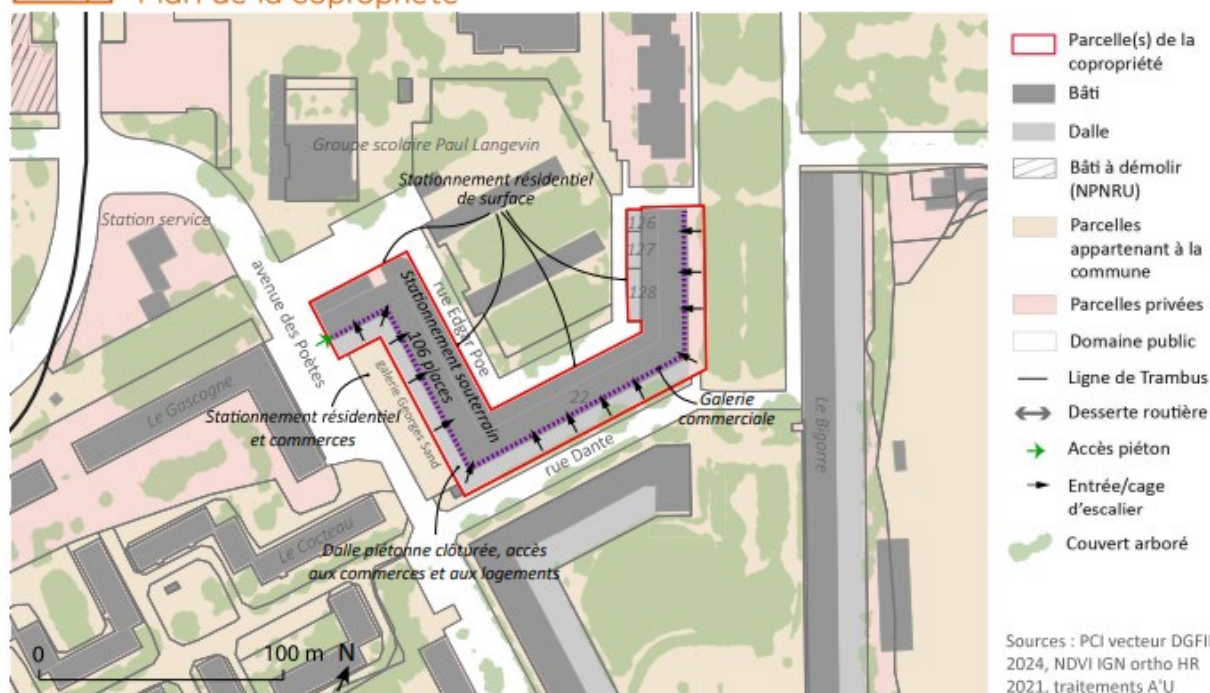
Typologie des logements

Répartition des logements par taille¹





Plan de la copropriété



ELEMENTS DE SYNTHESE

Caractéristiques principales



Date de construction ¹	1964
Nombre de bâtiments ²	14
Nombre de niveaux ²	R+4 à R+6
Nombre de logements ⁷	117
Nombre de lots ⁷	423
Nombre de lots de stationnement ⁷	133
Nombre de commerces ⁷	52
Typologie de logement majoritaire ¹	T3
Dispositif en cours ou envisagé ⁷	Plan de sauvegarde

Profil des propriétaires

Nombre de propriétaires occupants ¹	22
Part de propriétaires occupants ¹	18 %
Nombre de propriétaires bailleurs ¹	83
Part de propriétaires bailleurs ¹	67 %
Nombre de multipropriétaires ¹	18

Gestion et santé financière



Taux d'impayés ⁷	68 %
Taux des dettes fournisseurs ⁷	11 %

Environnement urbain



- > Position d'entrée du secteur des Poètes, avec galerie commerciale
- > Proximité d'une école et d'un mail planté
- > Environnement urbain dégradé (stationnement anarchique, dépôts d'ordures)
- > Arrêt TCSP Porte des Arts à 5 min à pied

