CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES (C.C.T.P.)

ORGANISATION DE FORMATIONS A DESTINATION DES HABITANTS SUR LES TERRITOIRES D'INTERVENTION DES ORCOD-IN FRANCILIENNES

ARTICLE 1– OBJET DU MARCHE 3

OBJECTIFS ET CONTENU DU DISPOSITIF DE FORMATIONS/ATELIERS A DESTINATION DES COPROPRIETAIRES ET/OU HABITANTS, PORTANT SUR LES ENJEUX DE COPROPRIETE, DES PLANS DE SAUVEGARDE ET DE L'ORCOD 3

ARTICLE 3 – CONTENU DE LA MISSION ET DEFINITION DES PRESTATIONS ATTENDUES 6

CONCEPTION ET ANIMATION DE DISPOSITIFS DE FORMATION ET D'ATELIERS DANS LE CADRE DES ORCOD-IN, AINSI QUE POUR LES PUBLICS CIBLES HORS DISPOSITIF ET LES COPROPRIETES NEUVES DES ORCOD-IN. 6

ROLE DE LA DIRECTION DE PROJET 7

BASE DOCUMENTAIRE 10

ARTICLE 4 – EXECUTION DE LA MISSION 11

PILOTAGE DE LA MISSION 11

DUREE DE LA MISSION 12

RENDUS ATTENDUS 12

SECURITE DES INTERVENANTS 12

ANNEXE 14

EXPOSE DES MOTIFS 14

L'ORCOD-IN DU BAS CLICHY 15

L'ORCOD-IN DE GRIGNY 16

L'ORCOD-IN DU PARC DE LA NOUE 17

LE QUARTIER DU PARC DE LA NOUE 17

Article 1– Objet du marché

Cette consultation porte sur l'organisation d'un **dispositif de formations et d'ateliers à destination des habitants des territoires d'intervention des ORCOD-IN franciliennes**. Elle vise à accompagner les enjeux en cours et à favoriser l'appropriation, par les habitants, des objectifs de la mission de suivi-animation des plans de sauvegarde, ainsi que de l'élaboration et de la mise en œuvre des nouveaux dispositifs d'amélioration de l'habitat appelés à leur succéder. Elle s'inscrit dans une approche globale intégrant les enjeux de renouvellement urbain, de requalification des espaces publics, d'accompagnement des habitants, de prévention de la dégradation des copropriétés redressées et de consolidation du redressement des copropriétés encore fragiles. Le cycle de formations est ouvert à l'ensemble des habitants du secteur ORCOD-IN, y compris des copropriétés hors dispositif (sans plan de sauvegarde ou offre neuve).

Objectifs et contenu du dispositif de formations/ateliers à destination des copropriétaires et/ou habitants, portant sur les enjeux de copropriété, des plans de sauvegarde et de l'ORCOD

Dans le cadre des ORCOD engagées en Île-de-France, l'implication des copropriétaires et des habitants constitue un facteur déterminant de la réussite des démarches de redressement et de transformation urbaine. Ces opérations s'inscrivent dans des contextes particulièrement complexes, caractérisés par des difficultés techniques, juridiques, financières et sociales. Les copropriétés concernées évoluent dans des quartiers marqués par des vulnérabilités sociales et urbaines fortes et cumulent fréquemment des fragilités importantes : dégradation du bâti, endettement élevé, impayés de charges, précarité économique des ménages, gouvernance instable ou défaillante, diversité des statuts d'occupation et présence de bailleurs parfois absents.

À ces enjeux s'ajoute la superposition de dispositifs publics – interventions foncières, programmes de réhabilitation, restructuration urbaine, accompagnement social – mobilisant de nombreux acteurs institutionnels sur des temporalités longues. Ces transformations soulèvent également un enjeu d'appropriation des évolutions urbaines et immobilières, impliquant des changements d'usages, de pratiques et de représentations, qui nécessitent d'embarquer pleinement les résidents dans les démarches engagées. La technicité des procédures (redressement financier, administration provisoire, portage foncier, requalification urbaine) en rend la compréhension difficile pour les habitants, qui en perçoivent les effets sans toujours en maîtriser les mécanismes ni identifier les marges d'action dont ils disposent. **Dans ce contexte, le dispositif de formations/ateliers vise à renforcer leur capacité d'action, à consolider le redressement des copropriétés accompagnées et à prévenir la dégradation des copropriétés récemment livrées ou sorties de dispositifs. L'enjeu dépasse la simple transmission d'informations : il s'agit de fournir des repères concrets permettant aux participants de se situer dans le projet, d'en comprendre les objectifs et d'y contribuer de manière éclairée**.

Les formations seront redéfinies chaque année en fonction des enjeux, des actualités et des besoins en formation exprimés par les habitants. Une attention particulière sera accordée à la maîtrise d'usage, afin de reconnaître l'expertise des habitants et de favoriser l'expression de propositions issues de leur expérience quotidienne.

En proposant des formats pédagogiques et interactifs, ces temps de formation ont pour objectif de rendre les dispositifs plus lisibles, de consolider la confiance dans les dynamiques engagées et d'encourager la participation aux instances de concertation et de gouvernance. L'ambition est de faire des habitants de véritables partenaires des transformations en cours, en capacité de prendre part aux décisions concernant leur cadre de vie et de participer au bon fonctionnement de leurs résidences.

Organisation de formations à destination des habitants sur les territoires d'intervention des ORCOD-IN franciliennes

La compréhension des recompositions urbaines et l'accompagnement des copropriétés maintenues supposent ainsi la maîtrise de fondamentaux relatifs au fonctionnement d'une copropriété, à la lecture des outils de l'aménagement (cartes, plans, projets) et au jeu d'acteurs au sein de l'ORCOD-IN (acteurs publics et privés, bailleurs, syndics, collectivités territoriales, etc.). La construction d'un partenariat durable avec les pouvoirs publics implique également l'émergence de conseillers syndicaux et d'habitants référents formés et outillés, en mesure de légitimer et d'accompagner les actions inscrites dans le cadre de l'ORCOD-IN.

