



CONVENTION DE PLAN DE SAUVEGARDE

Copropriété « Ilot du Mail »

Période et n° de l'opération : **2024 – 2029**

N° de la convention : à remplir

Date de la signature de la convention : à remplir

La présente convention est établie entre,

L'État, représenté par Alexandre BRUGERE, Préfet des Hauts-de-Seine;

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par le Préfet, délégué local de l'Anah dans le département des Hauts-de-Seine, agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah » ;

L'Etablissement Public territorial Boucle Nord de Seine (BNS), maître d'ouvrage de l'opération, représenté par son Président, Monsieur Patrick CHAIMOVITCH, ou son représentant, dénommé ci-après « EPT » ;

La Ville de Villeneuve-la-Garenne, représentée par son Maire, Monsieur Pascal PELAIN ou son représentant, dénommée ci-après la « Ville » ;

Le Conseil départemental des Hauts-de-Seine, représenté par son Président, Monsieur Georges SIFFREDI, ou son représentant, dénommé ci-après « Conseil Départemental » ;

CDC Habitat Social, représenté par son directeur interrégional, Monsieur Éric DUBERTRAND, dénommé ci-après « CDC Habitat Social » ;

RLF, entreprise sociale pour l'habitat (ESH), représenté par son/sa XX, Monsieur/Madame XX, dénommée ci-après « RLF » ;

Le syndicat principal des copropriétaires, représenté par son syndic et dénommé ci-après « Syndicat des copropriétaires » ;

Le syndicat secondaire des copropriétaires « Sisley », représenté son syndic ;

Le syndicat secondaire des copropriétaires « Ilot du Mail II », représenté son syndic ;

Le syndicat secondaire des copropriétaires « Rives de Seine », représenté par son syndic ;

Le syndicat secondaire des copropriétaires « Commerces », représenté par son syndic ;

Adresse et numéro d'immatriculation de la copropriété :

La copropriété de l'Ilot du Mail est située au 1 à 10 place André Malraux, 23 à 33 avenue de Verdun, 211 à 235 Boulevard Gallieni, 2 à 14 rue des Anciennes Ecoles, et 1 à 15 rue Edouard Manet, 92390 - Villeneuve-la-Garenne.

La copropriété est immatriculée N° AA0113209 au registre des copropriétés (RNIC).

Les syndicats secondaires de la copropriété sont immatriculés N°AA9659475 (SDC Ilot du Mail II), N°AA1915362 (SDC Rives de Seine), N°AA1911890 (SDC Sisley) et N° AB6537740 (SDC Commerces).

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L615-1 et suivants, R.615-1 et suivants ;

Vu le Règlement Général de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) ;

Vu les délibérations relatives à la mise en place du plan national PIC adopté lors du Conseil d'Administration de l'Anah du 28 novembre 2018 ;

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 relative à la procédure de Plan de Sauvegarde pour les ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier ;

Vu l'arrêté n°2022-46 du 15 avril 2022 portant création de la commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde pour l'ensemble immobilier « Ilot du Mail », sur la commune de Villeneuve-la-Garenne ;

Vu la délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial « Boucle Nord de Seine », n°XX en date du 12 décembre 2024, prenant acte et autorisant la signature de la présente convention ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Villeneuve-la-Garenne n° XX en date du 5 décembre 2024 prenant acte et autorisant la signature de la présente convention ;

Vu l'avis de la commission locale de l'habitat en date du XX autorisant le démarrage ;

Vu l'avis du délégué de l'Anah ;

Vu les comptes rendus des commissions en date du 05 juillet 2023, 23 avril 2024 et 9 juillet 2024 ;

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application.	8
1.1 Dénomination de l'opération	8
1.2 Périmètre et champs d'intervention	8
1.3 Nature, état et instances de la copropriété	8
Article 2. Enjeux	13
Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération	15
3.1 Volet juridique, régularisation et clarification	15
3.2 Volet redressement financier de la copropriété	16
3.3 Volet fonctionnement et appui à la mobilisation des instances de gestion et des copropriétaires	22
3.4 Volet accompagnement social	24
3.5 Volet technique, patrimonial et financier	25
3.6 Volet immobilier et cadre de vie : réalisation de travaux de résidentialisation et restructuration de la dalle	32
Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation	35
Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires	36
5.1 Financement de l'Anah	36
5.2 Financement de l'État	38
5.3 Financement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	39
5.4 Financement de l'Etablissement Public Territorial de Boucle Nord de Seine et la Ville de Villeneuve-la-Garenne	40
5.5 Financement du Conseil Régional d'Ile-de-France	41
5.6 Financement du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine	42
5.7 Financement de la Caisse des dépôts et consignations - Banque des Territoires	43
5.8 Financement de la Métropole du Grand Paris	44
5.9 Récapitulatif des engagements financiers des partenaires selon le statut des copropriétaires	44
Article 6. Engagements des autres partenaires du Plan de Sauvegarde	45
6.1. Le syndic de copropriété de chaque syndicat	45
6.2. Le syndicat de copropriétaires de chaque syndicat	45
6.3. Le coordonnateur du Plan de Sauvegarde	46
6.4. L'opérateur de portage CDC Habitat Social	46
6.5. Le bailleur social RLF	46
6.6. L'architecte-urbaniste coordonnateur	46
6.7. Le Service communal d'hygiène et de santé (SCHS)	47
Article 7. Pilotage et évaluation	48
7.1 Conduite de l'opération et pilotage de l'opération.	48
7.2. Suivi-animation de l'opération	50
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées	52
Article 8. Communication	55
Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	57
9.1 Durée de la convention	57
9.2 Révision et/ou résiliation de la convention	57
Article 10. Transmission de la convention	58

Villeneuve-la-Garenne est située en limite nord-est du département des Hauts-de-Seine à 10 km au nord de Paris. Depuis le 1er janvier 2016, dans le cadre de la formation de la métropole du Grand Paris, Villeneuve-la-Garenne a intégré l'EPT Boucle Nord de Seine, composé de 7 communes.

Créée en 1928, la commune de Villeneuve la Garenne est récente et a connu une urbanisation rapide au cours des décennies 1950 et 1960. Elle accueille aujourd'hui plus de 25 000 habitants. Avec un parc social majoritaire qui représente 55% des logements, la situation socio-économique des habitants de la ville se distingue des autres communes du département par la fragilité de ses habitants, avec 26% de taux de pauvreté en 2021 contre 12,6% à l'échelle de l'ensemble du département.

Les collectivités ont initié de nombreux projets urbains sur le territoire de la commune de Villeneuve-la-Garenne, notamment via un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) intégrant l'Opération d'intérêt Métropolitain et comprenant différents volets venant agir sur l'amélioration de la qualité de vie et de l'habitat de la ville sur différents quartiers : Caravelle, Gallieni, Bongarde, Quartz et Centre-ville.

Concernant le parc de logements, 65 % des logements privés de la Ville de Villeneuve-la-Garenne sont situés dans 20 grandes copropriétés de plus de 50 logements. L'EPT Boucle Nord de Seine, en lien avec la commune de Villeneuve-la-Garenne, a mis en place des dispositifs publics pour accompagner des copropriétés (Etude pré-opérationnelles, Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés, Veille et Observation des Copropriétés depuis 2018...) dont la copropriété « Ilot du Mail ».