Etat du bâti

Nombre de visites de salubrité ⁷	12
Nombre de logements non décentes ou insalubres connus ⁷	10
Part des DPE « passoires énergétiques » (E, F ou G) ⁶	18 %
Etiquette énergétique du bâti ⁸	NR

Marché immobilier et vacance



Prix de vente au m ² 2023-2024 ⁵	579 €
Taux de variation 2014-2024 ⁵	2,7 %
Nombre de logements vacants ³	15
Dont + de 2ans ³	60 %



DESCRIPTION DU BÂTI ET DES LOGEMENTS

Numéro de parcelle^a : EM0045

Surface totale^b : 5 600 m²


Emprise bâtie
au sol^b

3 200 m²


Surface
d'espaces libres^b

2 400 m²


Type d'espace extérieur
au logement^a

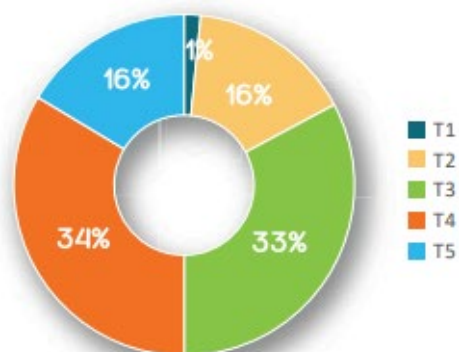
Loggia

Caractère patrimonial¹²

Pas d'intérêt particulier

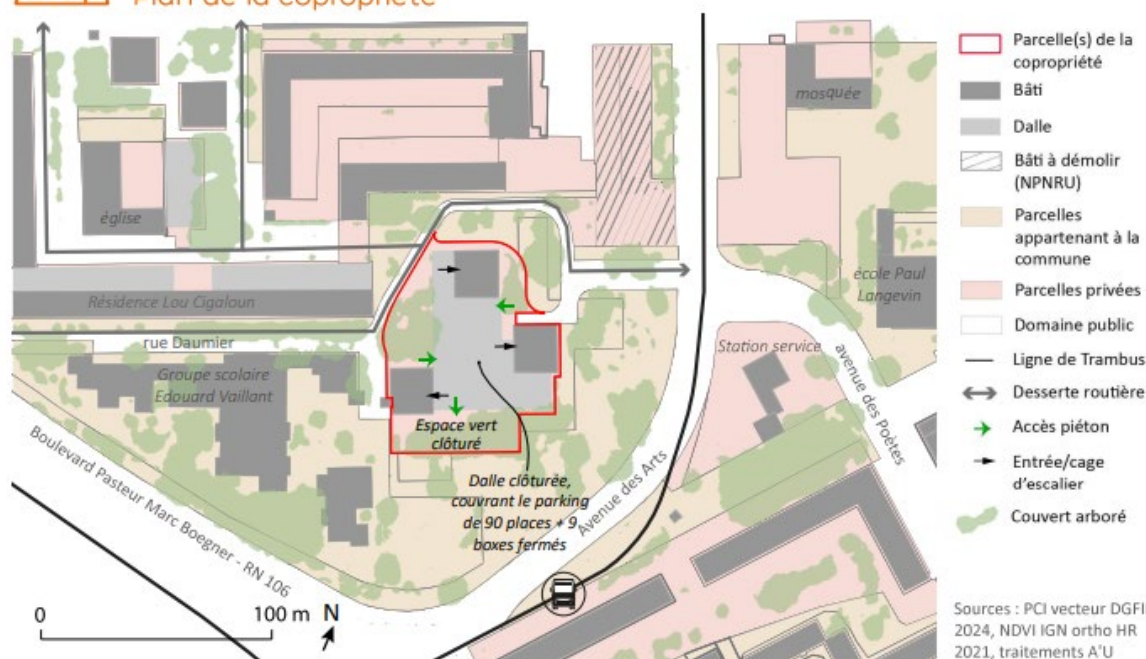
Typologie des logements

Répartition des logements par taille¹





Plan de la copropriété



ELEMENTS DE SYNTHESE

Caractéristiques principales



Date de construction ¹	1973
Nombre de bâtiments ⁸	3
Nombre de niveaux ⁸	R+9 à R+10
Nombre de logements ⁷	127
Nombre de lots ⁷	353
Nombre de lots de stationnement ⁷	99
Nombre de commerces ⁷	0
Typologie de logement majoritaire ¹	T4
Dispositif en cours ou envisagé ⁷	Plan de sauvegarde