L'appropriation des enjeux de l'ORCOD-IN et la participation effective aux dispositifs d'accompagnement reposent donc sur une montée en compétences globale des différents profils de copropriétaires, de locataires, de commerçants, d'usagers et d'habitants au-delà des seules démarches d'accueil, d'information et de communication prévues dans le cadre de l'ORCOD-IN.

L'EPFIF souhaite donc proposer, à l'échelle des territoires d'intervention des ORCOD-IN, le développement et l'animation d'une offre de formations et d'ateliers à destination des habitants et des copropriétaires, sur des thématiques liées au fonctionnement des copropriétés sous dispositif du plan de sauvegarde et de leur programme de transformation, aux enjeux du projet urbain (requalification des espaces, évolutions des usages, qualité du cadre de vie, mobilités, équipements et transformations du quartier), ainsi qu'aux copropriétés hors dispositif et aux copropriétés neuves.

Thématiques

Les thématiques abordées seront redéfinies chaque année en fonction des enjeux/d'actualités et des besoins en formation exprimés par les habitants. Elles couvriront : les droits et devoirs des copropriétaires, vivre ensemble, le fonctionnement de la copropriété, le rôle et missions du conseil syndical, la maintenance et la requalification de la copropriété, les actualités juridique et technique de la copropriété, et concevoir le nouveau quartier durable avec les professionnels. Elles porteront sur les droits et devoirs des copropriétaires, le vivre-ensemble et le rôle des acteurs (syndic, conseil syndical, gardien), le fonctionnement institutionnel et financier (documents obligatoires, assemblée générale, plan de sauvegarde), ainsi que sur les missions spécifiques du conseil syndical (contrôle des comptes, lutte contre les impayés, préparation et animation de l'AG). Elles intégreront également les questions de maintenance, de réhabilitation, de résidentialisation et de performance énergétique. Au-delà du prisme strict de la copropriété, des modules seront consacrés aux projets de renouvellement urbain, à l'aménagement durable et aux dispositifs publics mobilisés, afin d'éclairer les habitants sur les transformations de leur quartier et sur les interactions entre redressement des copropriétés et projet urbain.

Publics visés

Les publics cibles seront ainsi élargis et hiérarchisés selon les besoins. Lors de la construction du programme annuel de formations, une attention particulière sera accordée aux publics visés afin d'adapter la communication et d'assurer un ciblage efficace. Les primo-accédants et nouveaux copropriétaires – y compris dans les copropriétés récentes – bénéficient de modules d'initiation centrés sur les bases de la gestion collective et du vivre-ensemble. Les copropriétaires souhaitant approfondir leurs connaissances accéderont à des contenus plus techniques relatifs au fonctionnement interne et aux dispositifs spécifiques. Les conseillers syndicaux, ou candidats à ces fonctions, constituent un public prioritaire pour les modules d'expertise et d'actualisation juridique et technique. Enfin, l'ensemble des habitants du quartier est concerné par les formations relatives au renouvellement urbain, afin que les transformations engagées ne soient pas seulement comprises à travers le prisme de la copropriété, mais appréhendées comme un projet global de recomposition et d'amélioration du cadre de vie.

Organisation de formations à destination des habitants sur les territoires d'intervention des ORCOD-IN franciliennes

Article 3 – Contenu de la mission et définition des prestations attendues

Conception et animation de dispositifs de formation et d'ateliers dans le cadre des ORCOD-IN, ainsi que pour les publics cibles hors dispositif et les copropriétés neuves des ORCOD-IN.

La fréquence, la durée et les thématiques de ces formations feront l'objet d'un travail de définition annuellement et sur commande pour des besoins exceptionnels. L'objectif consiste à proposer jusqu'à un maximum (non contractuel, prévisionnel) de 15 formations par an environ et au maximum (hors période de vacances scolaires), sur des créneaux horaires adaptés et variés pour permettre la participation hors heures ouvrables (soirée, samedi) d'un plus grand nombre.

Il est prévu que les sessions durent a minima environ deux heures.

Les formations se dérouleront soit au sein des Maisons du Projet, ou dans toute autre structure identifiée par les habitants et favorable à leur participation. Elles pourront également être organisées dans les différents locaux disponibles sur chacun des quatre sites d'intervention, afin de s'adapter au publics cibles et d'inscrire un rendez-vous pérenne et régulier autour de la copropriété. Des temps spécifiques pourront enfin être accueillis au siège de l'EPFIF. Le dispositif de formations participera à l'animation et l'identification de ces équipements comme centre de ressources pour les habitants.

Le prestataire du présent marché, en lien avec l'EPFIF et les partenaires des ORCOD, aura pour mission de :

- concevoir des contenus adaptés avec une éventuelle mise à jour annuelle de formation adapté aux territoires de chacun des ORCOD-IN, à l'actualité du projet aux différents publics à sensibiliser ;
- préparer les supports de présentation de chaque conférence et en assurer leur impression ;
- rechercher directement des intervenants, externes à la structure du prestataire (urbaniste, paysagiste, avocats, ascensoristes, syndics, assureurs, …) qui permettront d'animer et favoriser des échanges sur des sujets spécifiques ;
- organiser les séances d'un point de vue logistique (équipement informatique, …) ;
- animer les formations avec des méthodes pédagogiques interactives, des supports dynamiques et éventuellement des exercices pratiques adaptés au profil des participants (sensibilisation, montée en compétences, approfondissement) ;
- évaluer la séance sur la base d'une enquête auprès des participants permettant d'en réaliser un bilan, des préconisations d'adaptation pour les prochaines sessions et le programme de formations.
- mettre à disposition une plateforme offrant les contenus des formations, permettant aux publics cibles d'accéder aux différents modules.

La communication des cycles de formation sera réalisée en lien étroit avec les prestataires communication et concertation de l'EPFIF, dans le but d'harmoniser la diffusion auprès des différents publics et d'assurer la cohérence graphique. Dans le cadre des ORCOD-IN, d'autres partenaires, acteurs, prestations peuvent être amener à réaliser des formations à destination des habitants (l'opérateur du suivi animation, collectivités.). La mission objet de ce marché devrait être organisée en harmonie et coordination avec les autres éventuelles actions de formations réalisées sur le secteur (celles dispensées dans le cadre des plans de sauvegarde).