La copropriété « Ilot du Mail », construite en 1978, est située dans le **centre-ville de la Ville**, à proximité immédiate de la Mairie, de commerces, du tramway T1 et bénéficie ainsi d'une bonne desserte. La résidence bénéficie donc d'atouts importants, avec **une position proche de multiples services et équipements** : écoles, transports en commun, commerces, services publics.

Elle est au cœur d'un quartier en renouvellement urbain, qui fait l'objet de nombreuses mutations urbaines et notamment du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Centre-Ville. Située en cœur de ville, la copropriété présente donc des **enjeux forts en termes d'insertion urbaine.**

La copropriété Ilot du Mail est un ensemble immobilier complexe. Situé sur une dalle, elle est **composée de 7 bâtiments** (entre R+5 et R+18), de commerces sur rue, d'une galerie commerciale, d'un cinéma, deux niveaux de parking sous dalle (stationnement ville et privés) et de locaux en rez-de-dalle.

L'historique de l'état de propriété de la copropriété explique en partie les problématiques actuelles rencontrées par l'ensemble immobilier et détaillées ci-après. A l'origine de la construction, le bailleur institutionnel ICADE possédait 270 logements sur les 362 que comptent la copropriété, dont l'intégralité des logements de 4 bâtiments (A1, A2, B et C). En 2008, le bailleur ICADE s'est désengagé de la copropriété, il a mis en vente le bâtiment B au bailleur social Logirep (racheté en 2020 par RLF) et mis en vente à la découpe le reste de ses logements. Constatant une fragilisation de la copropriété suite à la réalisation de ces ventes à la découpe, les acteurs institutionnels sont intervenus pour freiner le processus. 112 logements concentrés dans deux bâtiments n'ayant alors pas été encore vendus ont pu ainsi être acquis en 2018 par le bailleur social OSICA, devenu CDC Habitat Social. La Ville a également acquis plus de 260 places de parking afin de contrer la dynamique de délabrement et d'insécurité constatée dans cet espace et lui permettant de créer un parking public de plus de 180 places.

Aujourd'hui, la copropriété regroupe **362 logements** du T1 au T5 ; elle se caractérise par sa complexité juridique étant **composée** :

- d'un syndicat principal ;

- de quatre syndicats secondaires :
 - o Un syndicat secondaire de commerces, comprenant 60 lots, dont 7 logements ;
 - o 3 syndicats secondaires de taille différente : Rives de Seine, Ilot du Mail II, Sisley comptabilisant 313 logements ;
- et d'une monopropriété de 42 logements locatifs sociaux appartenant à un bailleur social, RLF.

Des acteurs institutionnels sont ainsi présents au sein de la copropriété :

- **Deux copropriétés (syndicats secondaires) mixtes** avec la présence de CDC Habitat Social
 - o SDC Rives de Seine : CDC Habitat Social possède 52% des tantièmes (80 logements / 157)
 - o SDC Sisley : 53% des tantièmes sont détenus par CDC Habitat Social (38 logements sur 72).
- **Une monopropriété** appartenant à RLF (42 logements) ;
- **La Ville de Villeneuve-la-Garenne et l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine** sont propriétaires de certains commerces (DUP en cours) ainsi que de places de stationnement (13,7 % des tantièmes du syndicat principal).

La copropriété n'a fait l'objet d'aucun travaux d'ampleur depuis sa construction ; elle souffre d'un décrochage par rapport aux prix de l'immobilier du quartier et de la Ville. Ce décrochage est accentué par les projets de construction et/ou rénovation menés depuis plusieurs années sur les copropriétés et les résidences de logements sociaux alentours.

Face à ce constat, l'EPT « Boucle Nord de Seine » a lancé depuis 2018 différentes actions avec :

- Une étude pré-opérationnelle en 2018 ayant permis de relever les problématiques et de caractériser la fragilité de la copropriété ;
- Une intégration au sein d'un POPAC (2019-2022) : des diagnostics multicritères (DMC) ont été réalisés à partir des données disponibles dans l'attente de la mise en place d'un dispositif plus adapté aux problématiques relevées. Un début d'accompagnement sur plusieurs volets a également été mis en place pour maintenir une dynamique ;
- Un dispositif de portage foncier avec CDC Habitat Social par la signature d'une convention le 8 juillet 2022.

Face à ces problématiques, le Président de l'EPT Boucle Nord de Seine et le Maire de la Ville de Villeneuve-la-Garenne ont saisi le préfet du Département le 3 décembre 2020, pour demander la création d'une commission d'élaboration de Plan de Sauvegarde.

Suite à ces différents diagnostics mettant en évidence les difficultés de la copropriété, une **commission d'élaboration de Plan de Sauvegarde (PDS) a été constituée par arrêté préfectoral le 15 avril 2022**. Avec l'appui d'une assistance à maîtrise d'ouvrage confiée à SOLIHA Grand Paris, cette mission d'élaboration du Plan de Sauvegarde a débuté en novembre 2022 afin d'appréhender les difficultés rencontrées et construire la stratégie d'intervention pour accompagner la copropriété dans son redressement et enrayer ainsi la spirale de dégradation dans laquelle elle est inscrite.

Le diagnostic de la copropriété actualisé et approfondi réalisé en 2023 fait état de **difficultés avérées, avec un cumul de problématiques** :

- **Un fonctionnement juridique particulièrement complexe** avec une copropriété sur dalle et un empilement de structures juridiques (principale et secondaires) et de gestion notamment des règlements de copropriétés secondaires non créés et des multitudes de modifications des états descriptifs de divisions conduisant à un manque de lisibilité ;
- Une **occupation fragile** avec une présence majoritaire de copropriétaires modestes et très modestes : 73% de propriétaires occupants (PO) enquêtés sont modestes ou très modestes au sein du SDC Rives de Seine, 33 % au sein du SDC Sisley et 69% pour le SDC Ilot du Mail II.
- **Un fonctionnement de la copropriété et des SDC secondaires peu satisfaisant : des changements fréquents de syndics, une faible mobilisation des copropriétaires en Assemblée Générale** (22% lors de l'AG du 14 juin 2023 pour le SDC principal) ;
- **Des difficultés dans la gestion et la maîtrise des charges** : liées à des répartitions complexes entre SDC secondaires et le SDC principal, des dépenses élevées et en augmentation, régulièrement supérieures aux budgets prévisionnels ;
- **Des charges élevées cumulées (SDC secondaire et SDC principal)**, s'élevant en moyenne en 2022 de 3 112 € / lot / an à 3 672 € / lot / an en fonction des SDC ;
- **Des impayés au-dessus du seuil d'alerte** pour le SDC principal et 3 des SDC secondaires : 30% de taux d'impayés pour le SDC principal (Exercice 2022), 37% pour le SDC Rives de Seine (exercice 2023), 26% pour le SDC Sisley (exercice 2023) et 33% pour le SDC Commerces (Exercice 2022) ;
- Un **bâti qui nécessite des travaux d'envergure** pour l'ensemble des travaux de réhabilitation, à hauteur d'environ **15,2 millions d'euros TTC** pour l'ensemble des travaux de réhabilitation du fait de problématiques de structures, d'une faible performance énergétique et un manque d'entretien et pour des travaux de résidentialisation et de restructuration de la dalle à hauteur d'environ **5,6 M€ TTC** ;
- Une galerie des commerces à restructurer et des locaux d'activités vacants à reconquérir ;
- Des **problématiques de gestion urbaine** : incivilités, conflits d'usage, espaces extérieurs non entretenus.