Profil des propriétaires

Nombre de propriétaires occupants ¹	29
Part de propriétaires occupants ¹	23 %
Nombre de propriétaires bailleurs ¹	85
Part de propriétaires bailleurs ¹	66 %
Nombre de multipropriétaires ¹	11

Gestion et santé financière



Taux d'impayés ⁷	76 %
Taux des dettes fournisseurs ⁷	29 %

Environnement urbain



- > En retrait de l'avenue des Arts, bordée d'un parc urbain
- > Proximité d'une école
- > Environnement arboré avec cheminements piétons
- > Arrêt TCSP Porte des Arts à 2 min à pied

Etat du bâti

Nombre de visites de salubrité ⁷	7
Nombre de logements non décents ou insalubres connus ⁷	5
Part des DPE « passoires énergétiques » (E, F ou G) ⁶	6 %
Etiquette énergétique du bâti ⁸	C

Marché immobilier et vacance



Prix de vente au m ² 2023-2024 ⁵	511 €
Taux de variation 2014-2024 ⁵	-1,2 %
Nombre de logements vacants ³	6
Dont + de 2ans ³	67 %

Annexe 3 : Synthèse des diagnostics (études pré-opérationnelles - 2023)

LE BASQUE :

Instances de gestion et fonctionnement

La copropriété est administrée par le syndic professionnel H4 IMMO et s'appuie sur un conseil syndical restreint de six membres. Si certains membres sont identifiés comme investis de longue date, le fonctionnement collectif reste fragilisé par une faible mobilisation des copropriétaires en assemblée générale. Dans le diagnostic, la structure de propriété a été reconnue comme très déséquilibrée, avec une prédominance marquée des propriétaires non occupants (83% de tantièmes appartenant à des PNO, contre 17% des tantièmes appartenant à des PO). La copropriété est par ailleurs confrontée à des dysfonctionnements juridiques importants, liés à un écart entre l'état descriptif de division et la réalité des logements existants, du fait de transformations illicites de locaux commerciaux. Ces éléments affectent la gouvernance et appellent un accompagnement renforcé dans le cadre du Plan de sauvegarde.

Situation financière

La situation financière demeure fragile malgré une amélioration récente. Au 31 décembre 2024, près d'un quart des copropriétaires présentaient des impayés, pour une dette globale supérieure à 100 000 euros (soit 68% d'impayés), fortement concentrée sur un nombre restreint de débiteurs, majoritairement des propriétaires bailleurs.

Les charges courantes moyennes restent modérées mais les budgets prévisionnels ont longtemps été sous-calibrés, limitant la capacité d'anticipation financière. Le traitement durable des impayés constitue un enjeu central, d'autant plus que la copropriété doit faire face à un programme de travaux d'ampleur nécessitant la sécurisation d'un plan de financement complexe.

État technique

Selon le diagnostic, la résidence présente un état technique dégradé, marqué par de nombreux désordres affectant la sécurité, la salubrité et le confort des logements. Si la structure des bâtiments reste globalement satisfaisante, l'enveloppe, les réseaux et les équipements sont fortement vétustes (note de dégradation Anah : 0,46). Des risques importants ont été identifiés, notamment en matière de sécurité incendie, d'installations électriques et gaz, ainsi que d'infiltrations et de défauts de ventilation. Des travaux d'urgence sont nécessaires à court terme pour garantir la sécurité des occupants, parallèlement à un programme de réhabilitation lourde et de rénovation énergétique. La situation est complexifiée par la localisation en zone inondable et par les incertitudes liées aux projets urbains environnants. L'étiquette actuelle de la copropriété est « D » (source : DPE - 2023).