Il est précisé que la conception /ingénierie et mise à jour est facturée forfaitairement une fois et que la mise à jour ponctuelle ou annuelle du module ne fait pas l'objet d'une facturation spécifique ultérieure.

Organisation de formations à destination des habitants sur les territoires d'intervention des ORCOD-IN franciliennes

En effet, un prix forfaitaire facturé une fois sur l'ensemble de la durée du marché couvrira la conception initiale et l'ensemble de la mise à jour des contenus. Il y a cinq thématiques pour toutes les ORCOD-IN.

Les thématiques seront similaires chaque année sans distinction de niveau par thématique entre participants mais une mise à jour des contenus sera attendue à chaque année.

La programmation du cycle des formations sera inscrite dans un calendrier à l'année de manière à faciliter la mobilisation des différents intervenants et participants au regard des autres rendez-vous programmés dans l'agenda des ORCOD-IN. Le prestataire, en lien avec l'EPFIF, aura en conséquence la charge d'organiser chaque année, un comité pédagogique par site avec les autres prestataires de l'EPFIF et partenaires des ORCOD-IN pour définir les contenus et dates des formations à développer (par site ou intersites). La proposition et l'arbitrage de ce programme seront réalisés par l'EPFIF dans le cadre d'un comité pédagogique annuel avec les partenaires. Des demandes exceptionnelles, non prévues lors de la réunion annuelle de pilotage, pourraient intervenir afin de répondre aux besoins ponctuels non définis au moment de la réunion annuelle.

Le prestataire portera une attention particulière à son discours et celui des intervenants afin de vulgariser les sujets techniques exposés et de les rendre intelligibles par le grand public.

Le prestataire du présent marché devra justifier une expérience significative dans la conduite d'actions de formation et d'accompagnement auprès d'habitants de quartiers en copropriétés dégradées engagés dans des processus de transformation urbaine et résidentielle. Il devra disposer d'une connaissance solide des enjeux vécus par les habitants dans ces contextes (fragilités sociales et économiques, fonctionnement des copropriétés, évolution du cadre de vie, appropriation des projets urbains), ainsi que d'une capacité à mobiliser un réseau d'intervenants qualifiés, grâce à une bonne maîtrise des acteurs, des métiers et des champs d'expertise concernés. Une compétence particulière en matière de copropriété et de dispositifs d'amélioration de l'habitat privé est par ailleurs requise.

Rôle de la direction de projet

Pour les besoins de coordination et articulation de son intervention dans le cadre de la stratégie de l'ORCOD-IN, le titulaire désignera, dès la conclusion du contrat, un directeur/directrice de projet, qui sera le correspondant privilégié du maître d'ouvrage au titre de l'exécution du marché :

- il est doté d'une forte autonomie de décision au sein de la société prestataire et est le garant du bon déroulement du marché ;
- il assure l'encadrement, l'organisation et la coordination de l'ensemble des intervenants du présent marché.

De manière générale, pour les besoins de définition et d'animation du dispositif de formations/ateliers, il est attendu que la direction de projet le directeur de projet et autres éventuels interlocuteurs assurant la direction de projet) assure :

- la coordination des intervenants du présent marché avec l'ensemble des prestataires du maître d'ouvrage et des partenaires des ORCOD-IN,
- la définition d'un programme annuel de formations/ateliers concerté avec les différents intervenants et en lien avec l'avancement des plans de sauvegarde et des ORCOD-IN,
- l'élaboration et la mise à jour des outils ad hoc de reporting de la mission.

Le candidat devra transmettre dans son offre, le CV du directeur de projet pressenti au démarrage de la mission.

Coordination avec les autres volets des ORCOD-IN

La direction de projet sera mobilisée pour participer, sous l'autorité et la responsabilité de l'EPFIF, au temps de coordination avec les différents prestataires des ORCOD-IN franciliennes.

Dans le cadre de son obligation de conseil, la direction de projet formule à l'attention du maître d'ouvrage toute proposition susceptible de favoriser une bonne appropriation des enjeux des ORCOD-IN par les publics cibles ainsi que sur le fonctionnement des copropriétés neuves.

Dans cette perspective, la direction de projet sera amenée à rencontrer les habitants, les collectivités, les partenaires ainsi que les services techniques, afin de mieux appréhender le contexte et les enjeux dans lesquels s'inscrit les ORCOD-IN.

La coordination avec les opérateurs des plans de sauvegarde

Les opérateurs de plan de sauvegarde accompagnent les copropriétés de leur secteur respectifs (conseils syndicaux, syndics, administrateur provisoire, copropriétaires…) sur plusieurs missions :

- Accompagnement à la gestion des syndicats : Analyse, définition et mise en œuvre d'une stratégie de lutte et recouvrement des impayés, contrôle annuel des comptes de charges et de bilan du syndicat, suivi des ventes de lots, adjudications, mutations
- Accompagnement des publics fragiles : Repérage, diagnostic et accompagnement adapté des copropriétaires endettés
- Accompagnement aux travaux de réhabilitation : suivi/finalisation des travaux d'urgence, préparation et initialisation des travaux de patrimoine et de résidentialisation
- Accueil et information des habitants à la Maison du projet, notamment dans le cadre des permanences bi-hebdomadaires.
- Veille technique et sociale : conception et animation d'un plan d'actions et d'une démarche de VTS adaptée à la situation de chaque copropriété. L'objectif est de favoriser une meilleure articulation des enjeux de quotidienneté avec les autres volets du PDS (technique, gestion, social, portage…)
- Dispositif de formation au conseil syndical portés par l'opérateur ou d'autres partenaires.
-

Ces missions, qui relèvent directement des opérateurs de plan de sauvegarde et demeurent hors du périmètre de la présente consultation, constituent néanmoins un cadre de référence essentiel pour la bonne articulation des actions de formation et d'animation envisagées dans le présent marché.