La commission s'est réunie pour la première fois **le 5 juillet 2023**, les conclusions du diagnostic ont été partagées. La commission s'est réunie une seconde fois **le 23 avril 2024** afin de **présenter le plan d'actions et les financements prévus** du Plan de Sauvegarde de redressement de la copropriété. Après une période de concertation et d'approfondissement du plan d'actions, ces **éléments ont été validés lors de la 3^{ème} réunion de la commission de Plan de Sauvegarde réunie le 9 juillet 2024.**

Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application.

1.1 Dénomination de l'opération

L'Etat, l'Anah, l'Etablissement Public Territorial « Boucle Nord de Seine » et la Ville de Villeneuve-la-Garenne décident de mettre en place un Plan de Sauvegarde pour la copropriété « Ilot du Mail ».

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du présent Plan de Sauvegarde concerne la copropriété « Ilot du Mail », située au 1 à 10 Place André Malraux, 23 à 33 avenue de Verdun, 211 à 235 Boulevard Gallieni, 2 à 14 rue des Anciennes Ecoles, et 1 à 15 rue Edouard Manet

La copropriété est située, selon les références cadastrales suivantes, sur les parcelles I 314, I 316 et I 317.

La copropriété est immatriculée N° AA0113209 au registre des copropriétés (RNIC).

Les syndicats secondaires de la copropriété sont immatriculés N°AA9659475 (SDC Ilot du Mail II), N°AA1915362 (SDC Rives de Seine), N°AA1911890 (SDC Sisley) et N° AB6537740 (SDC Commerces).

Le périmètre et la localisation de la copropriété :

Annexe 1a. Périmètre de l'opération.

Annexe 1b. Photographie du secteur.

1.3 Nature, état et instances de la copropriété

Synthèse du fonctionnement et de la gestion de la copropriété :

La copropriété Ilot du Mail est un ensemble immobilier complexe dans son fonctionnement. Il est composé d'un syndicat principal qui regroupe plusieurs syndicats secondaires :

- Rives de Seine (157 logements) ;
- Ilot du Mail II (84 logements) ;
- Sisley (72 logements) ;
- Syndicat commerces (de 60 lots principaux dont 53 locaux commerciaux ou bureaux, et 7 logements privés).

Nom	Bât.	Adresse	Nbre de logements	Nombre de lots principaux commerces / bureaux	Nbre lots secondaires
Rives de Seine	A1,A2	9-10 PL ANDRE MALRAUX	157		
Ilot du Mail II	D,E,F	4-8 PL ANDRE MALRAUX	84		
Sisley	C	3 PL ANDRE MALRAUX	72		
Commerces		211/223 BOULEVARD GALLIENI	7	53	35
Monopropriété RLF	B	1-2 PL ANDRE MALRAUX	42		
SDC Principal			362	53	138 (dont 103 rattachés au SDC principal)

Chaque syndicat a son propre fonctionnement avec ses propres instances de gestion.

L'ensemble des logements Monopropriété RLF (42 logements – monopropriété bailleur social) constitue deux lots du syndicat principal.

- **Syndicat principal : fonctionnement et gestion**

Le fonctionnement du SDC principal se caractérise par une superposition juridique complexe, avec des syndicats secondaires dépendants du syndicat principal pour la maîtrise de leurs charges. Le syndicat principal est en charge de la gestion de l'eau froide (60% de son budget), des équipements communs et des espaces extérieurs. Le syndic gestionnaire était Nexity jusqu'en juin 2023. D'importants problèmes de gestion ont retardé l'approbation des comptes 2020 et 2021, avec des répercussions directes sur les syndicats secondaires se trouvant dans l'impossibilité de répartir les dépenses du SDC principal sur plusieurs exercices. Face à ces problématiques de gestion, les copropriétaires ont fait le choix de changer de syndic lors de l'AG juin 2023. Le syndic VSG a été désigné. Le CS, composé de 7 membres majoritairement PO, reste à structurer. Le conseil syndical s'appuie sur son Président, également syndic bénévole du syndicat secondaire l'Îlot du Mail II jusqu'en juin 2024. La relation de travail entre le syndic et le conseil syndical est en cours de construction du fait de la nomination récente du syndic, mais les premiers signes de partenariat sont positifs.

Il n'y a pas eu d'assemblée générale en 2021 et 2022. La mobilisation est particulièrement faible (11% de copropriétaires présents en 2020, 22% en 2023) mais compensée par la présence des acteurs institutionnels représentant plus de 40% des tantièmes et permettant le vote des résolutions.

Cependant, le budget est globalement maîtrisé : en effet le résultat 2022 ressort excédentaire pour 30k € contre une insuffisance de -39K€ en 2021. Le budget voté et réalisé semble donc cohérent sur le dernier exercice. Il a été augmenté pour l'année 2023 afin de faire face aux éventuelles hausses des dépenses.

Le taux d'impayés est élevé avec 30% d'impayés à la fin de l'exercice 2022 et s'explique par le retard et la complexité de la facturation de l'eau ainsi que l'approbation tardive des comptes de 2020 et 2021 lors de l'AG 2023. Ces retards ont entraîné des régularisations comptables importantes à intégrer. L'ensemble des syndicats secondaires sont débiteurs (montant global de 70k€), mais les dettes les plus importantes sont celles du SDC Sisley et IDM II.

- **Syndicats secondaires : fonctionnement et gestion**

Concernant les syndicats secondaires, ils rencontrent des difficultés de gestion plus ou moins accentuées en termes de gestion/aspects financiers. En témoigne des taux d'impayés variant de 9% pour l'îlot du Mail II (exercice 2022), à 26% pour le SDC Sisley, 37% pour Rives de Seine (exercices 2023) et 33% pour le SDC Commerces. Cependant, en excluant les tantièmes de CDC Habitat Social, le taux d'impayés des propriétaires privés est de 33% pour le SDC Sisley et de 75% pour le SDC Rives de Seine. Concernant ce syndicat secondaire des actions proactives sont menées via l'organisation de commissions impayés qui permettent une dynamique de traitement de ces impayés.

L'ensemble des SDC secondaires sont impactés par le fonctionnement complexe du SDC principal, le retard d'approbation des comptes, ainsi que par des imbrications entre SDC secondaires pour la répartition de certaines charges, telle que l'eau. Ce manque de visibilité et de maîtrise des dépenses met en difficulté les ménages les plus fragiles, avec des régularisations de charges annuelles qui peuvent être importantes et non anticipées. L'ensemble des SDC secondaires, à l'exception du SDC Sisley ainsi que le SDC principal ont changé de syndic en 2022 et 2023. La dynamique de travail partenarial entre instances est donc à consolider. A noter que le SDC l'Îlot du Mail II, s'est tourné en 2022 vers un syndic

coopératif (Matera). Les conseils syndicaux sont existants mais reposent sur un nombre de membres actifs relativement faible.