Situation économique des occupants

Les ménages occupants de la copropriété présentent une situation économique globalement très fragile. Une part importante des propriétaires occupants et une très large majorité des locataires vivent sous le seuil de pauvreté. Les propriétaires occupants sont massivement éligibles aux aides de l'Anah, tandis que les locataires dépendent fortement des prestations sociales et des aides au logement pour équilibrer leurs dépenses.

Les ménages sont majoritairement de taille importante, avec une proportion élevée d'enfants à charge, ce qui accentue leur vulnérabilité économique. Les taux d'effort liés au logement sont élevés avant aides, mais significativement réduits après prise en compte des allocations. Cette précarité généralisée rend indispensable un accompagnement social renforcé afin de sécuriser les parcours résidentiels et de prévenir les impayés.

Rotation des ménages, le marché de l'accession et de la location

La copropriété se caractérise par une faible rotation des ménages et un marché de l'accession peu dynamique. Les transactions sont rares et les valeurs immobilières demeurent très inférieures au marché nîmois, malgré une tendance haussière observée depuis plusieurs années. Cette faible valorisation limite l'attractivité résidentielle et l'arrivée de nouveaux propriétaires occupants. Cela peut également s'expliquer par les problèmes de sécurité dont fait face le quartier.

Le parc est majoritairement locatif, détenu par des propriétaires non occupants, souvent peu professionnalisés dans la gestion de leurs biens. Les loyers pratiqués restent inférieurs à la moyenne communale mais sont perçus comme élevés par une partie des locataires au regard de leurs ressources. Le conventionnement des loyers et la fluidification du marché apparaissent comme des leviers essentiels du redressement.

LES ARTS :

Au niveau des instances de gestion, le fonctionnement est plutôt bon avec un conseil syndical mobilisé et de bonnes relations entre le syndic et le conseil syndical. La participation en AG est en revanche plutôt faible et variable (de 30 à 50 % de participation en fonction des années), notamment une majeure partie de propriétaires du bâtiment 14 ne participant pas aux AG.

L'occupation de la copropriété est caractérisée par une forte proportion de locataires (72 % des logements selon l'étude pré-opérationnelle de 2023), une rotation importante des ménages et des logements allant de T2 à T5 dont une majorité de T3 et T4. Ces logements, souvent sous-occupés ou inadaptés aux besoins familiaux, font aussi parfois l'objet de situations de précarité et de suroccupation ponctuelle, dans un contexte local de tension sur le parc de logement. Le diagnostic social a également mis en évidence la présence d'un nombre significatif de loge-

ments en état dégradé à très dégradé, entraînant une dévalorisation patrimoniale et un turn-over locatif élevé.

Sur le plan financier, la copropriété Les Arts présente un taux d'impayés particulièrement élevé, estimé à 76 % au 30 septembre 2024 traduisant une fragilité structurelle de gestion et la nécessité de renforcer les dispositifs de recouvrement et d'accompagnement individualisé des copropriétaires débiteurs.

Au niveau de l'état technique, les trois bâtiments sont de nature similaire et concernées par des problématiques similaires. Ces trois tours construites de 10 à 11 étages construites en 1973 ont des besoins de mise en conformité au niveau des installations électriques et de la sécurité incendie notamment. L'étiquette initiale est estimée à C avec 80 % des déperditions dues aux façades représentant un potentiel important de gain énergétique.

Au niveau du marché locatif, les loyers moyens sont de 540 € par mois et avec des loyers pratiqués au mètre carré de 8,62 € en moyenne. Les modes d'occupation rencontrés sur la copropriété reflètent une réponse au manque de logements sociaux auxquels une part importante des propriétaires occupants pourrait être éligible.