Forts de leurs connaissances des copropriétés et de leurs instances de gouvernance, les opérateurs de PDS devront naturellement être associés à la préparation des formations/ateliers :

- Ils seront force de proposition sur l'ensemble des enjeux de fonctionnement et redressement des syndicats de copropriétaires.
- Ils pourront également se faire le relai des besoins/ demandes des instances de gouvernance (syndic, CS) sur les sujets et thématiques à aborder dans le cadre du programme annuel en fonction notamment de l'actualité de leur conduite d'opération.

La coordination avec le dispositif de communication, information et formation des copropriétaires

L'EPFIF missionne actuellement deux prestataires en charge de la communication et concertation pour la définition et la mise en œuvre de dispositifs d'information, concertation et co-construction à l'échelle des ORCOD-IN.

Organisation de formations à destination des habitants sur les territoires d'intervention des ORCOD-IN franciliennes

De manière opérationnelle, et à titre d'exemple, plusieurs actions ont été réalisées à ce titre avec les opérateurs du plan de sauvegarde :

- La production de lettres d'information, présentant l'actualité du syndicat concerné ou en prévision des assemblées générales portant sur le programme de travaux d'urgence, afin de présenter le programme de travaux et les montants de ceux-ci.
- L'organisation d'événements d'information, réunion publique, café copro, etc., à destination des publics cibles :

Par ailleurs, l'EPFIF missionne un prestataire en charge de la communication de proximité réalisant des campagnes de porte-à-porte sur les thématiques suivantes :

- prévention des risques incendie
- droit et devoirs du propriétaire ou locataire
- prévention des impayés de charges en copropriété
- Information autour du projet urbain
- Information complémentaire aux opérateurs dans le cadre des plans de sauvegarde : mobilisation aux Assemblées Générales de copropriétaires, passage d'entreprises dans les logements, sensibilisation sur des sujets de GUSP (jet par les fenêtres, encombrement des parties communes, etc..).

Le directeur de projet sera donc amené à collaborer avec ses prestataires en charge de la communication de proximité à la définition des besoins de production d'outils ou le développement de nouvelles campagnes pour favoriser une meilleure compréhension des enjeux du plan de sauvegarde.

La coordination avec les promoteurs des opérations neuves

Les promoteurs, en charge de la construction et commercialisation des immeubles neufs se sont engagées auprès de l'aménageur à accompagner les copropriétés nouvellement créées sur les 3 premières années suivant la livraison.

Cet accompagnement de 3 ans intégrera les missions suivantes :

- Formation et sensibilisation des acquéreurs au démarrage de la copropriété ;
- Accompagnement à la mise en place d'un syndic et d'un conseil syndical ;
- Accompagnement des copropriétés à la première année en vue de l'optimisation des charges et du bon fonctionnements de la copropriété (3 réunions au moins) ;
- Accompagnement des copropriétaires sur les années 2 et 3, afin de viser une autonomie progressive du conseil syndical.

Il concerne ainsi l'appropriation et le bon usage des parties communes et logements, la maîtrise des charges et l'accompagnement aux premiers pas des copropriétés (formation des copropriétaires, accompagnement du conseil syndical…).

Cet accompagnement sera mis en œuvre pour la première fois à Clichy-sous-Bois à l'occasion de la livraison, par I3F, de l'opération Avenir, également dénommée PS1, prévue en septembre 2026. Située dans le périmètre de la ZAC du Bas-Clichy, à l'angle de l'avenue de l'Avenir et de l'allée Maurice-Audin, cette opération consiste en un programme de travaux portant sur des logements d'habitation. Il

Organisation de formations à destination des habitants sur les territoires d'intervention des ORCOD-IN franciliennes

conviendra que le prestataire du présent marché puisse proposer des formations complémentaires à celles prévues par les promoteurs.

Missions de conseil et participation à des chantiers transversaux

A la demande du maître d'ouvrage, la direction de projet sera amenée à participer à différents chantiers transversaux de l'ORCOD-IN.

A titre d'exemple et de manière limitative à 2 réunions par an et par site, ses équipes pourront être appelées à contribuer et participer :

- aux **réunions liées à la concertation et communication** de proximité, et aux travaux relatifs à la communication et la concertation. A ce titre, et en complément des actions qu'il pourra proposer à destination des publics cibles, le prestataire pourra être amené à contribuer à l'élaboration et à participer à des actions de communication ou de concertation (parvis gare, réunions publiques, ateliers, porte-à-porte…)
- aux **réunions GUSP**, afin de coordonner son action dans le cadre de la mission de veille technique et sociale sur le quartier. A ce titre, le prestataire pourra être sollicité pour le développement d'actions ou de partenariats visant le développement d'actions collectives ou individuelles (opération nettoyage, chantiers accompagnés, campagne éco-gestes…)

Base documentaire

Le prestataire mettra en place une base documentaire dématérialisée permettant de retrouver l'ensemble des documents relatifs à la mission de suivi-animation (supports de présentation, comptes-rendus, tableaux de bord,…). Le prestataire fait une proposition d'architecture et d'organisation de la base documentaire en lien avec le maître d'ouvrage, et de nomenclature pour les documents.

L'hébergement des données devra être assuré de manière à en garantir un accès sécure.

Sur simple décision de l'EPFIF, il pourra être décidé de transférer l'hébergement des données sur un serveur dédié de l'EPFIF. Le prestataire sera à disposition de l'EPFIF pour organiser ce transfert le cas échéant.

Article 4 – Exécution de la mission

La bonne mise en œuvre des formations ORCOD-IN dépendra très largement de la capacité du prestataire retenu à mettre en œuvre l'ensemble des missions attendues au titre du présent cahier des charges, ce qui implique ***la mobilisation de moyens matériels et humains adaptés à l'ambition du projet****.*

Les prestataires s'engageront dans leur offre sur la mobilisation d'équipes dédiées (organisation de l'équipe à présenter), sur des délais d'élaboration des rendus et sur des moyens informatiques adaptés aux besoins de réactivité.