La mobilisation des copropriétaires est faible en Assemblée Générale : entre 8% (Rives de Seine en 2023) et 67% (Ilot du Mail en 2022 lors de l'AG durant laquelle a été voté le changement de syndic). La sécurisation des votes des résolutions est permise par la présence des acteurs institutionnelles (CDC Habitat Social et collectivités) pour les copropriétés mixtes et le SDC Commerces.

	SDC Principal	IDM 2	Rives de Seine	Sisley	Commerces
Nom du syndic	VSG	VSG	Cadot Beauplet (SAFAR)	Cadot Beauplet (SAFAR)	VSG
Nombre de logements	362	84	157	72	7 (et 53 lots commerciaux)
Nbre de logements privés	202	84	77	34	7
Nbre logements Sociaux	160	NC	80	38	NC
Taux de PO	34%	79%	27%	22%	14%
Présence bailleur social / Collectivités	OUI : 46% des tantièmes (BS+CL)	NON	OUI : 52% des tantièmes (CDC HS)	OUI : 53% des tantièmes (CDC HS)	OUI : Ville / EPT
Mobilisation lors de la dernière AG	22% (2023)	67% (2022)	8% (2023)	24% (2023)	26% (2020)
Nbre de membres du CS	8	12	6	5	2
Moyennes des charges / lot / an	1 052 €	2 620 €	2 519 €	2 195 €	2 060 €
Taux d'endettement (2022)	25%	11%	9%	44%	40%
Taux Impayés	30% (2022)	9% (2022)	37% (75% hors CDC HS) (2023)	26% (33% hors CDC HS) (2023)	33% (2022)
Structure des impayés (2022)	70 débiteurs	3 débiteurs	46 débiteurs	17 débiteurs	30 débiteurs

Synthèse de la propriété et de l'occupation :

L'occupation des logements est majoritairement locative avec **34%** de PO et **66%** de PB. Parmi les propriétaires bailleurs, **31%** des logements sont propriétés de CDC Habitat Social, **11%** monopropriété RLF et **24 %** de propriétaires privés. Les collectivités (Ville de Villeneuve-la-Garenne et l'EPT Boucle Nord de Seine) détiennent d'autre part **13,7%** des tantièmes du syndicat principal (lots commerciaux et places de stationnement).

Les taux de ménages de propriétaires occupants varient fortement à l'échelle des syndicats secondaires avec :

- **79%** de propriétaires occupants pour Ilot du mail II ;
- **27%** de propriétaires occupants pour Rives de Seine. Parmi les propriétaires privés sont comptabilisés **55%** de PO et **45%** de PB ;
- **22%** de propriétaires occupants pour Sisley. Parmi les propriétaires privés, les PO sont cette fois-ci minoritaire avec **47%** de PO et **53%** de PB ;
- **14%** propriétaires occupants pour le SDC Commerces.

Il est à noter une certaine stabilité des occupants de la copropriété. En effet, selon la base de données Bien et les DIA, le nombre de mutations est très faible sur l'ensemble de la copropriété Ilot du Mail (le marché a été atone en 2020 et 2021). Lors des enquêtes d'occupation réalisées en 2023, la majorité des propriétaires ont indiqué être propriétaires depuis plus de 5 ans de leur bien.

Le prix de vente moyen sur la copropriété est de 2 665 €/m² en 2022 soit inférieur au prix de vente moyen des logements du parc ancien sur la toute la commune située à 3 320 €/m² et inférieur au prix de vente moyen des grandes copropriétés de la commune située à 3 024 €/m². **Ce décrochage est révélateur du manque d'attractivité de la copropriété, pourtant très bien localisée dans un quartier en plein renouvellement et en cœur de ville.** Ces valeurs immobilières peuvent favoriser l'arrivée de propriétaires aux ressources modestes principalement primo-accédants, ou propriétaires bailleurs dans des logiques d'investissement voire des propriétaires indécidés.

Concernant l'occupation des logements, 53% des ménages propriétaires et locataires ont répondu lors des enquêtes socio-économiques. Une part importante des foyers rencontrés sont des ménages avec des enfants, avec quatre enfants présents dans près d'un quart des ménages rencontrés. 60% des ménages rencontrés ont entre 35 et 49 ans. La plupart des ménages rencontrés sont en activité, en CDI. Cependant, les occupants qu'ils soient propriétaires ou locataires ont des difficultés à assumer les charges afférentes au logement. Bien souvent, les propriétaires occupants cumulent plusieurs créances (essentiellement les impôts et des dettes auprès de la copropriété), à la suite d'une diminution de leurs ressources. Ces diminutions de ressources s'observent notamment lors du passage à la retraite ou lors de la perte d'un emploi.

Une majorité des propriétaires sont éligibles aux aides de l'Anah (propriétaires occupants considérés comme modestes ou très modestes par l'Anah). En effet 73% de propriétaires occupants (PO) enquêtés sont modestes ou très modestes au sein du SDC Rives de Seine, 33 % au sein du SDC Sisley et 69% au sein du SDC Ilot du Mail II (42 % de ménages retraités). Lors des enquêtes d'occupation, 14 ménages ont été repérés comme vivant sous le seuil de pauvreté et il a été estimé un besoin d'accompagnement social pour 17 ménages.

Spécificité syndicat Rives de Seine :

Afin de stopper la spirale de dégradation de la copropriété Rives de Seine et éviter l'arrivée de propriétaires peu solvables, un portage par CDC Habitat Social a été mis en place. A ce titre une convention de portage a été signée entre CDC Habitat Social, la commune de Villeneuve-la-Garenne et l'EPT Boucle Nord de Seine en date du 08 juillet 2022 pour organiser les modalités de ce portage. Le droit de préemption urbain renforcé est délégué par l'EPT Boucle Nord de Seine à CDC Habitat Social le 18 août 2022 au coup par coup en fonction de l'opportunité d'acquisition après étude des déclarations d'intention d'aliéner (DIA).

Synthèse technique globale :

L'analyse technique des bâtiments se fonde sur des visites techniques et une analyse documentaire (notamment carnet d'entretien, devis, études déjà réalisées). L'état technique de « l'Ilot du Mail » nécessite une rénovation complète des parties communes à très court terme ainsi que des travaux de « résidentialisation » pour répondre aux souhaits des habitants et sécuriser la copropriété.

Les différents bâtiments de la copropriété sont dans un état technique moyen avec des degrés de dégradation différant d'un SDC secondaire à l'autre. Les copropriétés n'ont pas réalisé de travaux d'ampleur depuis sa construction.

Les travaux nécessaires relevés durant les diagnostics concernent :

Travaux énergétiques :

- Réfection et isolation des toitures
- Isolation thermique par l'extérieur des façades et traitement des désordres
- Ventilation dans les logements (VMC)
- Remplacement des menuiseries
- Isolation des planchers hauts et planchers bas premiers étages
- Chauffage

Travaux de rénovation

- Réfection des colonnes EU/EV
- Réfection l'électricité
- Révision sécurité incendie
- Réfection des parties communes
- Rénovation des ascenseurs
- Vidéosurveillance
- Chauffage

Travaux espaces extérieurs

- Résidentialisation et restructuration de la dalle (espaces extérieurs, voie de passage, espaces verts, amélioration d'usage).