Annexe 4 : Modèle de rapport de visite relatif à la sécurité ou à la salubrité des équipements communs

RAPPORT DE VISITE COPROPRIETE

Etabli par :

Le :

Date de la visite :

Références textes : Décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020 relatif à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations
Article R. 511-1 et L. 511-2 du Code de la construction et de l'habitation
Règlement Sanitaire Départemental (RSD)
Arrêté ministériel du 19 Août 2011 relatif au plomb
Arrêté municipal 22 novembre 1991 N°382 relatif à la désinsectisation et dératisation

Adresse bâtiment : **Copropriété**
(Adresse)

Requérant : **EPF Occitanie**

Date de la saisine :

Dossier complet reçu :

Gestionnaire copropriété :

Adresse :

**Démarches effectuées
par le requérant** :

**EQUIPEMENTS COMMUNS D'UN IMMEUBLE COLLECTIF
A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION**

Type d'habitation : ☐ 1 seul bâtiment ☐ Plusieurs bâtiments ☐ Autre

Localisation précise de la cage d'escalier, couloir, sous-sol dans l'immeuble :

(Plan)

Nombre total de logements dans l'immeuble :

Nombre de cages d'escaliers :

Nombre de sous-sols :

Date de construction :

Syndic : ☒ Professionnel ☐ Bénévole ☐ Mandataire judiciaire ☐ Absence

OBSERVATIONS (Art. 511 CCH)

Les installations et conduits de ventilation et de désenfumage des circulations communes

☐ Conforme ☐ Non conforme

Observations :

Les installations de ventilation mécanique contrôlée

☐ Conforme ☐ Non conforme

Observations :

Les installations et appareils d'éclairage et d'éclairage de sécurité des escaliers, couloirs, corridors et circulations communes

☐ Conforme ☐ Non conforme

Observations :

Les installations de production et de distribution d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que les systèmes de sécurité des installations de production d'eau chaude

☐ Conforme ☐ Non conforme

Observations :

Les installations et conduits de production et de distribution de chauffage collectif, ainsi que leurs systèmes de sécurité

☐ Conforme ☐ Non conforme

Observations :

Les installations, canalisations et réseaux divers d'alimentation en énergie (gaz et électricité) ainsi que les canalisations et réseaux divers d'évacuation (eaux usées, eaux pluviales)

☐ Conforme ☐ Non conforme

Observations :

Les systèmes de sécurité contre l'incendie, ainsi que les équipements et installations de protection et de lutte contre l'incendie

☐ Conforme ☐ Non conforme

Observations :

Les installations de stockage des hydrocarbures liquéfiés

☐ Conforme ☐ Non conforme

Observations :

Les ascenseurs

☐ Conforme ☐ Non conforme

Observations :

PARTIES COMMUNES

TOITURE/FACADES :

Entretien des Locaux, des abords & des équipements R.S.D. art. 23 à 26, 32

Etat étanchéité : ☐ Bon ☐ Médiocre ☐ Mauvais
Dégradations : ☐ Bon ☐ Médiocre ☐ Mauvais
Observations :

BALCONS/TERRASSES :

Entretien des Locaux, des abords & des équipements R.S.D. art. 23 à 26, 32

Etat structurel : ☐ Bon ☐ Médiocre ☐ Mauvais
Observations :

PEINTURES/GARDES CORPS :

Risque plomb Arrêté ministériel du 19 Août 2011

LOCAUX COMMUNS :

Entretien/désinfection local déchets et vide-ordure R.S.D. art. 77

☐ Bon ☐ Médiocre ☐ Mauvais
Observations :

Lutte contre les nuisibles R.S.D. art. 119 et arrêté municipal 22/11/91

Dératisation : ☐ Conforme ☐ Non conforme
Observations :

Désinsectisation : ☐ Conforme ☐ Non conforme
Observations :

EXTERIEUR DU BATIMENT :

Entretien des Locaux, des abords & des équipements R.S.D. art. 23 à 26, 32

Dégradations : ☐ Bon ☐ Médiocre ☐ Mauvais
Observations :

Le bâtiment et ses abords sont-ils bien entretenus ? ☐ Oui ☐ Non
(Accumulations de détritrus, d'ordures...)

Observations :

RECAPITULATIF DES INFRACTIONS

OBSERVATIONS

Les appréciations positives n'ont pas valeur de certificat de conformité, elles signifient uniquement l'absence de non-conformité au simple examen visuel.

L'Inspecteur de Salubrité



SIEGE

Parc Club du Millénaire · bât 19
1025, rue Henri Becquerel CS 10078
34000 Montpellier cedex 2
Tél 04 99 54 91 10

www.epf-occitanie.fr