Pilotage de la mission

Le suivi et le contrôle de l'activité des prestataires sont assurés par les directions des ORCOD de l'EPFIF qui sont maître d'ouvrage :

- Le maître d'ouvrage veille au respect des objectifs, apprécie le travail réalisé, la qualité des bilans et des rapports, facilite le travail des prestataires et appuie leurs actions auprès des partenaires ;
- Des réunions de suivi maître d'ouvrage / prestataires pourront se tenir autant que de besoin.

Au démarrage de la mission, une réunion de lancement et de cadrage avec le prestataire retenu sera organisée avec le maître d'ouvrage, pour préciser les besoins et les attendus des missions, valider la nature des livrables et les différentes échéances du planning prévisionnel.

Puis, une réunion de suivi annuelle sera organisée à l'échelle du présent marché, avec la direction du pôle des ORCOD-IN de l'EPFIF.

Le titulaire aura en charge la réalisation des comptes rendu de l'ensemble des réunions de suivi et pilotage, livrable dans un délai de six jours ouvrés.

Tableau récapitulatif du pilotage de la mission

Réunion	Fréquence	Échelle	Participants	Objet
Comité pédagogique par ORCOD-IN	1 fois/an	Par ORCOD-IN	Prestataire (organisateur, en lien avec l'EPFIF), autres prestataires de l'EPFIF, partenaires de l'ORCOD-IN concerné	Définir les thématiques et dates des formations à développer (par ORCOD-IN ou inter-ORCOD-IN)
Comité pédagogique annuel	1 fois/an	Globale (tous ORCOD-IN)	EPFIF, partenaires	Proposition et arbitrage du programme annuel de formation
Réunions de concertation	Jusqu'à 2 fois/an (éventuel)	Par ORCOD-IN	Prestataire, partenaires locaux	Suivi/ajustement en cours d'année

Organisation de formations à destination des habitants sur les territoires d'intervention des ORCOD-IN franciliennes

Demandes exceptionnelles	Ponctuel, non planifié	Selon besoin	À déterminer selon la demande	Répondre à des besoins ponctuels non identifiés lors de la réunion annuelle de pilotage

Durée de la mission

Le marché est passé pour 12 mois reconductibles 3 fois pour un maximum de 48 mois.

La reconduction serra tacite. En cas de non-reconduction, le pouvoir adjudicateur devra notifier sa décision au titulaire par courrier deux mois avant l'échéance du marché.

Délais d'exécution

Chaque bon de commande indiquera la date de tenue de la conférence au regard de la programmation annuelle validée en amont par la maîtrise d'ouvrage.

Rendus attendus

- Chaque conférence donnera lieu à un livrable remis en séance par le prestataire à chaque participant par ORCOD.
- Le prestataire s'engage à transmettre à l'EPFIF, à l'issue de chaque cycle de formations, un bilan comprenant le nombre de participants, l'identification de la copropriété concernée, l'avis du formateur sur le déroulé de la session, ainsi que l'avis des participants, recueilli au moyen d'un questionnaire de satisfaction distribué en fin de formation. Ce bilan a pour objectif de fournir un retour qualitatif sur la formation, permettant à l'EPFIF d'adapter, si besoin, les formats proposés.

Le prestataire rédigera chaque année une note retraçant l'historique de son intervention, faisant la synthèse des résultats obtenus incluant l'évaluation des actions. Ce document devra présenter, le cas échéant, l'analyse des causes des freins ou moteurs à l'aboutissement de son action et les préconisations à envisager pour la poursuite de sa mission.

Ce document devra être transmis au moins un mois avant l'échéance annuelle de la mission (fin de la période d'un an).

Sécurité des intervenants

Le prestataire est amené, au titre des missions qui lui sont confiées, à être présent sur site de manière très régulière. Les territoires d'intervention en ORCOD-IN sont des quartiers difficiles et présentent des risques pour les personnes présentes à titre professionnel, que le candidat devra intégrer. Ces risques peuvent notamment concerner la sécurité incendie dans les parties communes, des infections de nuisibles (punaises de lits par ex.), des comportements difficiles ou agressifs des occupants des logements, de copropriétaires, de personnes présentes dans les parties communes ou dans le quartier …

L'EPFIF vise à limiter au maximum les risques pour l'ensembles des personnes qui interviennent au titre des ORCOD-IN, y compris les prestataires qu'il missionne. A ce titre, le prestataire devra :

- organiser ses équipes de manière à tenir compte de ces enjeux (équipement individuel, procédures mises en place), et assurer le relai des consignes transmises par l'EPFIF

Organisation de formations à destination des habitants sur les territoires d'intervention des ORCOD-IN franciliennes

- se conformer aux éventuelles consignes de sécurité spécifiques qui pourront être transmises par l'EPFIF (établies le cas échéant en lien avec les pouvoirs public) en fonction de situations particulières, pouvant par exemple limiter les déplacements d'un intervenant seul, ou restreindre les horaires ou secteurs d'intervention
- faire remonter à l'EPFIF toute situation posant un risque pour les intervenants (de son équipe ou d'autres intervenants).

Annexe

Exposé des motifs

Depuis le vote de la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR), avec la création « d'Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées » (ORCOD) et en ouvrant la possibilité pour les cas les plus complexes de déclarer d'Intérêt National certaines de ces opérations (ORCOD-IN), l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) s'est vu confier de nouvelles missions dans le domaine de la requalification des copropriétés dégradées.

Les ORCOD s'inscrivent dans le cadre d'un projet urbain et social visant à lutter contre l'indignité et la dégradation d'immeubles en copropriété. Ce nouveau cadre d'intervention permet de mieux coordonner l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradation des copropriétés, de la réhabilitation du bâti, au portage immobilier, en passant par des actions d'aménagement ou de lutte contre l'habitat indigne. Le champ d'action des ORCOD ne se limite donc pas aux copropriétés en difficulté, mais donne lieu à la définition d'un périmètre jugé pertinent et à l'élaboration d'une convention entre personnes publiques, qui prévoit :

- Un dispositif d'intervention immobilière et foncière (maîtrise publique, portage) ;
- Un plan de relogement et d'accompagnement social ;
- La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
- La mise en œuvre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
- La mise en œuvre de Plan(s) de sauvegarde des copropriétés ;
- La mise en œuvre d'actions et d'opérations d'aménagement.