Le diagnostic réalisé a mis en exergue la nécessité de réaliser des études complémentaires afin d'affiner les besoins en travaux et le chiffrage du programme de travaux sur la copropriété. Il s'agit notamment des études concernant :

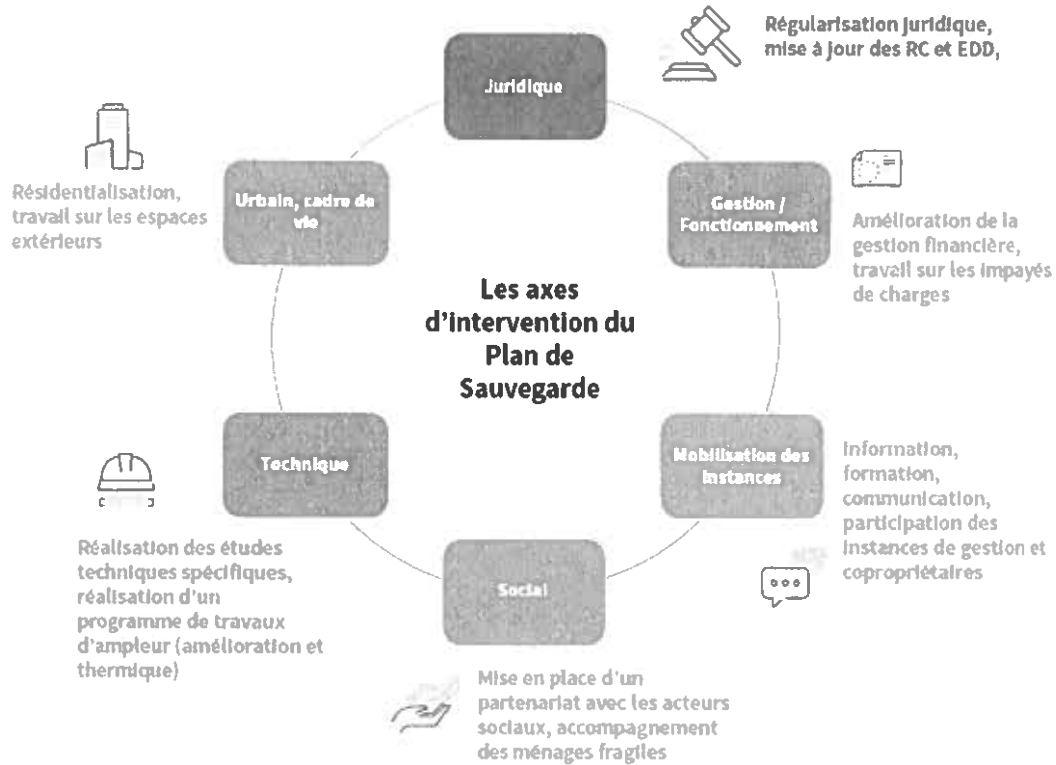
- La structure de la dalle (état et portance, radiographie et carottage pour portance) ;
- L'amélioration du système du chauffage ;
- L'autonomisation des réseaux électriques ;
- Les canalisations communes (alimentation/évacuation).

Les travaux sont particulièrement attendus par les copropriétaires. Lors des enquêtes d'occupation 70% des ménages interrogés ont indiqué être dans l'attente de la réalisation des travaux.

Annexe 3a. Fiche de synthèse de description de la copropriété (immatriculation RNIC).

Article 2. Enjeux

Le Plan de Sauvegarde de la copropriété « Ilot du Mail » présente les axes d'intervention principaux et enjeux suivants :



Axe 1 : Volet Juridique, régularisation et clarification

Enjeux : Clarifier et assainir l'organisation juridique en amont du vote des travaux, et sécuriser les décisions à venir sur les travaux et/ou le recouvrement des charges ;

- Clarification de la répartition des compétences entre SDC principal et SDC secondaires ;
- Etablir un règlement de copropriété propre à chaque syndicat secondaire ;
- Anticiper les impacts juridiques du projet urbain sur les règlements de copropriétés.

Axe 2 : Volet redressement financier de la copropriété

➤ L'amélioration de la gestion

Enjeux : Maîtriser l'évolution des charges, au regard des ressources fragiles des ménages ; améliorer l'équilibre entre dépenses et budgets prévisionnels, optimiser les dépenses ; clarifier les facturations entre SDC principal et les SDC secondaires ;

- Clarification des répartitions de charges et normalisation des facturations ;
- Mise en place d'un travail partenarial, accompagnement des instances sur le volet gestion ;
- Maîtrise des charges et optimisation des dépenses ;
- Suivi des prestataires.

➤ Le traitement des impayés de charges

Enjeux : Assurer le traitement et le recouvrement des impayés, en favorisant la poursuite des procédures déjà engagées pour l'ensemble des SDC, diminuer le taux d'impayés sur tous les syndicats et en

particulier sur Rives de Seine et Sisley, passer en-dessous du seuil d'alerte pour Rives de Seine et surveiller les impayés naissants, y compris sur l'îlot du Mail II ;

- Mise en place d'un travail partenarial avec les instances de gestion ;
- Implication des instances dans le suivi des impayés ;
- Mise en place d'outils de traitement des impayés ;
- Accompagnement des propriétaires.

Axe 3 : Volet fonctionnement et appui à la mobilisation des instances de gestion et des copropriétaires

Enjeux : Assurer la mobilisation des copropriétaires et des instances de gestion, construire un partenariat avec les syndicats, mettre en place des conseils syndicaux assurés dans leur rôle, améliorer la participation en Assemblée Générale ;

- Maintien de l'engagement et de la mobilisation des syndicats durant tout le dispositif ;
- Appui à la structuration et à la formation des conseils syndicaux ;
- Actions de mobilisation collective, notamment pour favoriser la mobilisation en Assemblée Générale et à destination des nouveaux acquéreurs ;

Axe 4 : Volet accompagnement social

Enjeux : Identifier les ménages les plus fragiles dès le démarrage du dispositif, accompagner les occupants vers un parcours résidentiel adapté, solvabiliser les propriétaires, accompagner les ménages les plus fragiles ;

- Mettre en place un partenariat avec les acteurs sociaux ;
- Identifier les ménages les plus fragiles ;
- Accompagner les ménages en difficultés et les publics spécifiques ;
- Accompagner les propriétaires occupants dans leur parcours résidentiel.

Axe 5 : Volet technique, patrimonial et financier

Enjeux : Permettre le vote et la réalisation d'un programme de travaux complet afin d'inverser la dévalorisation immobilière enclenchée et valoriser le patrimoine ; améliorer le confort, y compris thermique, des occupants ;

- Définir un programme de travaux global et le mettre en œuvre ;
- Solvabiliser les copropriétaires ;
- Mobiliser autour du programme de travaux ;
- Engager si besoin des travaux en parties privatives.

Axe 6 : Volet immobilier et cadre de vie

Enjeux : Favoriser le bien vivre-ensemble, sensibiliser et associer les habitants sur les thématiques de gestion urbaine et sociale de proximité ; réaliser les travaux d'amélioration du cadre de vie, favoriser la réappropriation de la dalle par les occupants, réaliser des travaux sur les espaces extérieurs (résidentialisation et aménagement de la dalle) ;

- Mettre en œuvre des actions de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP) ;
- Assurer un suivi des indicateurs du marché immobilier ;
- Poursuivre le travail partenarial avec l'organisme de portage.

Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération

Les actions concernant la clarification et la régularisation juridique, l'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété, la mobilisation des copropriétaires, ainsi que l'accompagnement social des ménages en difficulté constituent un **préalable à la mise en œuvre des actions de réhabilitation et de restructuration**, et à ce titre une priorité d'intervention au démarrage du Plan de Sauvegarde.

3.1 Volet juridique, régularisation et clarification

Descriptif du volet

L'élaboration du Plan de Sauvegarde, a mis en évidence la nécessité d'apporter un appui aux instances de gestion, pour clarifier et régulariser la situation juridique de la copropriété. Il y a en effet une lacune de documents juridiques. Cette clarification apparaît indispensable, notamment pour sécuriser la réalisation du programme de travaux.

Le règlement de copropriété du 27 juin 1979 du syndicat principal a été modifié de nombreuses fois, ainsi que les états descriptifs de division du 27 février 1978. A partir de l'analyse des documents il a été établi, que l'existence de l'ensemble des SDC secondaires est cependant avérée, qu'ils ont été légalement constitués, qu'ils s'agissent des deux SDC prévus par le Règlement de copropriété (IDM2 et SDC Commerces) que ceux constitués par décision d'assemblée générale ultérieure (SDC Sisley et Rives de Seine) qui s'est tenue le 18 juin 2009.

Seul le SDC Commerces, dispose d'un règlement propre. Il apparaît des difficultés de fonctionnement quant au périmètre d'intervention des autres SDC et leur fonctionnement interne faute de règlement propres aux trois autres syndicats secondaires. Le règlement de copropriété applicable à l'ensemble de la copropriété ne fait par ailleurs état que d'une seule catégorie de parties communes (les PC à tous les copropriétaires) et d'une seule catégorie de charges (charges communes générales) bien qu'il y ait une nécessité de différencier certaines charges par SDC secondaires.

Ainsi, l'absence de modification du règlement de copropriété du SDC principal et/ou d'approbation d'un règlement de copropriété propre à chaque SDC secondaire pose des difficultés en termes de limite de compétences respectives (entre SDC principal et SDC secondaires) et de clé de répartition des charges.

En parallèle, des clarifications juridiques doivent être réalisées pour tous les syndicats secondaires afin de régulariser leur mode de fonctionnement. Ces clarifications concernent notamment le manque de précisions sur les charges spéciales devant être associées à la création de parties communes spéciales, ou la présence de lots mentionnés non dotés de tantièmes de propriété.

Les enjeux de ce volet seront donc d'accompagner les instances de gestion sur la clarification juridique afin de sécuriser la réalisation du projet de travaux (vote, répartition des charges, recouvrement des appels de charges).

Afin d'atteindre ces objectifs, il conviendra de :

- Coordonner la clarification juridique à l'échelle de l'ensemble des SDC ;
- Clarifier la répartition des compétences entre le SDC principal et les SDC secondaires :
 - Missionner un notaire/ un avocat pour redéfinir cette répartition des compétences ;

- Faire voter à l'AG du SDC principal cette nouvelle répartition des compétences (et des charges associées (travail autour de l'état descriptif de division (EDD) par le géomètre).
- Etablir un règlement de copropriété propre à chaque syndicat secondaire :
 - Missionner un géomètre-expert chargé d'établir les grilles de charges nécessaires et d'apporter une définition des parties communes spéciales, au regard de la clarification de la répartition des compétences ;
 - Modifier le règlement de copropriété du SDC principal pour intégrer les règlements des SDC secondaires ;
 - Missionner un avocat pour bénéficier d'une assistance juridique sur les modifications et la rédaction des règlements de copropriétés (RCP) des SDC secondaires et le SDC principal ;
 - Faire voter en Assemblées générales les RCP ou leurs modificatifs (pour le SDC Commerces et SDC principal)
 - Publier les nouveaux règlements de copropriétés des SDC secondaires et modificatif des règlements existant (SDC commerces et SDC Principal) aux hypothèques.

Objectifs et indicateurs :

- Modifier ou créer les règlements de copropriété (et les EDD) ;
- Sécuriser la réalisation du programme de travaux : vote des travaux, répartition et recouvrement des charges.

Des indicateurs de résultats et de suivis seront élaborés par l'opérateur de suivi-animation dès le démarrage du Plan de Sauvegarde, afin d'évaluer les actions, et pourront porter sur :

- Vote de la nouvelle répartition des compétences de chaque SDC ;
- Vote des règlements de copropriété propres à chaque SDC secondaire.

Mise en œuvre :

Pilote : Syndics/conseils syndicaux appuyés par l'opérateur de suivi-animation ;

Partenaires : Opérateur de suivi-animation, Avocat / Géomètre, Ville / EPT, DRIHL 92

Financements : Anah, Région, Ville/EPT, Caisse des dépôts et consignations - Banque des Territoires (BDT)

3.2. Volet redressement financier de la copropriété

Lors de la mission d'élaboration du Plan de Sauvegarde, il a été mis en évidence que **la situation financière du SDC principal et des SDC secondaires est préoccupante**. Ce volet consiste à **rétablir l'équilibre financier de la copropriété**, par le biais de deux axes principaux d'intervention.

Le premier axe d'intervention de ce volet porte sur **l'amélioration de la gestion**, par le biais d'une meilleure maîtrise des charges et d'une optimisation des dépenses, grâce à la mise en place de partenariats entre les instances de gestion, et l'élaboration d'outils de suivi de gestion.

Le deuxième axe d'intervention de ce volet porte sur **la résorption des impayés**, aujourd'hui au-dessus du seuil d'alerte pour certains SDC.

3.2.1. L'amélioration de la gestion

Descriptif du volet :

La superposition et l'interdépendance des différents syndicats (principal et secondaires) renforcent les difficultés et la complexité de la gestion.

Certaines répartitions de charges et facturations doivent être clarifiées. Il s'agit notamment des frais de consommation d'eau et des facturations d'électricité entre les SDC RLF, Sisley et Rives de Seine, liés à l'absence de compteurs électriques et d'eau individuels à l'échelle de chaque SDC.

Des retards dans l'approbation des comptes tant au niveau du SDC Principal qu'à l'échelle des SDC secondaires participent à la fragilisation comptable de la copropriété avec un manque de visibilité et engendrent des appels de charges supplémentaires.

Les budgets prévisionnels semblent maîtrisés. Les charges sont cependant élevées et comprises pour les SDC secondaires entre 2060€ / lot / an (SDC Commerces) à 2 620 € / lot / an (SDC Ilot du Mail II), auxquelles s'ajoutent 1 052 € /lot/an de charges du SDC principal. Ainsi, les charges peuvent atteindre jusqu'à 3 672 € / lot / an (soit 918 € / lot / trimestre).

Les difficultés financières et de gestion varient d'un SDC à l'autre : plus prononcées pour le SDC Rives de Seine et Sisley, les indicateurs semblent plus satisfaisants pour l'Ilot du Mail II.

Malgré ces difficultés, le SDC principal présente tout de même **des indicateurs positifs**, qu'il conviendra de pérenniser dans le cadre du Plan de Sauvegarde comme une absence de dette fournisseur.