Pour les ORCOD d'intérêt national (ORCOD-IN), l'État désigne un opérateur qui assure, notamment, les missions suivantes :

- Coordination des plans de sauvegarde des copropriétés du périmètre ;
- Acquisition et portage massif de lots au sein des copropriétés du périmètre ;
- Mise en œuvre du projet d'aménagement ;
- Direction de projet : coordination des partenaires, définition et mise en œuvre de la stratégie et du projet urbain d'ensemble.

Les ORCOD-IN s'inscrivent dans le cadre des OIN actuelles s'agissant des procédures d'urbanisme.

Parmi les sites de copropriétés concernées par ces mesures en Ile-de-France :

- Les 12 copropriétés du quartier du Bas Clichy à Clichy-sous-Bois (93), ont fait l'objet d'un décret de création de la 1ere ORCOD-IN n°2015-99 du 28 janvier 2015 ;
- L'ancienne copropriété de Grigny 2, à Grigny (91) a fait l'objet d'un décret de création d'ORCOD IN n° 2016-1439, le 26 octobre 2016 ;
- Les 8 copropriétés ainsi que le secteur dit des « dalles centrales » du quartier du « Val Fourré » à Mantes-la-Jolie (78), ont fait l'objet d'un décret de création de l'ORCOD-IN n°2019-498 du 22 mai 2019 ;
- La copropriété du quartier du « Parc de la Noue » à Villepinte (93), a fait l'objet d'un décret de création de l'ORCOD-IN n°2021-638 du 20 mai 2021.

Organisation de formations à destination des habitants sur les territoires d'intervention des ORCOD-IN franciliennes

L'ORCOD-IN du Bas Clichy

Située dans le département de la Seine-Saint-Denis, à une dizaine de kilomètres de Paris et au sein de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est, **la commune de Clichy-sous-Bois** compte près de 30 000 habitants (Insee 2019) répartis sur une superficie totale de 413 ha, dont 110 ha de zones boisées.

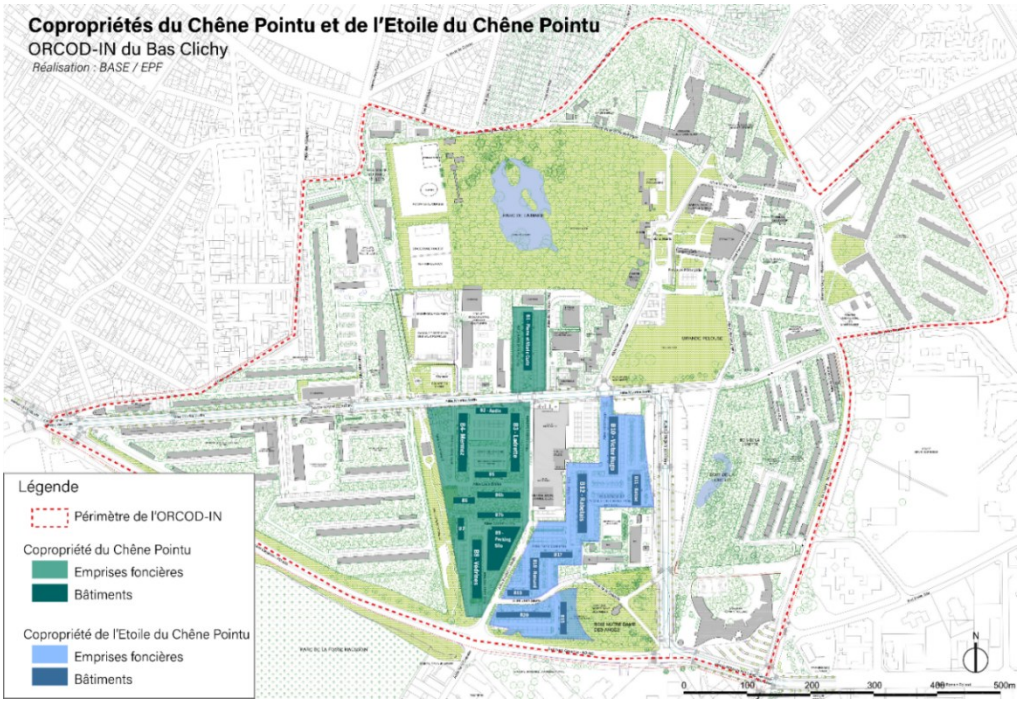
Construit au courant des années 50-70 à Clichy-sous-Bois, au nord-est de l'agglomération parisienne**, le quartier du Bas-Clichy** accueille plus de 10 000 habitants, soit un tiers de la population communale.

Il compte plus de 4000 logements, dont plus de 90% de logements répartis dans 12 copropriétés dont certaines sont en très grandes difficultés comme les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu. Le quartier compte par ailleurs de nombreux équipements publics (groupes scolaires, espace culturel…) ainsi qu'un centre commercial.

Les copropriétés du Chêne et de l'Etoile du Chêne Pointu connaissent les difficultés les plus importantes. Elles sont le théâtre de nombreux dysfonctionnements tels qu'un endettement élevé, une insolvabilité des copropriétaires ainsi qu'une structure juridique inadaptée et une démobilisation des copropriétaires entravant la réalisation des travaux d'entretien et réhabilitation nécessaires. Le coût technique et d'exploitation des bâtiments ainsi que l'affaiblissement des capacités contributives des copropriétaires, ont rendu nécessaire l'intervention publique. Véritable parc social de fait, elles sont sous administration provisoire depuis plus de 10 ans. Malgré les efforts soutenus des autorités publiques pour améliorer la situation, les outils de redressement des copropriétés existants et les mesures d'accompagnement déployées n'ont pas réussi à inverser la tendance et à enrayer la dégradation.

En synthèse, l'ORCOD-IN du Bas Clichy compte :

- 4000 logements, répartis dans 12 copropriétés
- 5 Plans de sauvegarde pilotés par l'EPFIF



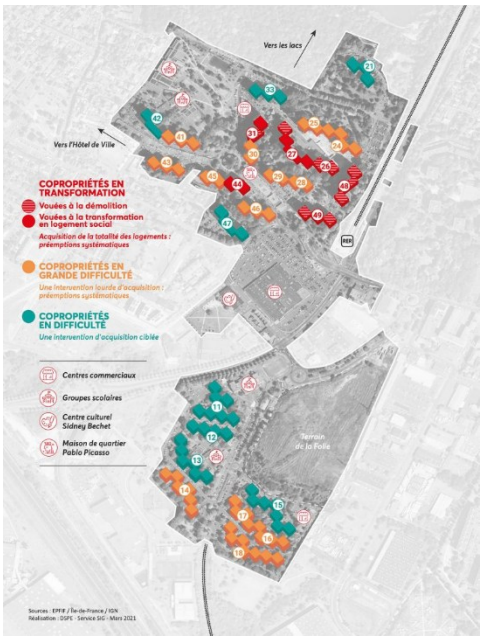
Le périmètre de l'ORCOD-IN et les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Etoile du Chêne Pointu

Organisation de formations à destination des habitants sur les territoires d'intervention des ORCOD-IN franciliennes

- 12 syndics dont 5 syndics (en PDS)

Le projet prévoit la démolition de 1290 logements et deux centres commerciaux, la réhabilitation de 1500 logements, la construction d'environ 1500 logements neufs et la requalification plus globalement de l'ensemble du quartier, permise grâce à un ambitieux projet d'aménagement.

L'ORCOD-IN de Grigny



Située dans le département de l'Essonne, et au sein de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (GPS SES), **la commune de Grigny** compte 27 571 habitants (*Insee 2020*) répartis sur une superficie totale de 490 hectares.

À proximité immédiate du centre ancien en bordure de la zone verte des lacs, **le quartier de Grigny 2** représente près de la moitié de la ville, avec plus de 17 000 habitants, vivant dans près de 5000 logements, gérés initialement dans le cadre d'une immense copropriété ; véritable « ville privée dans la ville ».

Deuxième copropriété de France par sa taille jusqu'à sa scission judiciaire en 2022, la construction de cet ensemble immobilier (104 bâtiments) au début des années 1970, reste le produit inachevé de la première ZAC de France, interrompue en 1975, qui prévoyait à l'origine la construction de près de 8000 logements.

La structure de cette copropriété, particulièrement complexe (un syndicat principal, 27 syndicats secondaires d'habitation, 1 syndicat secondaire commercial), et à tous points de vue hors normes, explique en grande partie la dégradation physique et les difficultés sociales de ce quartier. Le taux de pauvreté est extrêmement élevé : plus de 53.2% de la population qui y réside vit sous le seuil de pauvreté en 2018.

Dans ce contexte, dès 2001, le quartier de Grigny 2 a bénéficié d'un important volume d'investissements publics, dans le cadre de trois plans de sauvegarde (2001-2006 ; 2007-2011 ; 2014 - 2023) et d'un projet de renouvellement urbain (convention ANRU signée le 30 janvier 2007). De premiers logements ont été acquis par l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) dans ce cadre.

Malgré ces investissements, et la mise en place d'une administration provisoire pour le syndicat principal et plusieurs syndicats secondaires, le constat a été fait en 2014 de la poursuite de la dégradation préoccupante de la situation des ménages et, parallèlement, des syndicats de copropriétaires.

En synthèse, l'ORCOD-IN de Grigny 2 compte :

- Près de 5000 logements, répartis dans 27 copropriétés
- 26 Plans de sauvegarde pilotés par l'EPFIF
- 8 syndics différents, 3 administrateurs provisoires

Le projet prévoit notamment la démolition de 921 logements, de 3 centres commerciaux et de parkings souterrains. 402 logements sont voués à la transformation de 415 en LLS. Dans le cadre des plans de sauvegarde, 3670 logements seront réhabilités dans les copropriétés en redressement. Enfin, le projet prévoit la construction de 840 logements neufs et de 15000m² de SDP (activités/commerces) au sein du quartier requalifié.

L'ORCOD-IN du Parc de la Noue

L'ORCOD d'intérêt national du Parc de La Noue à Villepinte a été créée le 20 mai 2021 du décret n°2021-638, au regard des éléments suivants :

- Des enjeux majeurs d'habitat dégradé sur ce quartier,
- De la complexité particulière de traitement du fait de l'entremêlement d'enjeux de redressement, de recyclage, de restructuration foncière et d'aménagement urbain,
- Ainsi que de la nécessité de lourds investissements financiers pour remédier aux difficultés constatées.

Le décret définit le périmètre de cette opération et charge l'EPFIF de la conduire, de coordonner les actions des personnes publiques signataires de la convention et de réaliser ou faire réaliser les différentes actions de l'ORCOD-IN, notamment le portage immobilier, l'opération d'aménagement et les dispositifs de redressement de copropriété.

En parallèle, une convention des partenaires publics a été négociée et signée le 17 septembre 2021. Cette convention précise les objectifs des différentes actions de l'ORCOD-IN, les engagements de chaque partenaire (Etat, EPFIF, Ville, EPT Paris Terres d'Envol, Métropole du Grand Paris, Département de Seine-Saint-Denis, Région Île-de-France, ARS, ANRU, Anah, AORIF, Banque des Territoires) pour la mise en œuvre de ces actions et la gouvernance du dispositif.

Le quartier du Parc de la Noue

Située à **Villepinte**, à 20 km au nord de Paris, le Parc de la Noue est une copropriété construite au début des années 60 qui compte 757 logements, répartis dans 15 bâtiments et logeant plus de 3000 habitants, soit 8% de la population communale (38 204 habitants (INSEE, 2020)).

Cette copropriété connaît d'importants problèmes de fonctionnement : très faible participation des copropriétaires aux instances de gestion, importance des impayés de charge, absence d'investissements sur les parties communes depuis plus de 30 ans, défaut de gestion des espaces extérieurs, et difficultés du syndic et du conseil syndical à faire face aux impératifs de gestion et d'investissement d'un quartier de 10 hectares.