L'intervention sur la copropriété doit permettre d'améliorer cette situation financière et d'aboutir à une meilleure maîtrise des charges grâce à une clarification des facturations et de la répartition des charges, ainsi que la stabilisation et l'optimisation des dépenses.

Afin d'atteindre ces objectifs, il conviendra pour chaque syndicat de :

- Clarifier les répartitions de charges et normaliser les facturations :
 - Clarifier la répartition des frais de consommation d'eau et les facturations d'électricité entre RLF, Sisley et Rives de Seine ;
 - Etudier l'opportunité d'une individualisation des compteurs électriques et d'eau pour simplifier la facturation.
- Mettre en place un travail partenarial et accompagner le conseil syndical dans le suivi de la gestion financière :
 - Organiser des groupes de travail sur la gestion avec des copropriétaires référents par thématique ;
 - Accompagner le conseil syndical sur les contrôles des comptes annuels ;
 - Établir le budget prévisionnel en lien avec le syndic et le conseil syndical ;
 - Préparer des résolutions à porter à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (Par exemple : vote des budgets, vote des travaux, vote sur la régularisation juridique, vote sur les saisies immobilières, etc.).
- Maîtriser les charges, optimiser les dépenses :
 - Créer des outils de suivi des dépenses ;
 - Suivre les contrats de maintenance, renégociation, suppression si nécessaire ;
 - Suivre les dettes fournisseurs et les apurer le cas échéant.
- Assurer le suivi des contrats et des prestataires :
 - Optimiser et améliorer les prestations ;

- Mettre en concurrence les contrats si nécessaires.

Objectifs et indicateurs :

Dès le démarrage du Plan de Sauvegarde, l'opérateur de suivi-animation proposera un calendrier de mise en œuvre des actions et des indicateurs de suivi qui seront élaborés par SDC, afin d'évaluer les actions et pourront porter sur :

- L'évolution et suivi des charges courantes/exceptionnelles par poste ;
- L'évolution des frais de consommation d'eau et des facturations d'électricité
- L'évolution de la consommation de fluides ;
- L'évolution de la trésorerie courante ;
- L'évolution des dettes fournisseurs ;

Mise en œuvre :

Pilote : Syndics/conseils syndicaux appuyés par l'opérateur de suivi-animation

Partenaires : bailleurs sociaux, Ville/EPT

Financements : Anah, Région, Ville/EPT, Caisse des dépôts et consignations- Banque des Territoires

3.2.2. Le traitement des impayés de charges

Descriptif du volet :

L'élaboration du Plan de Sauvegarde a mis en évidence que la situation du SDC principal et des SDC secondaires est préoccupante, principalement au regard du niveau d'impayés de charges. Des impayés de charges sont présents à la fois à l'échelle du SDC principal et des SDC secondaires. Les impayés de charges du SDC principal sont de 131 377 €, soit 30% du budget prévisionnel de 2022.

Répartition des impayés au sein du SDC principal:

Impayés charges courantes – SDC PRINCIPAL		
	Dettes	Part de la dette
Dettes des SDC secondaires	69 780 €	53%
Dettes Copropriétaires	61 597 €	47%
TOTAL	131 377 €	100,00 %

Répartition des impayés au sein des SDC secondaires :

	Impayés charges courantes IDM II			Impayés charges courantes Rives de Seine			Impayés charges courantes Sisley			Impayés charges courantes SDC Commerce		
	Nbre	Dettes cumulée	Part de la dette	Nbre	Dettes cumulée	Part de la dette	Nbre	Dettes cumulée	Part de la dette	Nbre	Dettes cumulée	Part de la dette
Dettes > 1000€ < 2500€	5	8 350 €	41%	4	6 581 €	4%	3	3 796 €	11%	3	3 610 €	9%
Dettes > 2500 €	1	9 761 €	48%	11	150 718 €	92%	4	31 712 €	88%	4	34 226 €	81%
Taux d'impayés	9%			37% (75% hors CDC Habitat Social)			26% (33% hors CDC Habitat Social)			33%		
Montant impayés (y compris CDC Habitat Social)	20 374 €			162 165 €			35 902 €			42 304 €		
% propriétaires occupants en impayés > 1000 €	8%			20%			19%					

L'intervention sur la copropriété doit permettre d'assurer le traitement et le recouvrement des impayés, en favorisant la poursuite des procédures déjà engagées, afin d'amener les impayés sous le seuil d'alerte (25% pour les SDC secondaires et 15% pour le SDC principal).

Afin d'atteindre ces objectifs, il conviendra pour chaque syndicat de :

- Mettre en place un travail partenarial :
 - Mettre en place un protocole de recouvrement validé par le syndic et le conseil syndical ;
 - Organiser des commissions impayées trimestrielles, en présence du conseil syndical et du syndic ;
 - Construire un tableau de bord partagé permettant de suivre le montant, l'évolution des impayés et l'avancement des procédures ;
 - Surveiller l'apparition des petites dettes lors des commissions impayés.
- Impliquer les instances de gestion :
 - Établir un protocole de recouvrement adapté, sécurisé, partagé avec le conseil syndical puis les copropriétaires et voté en Assemblée Générale ;
 - Engager les procédures contentieuses de recouvrement ;
 - Mobiliser l'aide à la gestion auprès de l'Anah ;
 - Mobiliser l'aide juridictionnelle si besoin.
- Accompagner les propriétaires des logements :
 - Mettre en place un suivi individuel (cf. volet social) ;
 - Traiter les problématiques liées aux consommations d'eau (recherches de fuites, éco gestes, suivi de consommation, etc.).

Objectifs et indicateurs :

Sur la base de ces objectifs et du calendrier prévisionnel de réalisation, des indicateurs de résultats et de suivis seront élaborés annuellement par l'opérateur de suivi-animation afin d'évaluer le programme et porteront sur :

- Caractérisation des impayés par nombre de débiteurs, montant, statut, par an;
- Évolution des impayés (nouveaux débiteurs), des créances et des procédures par an ;
- Nombre de procédures judiciaires de recouvrement (par type d'actions) engagées et achevées par an ;
- Nombre de plans d'apurement en cours respectés par an;
- Nombre de commissions impayés par an ;
- Mobilisation de l'aide à la gestion (montant notifié / montant versé) par an et de l'aide juridictionnelle;

Mise en œuvre

Pilote : Syndics/conseils syndicaux appuyés par l'opérateur de suivi-animation

Partenaires : Avocats, CDC Habitat Social, Ville/EPT

Financements : Anah, Région, Ville/EPT Caisse des dépôts et consignations-Banque des Territoires

3.2.3. Poursuite de l'action de portage

Le portage de redressement a pour objet l'acquisition au prix du marché immobilier local, de lots d'habitation ciblés, au sein de la copropriété, par un opérateur tiers dans le cadre du Plan de Sauvegarde, avec un objectif de revente à terme sur l'ensemble Sisley et de renforcement durable sur l'ensemble Rives-de-Seine.

Lors de l'élaboration du PDS, il a été constaté que plusieurs ménages étaient en difficulté dans le paiement de leurs charges. Ces ménages peuvent se retrouver en incapacité de se maintenir dans le parc privé, sous le statut de propriétaire, d'autant plus avec le vote de travaux d'ampleur. De plus, les prix de vente pratiqués sur la copropriété, inférieurs au prix du marché immobilier sur la Ville, ont tendance à attirer davantage les investisseurs, parfois aux pratiques indécrites, au détriment des ménages propriétaires occupants.