Depuis mai 2021, une opération de requalification du quartier est engagée à travers l'ORCOD-IN du parc de la noue, pilotée par l'EPFIF en lien étroit avec les collectivités et l'Etat. Elle inscrit les actions d'acquisitions et de portage dans un projet urbain d'ensemble dont le travail de définition est toujours en cours à ce jour, tout en poursuivant l'accompagnement social des ménages et les actions de lutte contre l'habitat indigne.

En synthèse, l'ORCOD-IN du Parc de la Noue compte :

- 757 logements, répartis dans une unique copropriété
- 1 PDS piloté par l'EPFIF

Organisation de formations à destination des habitants sur les territoires d'intervention des ORCOD-IN franciliennes

Le projet du parc de la noue prévoit notamment la démolition de 185 logements (bâtiments A, B, J, et M) et du centre commercial, la réhabilitation de 757 logements en copropriétés, et la construction d'environ 400 logements au sein d'une quartier requalifié.

Le périmètre de l'ORCOD-IN s'étend sur l'ensemble du quartier.



L'ORCOD-IN de Mantes-la-Jolie

Sur la base d'un rapport de préfiguration, remis par le Préfet des Yvelines, en décembre 2016, à la Ministre du logement, le gouvernement a décidé la création d'une ORCOD-IN sur le quartier du Val Fourré à Mantes-la-Jolie, déclarée d'intérêt national par le décret n° 2020-8 du 6 janvier 2020.

L'ORCOD-IN de Mantes-la-Jolie porte sur les 13 copropriétés historiques du quartier du Val Fourré construites dans les années 1960 et 1970, totalisant environ 1 250 logements. Elle concerne également le secteur des dalles centrales composé des dalles Ronsard et Clémenceau. Ce secteur comprend un pôle commercial de plus de 80 commerces, des équipements publics tels le centre culturel Chaplin, le Cube et le groupe scolaire Mermoz-Tulipe, 4 tours d'habitation dont 2 HLM, appartenant à CDC Habitat, et 2 copropriétés, Neptune et Jupiter, et enfin des parkings sous dalle. Ce secteur est marqué par l'imbrication des propriétés : copropriétés résidentielles de Neptune et Jupiter, copropriété du centre commercial CCM2, copropriété du parking-dalle Ronsard GBC, propriétés du bailleur CDC Habitat, propriétés de la ville, copropriété du Cube (bâtiment regroupant des commerces, des services et des équipements), etc. Il connaît d'importantes difficultés de fonctionnement (entretien insuffisant des espaces extérieurs, vieillissement des structures bâties, vacance de certaines cellules commerciales, fermeture des parkings pour raison de sécurité…). Une partie du quartier fait également l'objet d'un

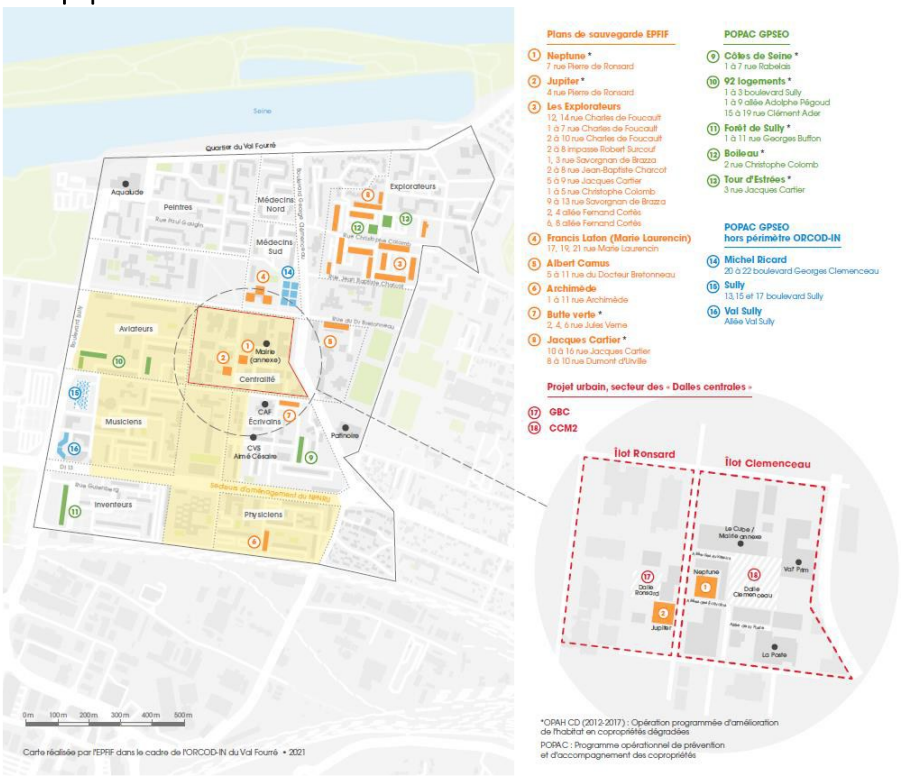
NPNRU (nouveau programme national de renouvellement urbain). Le projet vise notamment à renouveler les équipements et les espaces publics, à rénover et résidentialiser le parc social.

Les principaux objectifs envisagés pour l'ORCOD-IN sont les suivants :

- Redressement des copropriétés via l'animation de dispositifs de suivi animation :
    - Des Plans de Sauvegarde sous maîtrise d'ouvrage EPFIF pour les 8 copropriétés historiques les plus en difficulté d'un point de vue financier et technique ;
    - Un POPAC sous maîtrise d'ouvrage de la communauté urbaine GPS&O pour les autres copropriétés historiques de l'ORCOD IN (4 copropriétés) et également pour les copropriétés récentes construites dans le cadre du projet de rénovation urbaine (3 copropriétés).

Ces dispositifs s'appuient sur du portage de redressement, dont le besoin est estimé à une centaine de logements.

Restructuration des dalles centrales : intervention sur le centre commercial CCM2 et renouvellement de la dalle Ronsard avec démolition de 3 tours (dont la copropriété privé Jupiter), d'une dalle de parking et de plusieurs équipements et loca



Organisation de formations à destination des habitants sur les territoires d'intervention des ORCOD-IN franciliennes