Descriptif du volet

CDC Habitat Social est présent sur la copropriété en tant que propriétaires de 80 logements du SDC Rives de Seine et de 38 logements du SDC Sisley acquis en 2018 en concertation avec la Ville de Villeneuve-la-Garenne.

Dans la continuité de ces actions et de ce partenariat entre acteurs institutionnels et afin de répondre aux enjeux de fonctionnement et financiers de la copropriété, **CDC Habitat Social a signé une convention de portage foncier et immobilier** le 8 juillet 2022 portant sur la copropriété pour une **durée de dix ans**,

Cette convention prévoit, le portage par acquisition-amélioration de logements en ciblant plus particulièrement les logements du SDC Rives de Seine et ponctuellement sur les SDC Sisley et Ilot du Mail. Entre 2022 et juillet 2024 CDC Habitat Social a acquis 6 logements dans le cadre de cette convention. Des comités de portage se réunissent régulièrement entre les partenaires afin de suivre les acquisitions.

Ainsi, lors du Plan de Sauvegarde il s'agira de poursuivre les actions inscrites dans la convention en coordonnant la mise en œuvre de la stratégie de portage.

- Validation partenariale de la stratégie d'acquisition des lots ;
- Suivi des acquisitions, identification des situations tout au long du dispositif.

Les enjeux :

- Assainir le marché immobilier local (stopper la dévalorisation patrimoniale) en dissuadant d'éventuels acquéreurs indécidés par une maîtrise des ventes et acquisitions ;
- Rechercher une solution adaptée pour les ménages en incapacité de se maintenir dans le parc privé sous le statut de propriétaire ;
- Améliorer la trésorerie des SDC par le paiement des charges des lots acquis ;
- Participer au redressement de la copropriété, via la présence d'un bailleur institutionnel solvable pour la réalisation des travaux.

Le mode opératoire :

- Repérer les lots prioritaires, engager des démarches ;
- Poursuite du suivi des mutations et des DIA avec la ville de Villeneuve-la-Garenne ;
- Acquérir des lots identifiés après échanges partenariaux (commissions) ;
- Reloger les occupants, le cas échéant ;
- Participer financièrement aux travaux en parties communes ;
- Réaliser des travaux en parties privatives ;
- À terme, revendre le logement réhabilité à un propriétaire « solvable » pour le SDC Sisley.

Le mode opératoire s'inscrit dans les actions déjà mises en place par l'organisme de portage et les collectivités.

La stratégie d'acquisition :

Les acquisitions de lots d'habitation sont réalisées **par voie amiable, par adjudication (saisie immobilière, vente judiciaire) ou par voie** d'exercice du droit de préemption urbain renforcé. L'objectif est la revente des logements de l'ensemble Sisley après travaux, dans les 10 ans suivants leur conventionnement PLS le cas échéant, et d'un renforcement durable du bailleur social sur l'ensemble Rives de Seine.

Les commissions thématiques pilotées par l'opérateur de suivi-animation du Plan de Sauvegarde, en lien avec les partenaires du territoire, permettront de poursuivre l'identification des ménages occupants en incapacité de se maintenir dans leur statut avec lesquels un parcours résidentiel plus adapté sera co-construit.

Accompagnement social des ménages :

Dès le repérage des ménages en incapacité de se maintenir sous un statut de propriétaire, il sera proposé à ces familles le rachat de leur logement. Ces ménages seront orientés vers CDC Habitat Social afin de convenir d'un prix de vente à l'amiable qui permettra au ménage concerné de résorber tout ou une partie de sa dette. L'opérateur de suivi-animation effectuera un accompagnement social des ménages pré-identifiés :

- Analyser leur situation ;
- Rechercher des solutions d'apurement des dettes en appui de l'opérateur de portage ;
- Accompagner et mettre en place du portage de lot pour les ménages ayant acceptés l'offre de rachat et le suivi des actions ;
- Reloger éventuellement.

Pilotage :

Le comité « Portage de lots » se réunit en lien avec l'opérateur de portage, l'opérateur de suivi- animation, la Ville et l'EPT afin d'étudier la faisabilité et le projet d'intervention pour chaque logement, suivre les acquisitions et les relogements prévus dans le cadre du portage de lots et afin d'assurer le suivi et l'évaluation du dispositif.

La convention de portage signée entre la Ville, l'EPT Boucle Nord de Seine et CDC Habitat Social et la convention quartier pluriannuelle de renouvellement urbain de Villeneuve-la-Garenne signée le 4 avril 2024 déterminent les engagements financiers.

Objectifs et indicateurs

Les indicateurs de réalisation et de résultat portent sur :

- Le tableau de suivi des DIA, des données de la base Biens et adjudications ;
- Le nombre de commissions spécifiques ;
- Le nombre de ménages ciblés, contactés, rencontrés, accompagnés, relogés ;
- Le nombre de visites de logements ;
- Le nombre d'acquisitions en les distinguant par syndicat;
- Les caractéristiques des acquisitions : coût, typologie, etc.

Mise en œuvre

Pilote : Ville / EPT / CDC Habitat Social (opérateur de portage)

Partenaires : syndicats, opérateur de suivi-animation, partenaires sociaux,

Financements : ANRU, CDC Habitat Social, Ville/EPT.

3.3 Volet fonctionnement et appui à la mobilisation des instances de gestion et des copropriétaires

Descriptif du volet

L'élaboration du Plan de Sauvegarde a mis en évidence la nécessité d'apporter un appui aux instances de gestion, pour améliorer le fonctionnement de la copropriété et des syndicats secondaires.

Le fonctionnement de la copropriété se caractérise par :

- Une superposition juridique complexe, ayant un impact direct sur le fonctionnement général puisque les syndicats secondaires sont dépendants du syndicat principal pour la maîtrise de leurs charges ;
- Une occupation **majoritairement locative** avec 34% de PO et 66% de PB (dont 31% propriété de CDC Habitat Social, 11% monopropriété RLF et 24% de propriétaires privés) ;
- Une participation en assemblée générale faible en nombre de propriétaires, mais des votes sécurisés par la présence des acteurs institutionnels dont CDC Habitat Social ayant une part importante de tantièmes au sein de Sisley et Rives de Seine ;
- Un renouvellement d'une majorité des syndicats des SDC ces dernières années, qui engendre un besoin de renforcer une dynamique de travail entre les conseils syndicaux et les syndicats.

Les enjeux de ce volet seront donc d'assurer la mobilisation des copropriétaires et des instances de gestion, d'accompagner et former les conseils syndicaux, appuyer à leur structuration en cas de besoin

(recrutement, relais), de soutenir les syndics sur les attendus de gestion d'une copropriété en dispositif, et de coordonner l'ensemble des instances de gestion sur les thématiques nécessitant une coordination.

Pour ce faire, les actions suivantes sont à mettre en place pour chaque syndicat :

- Poursuivre et développer le partenariat engagé :
 - Développer le partenariat entre l'opérateur de suivi-animation et les instances de gestion (syndics et conseils syndicaux) et maintenir leur engagement durant tout le dispositif ;
 - Mettre en place l'aide à la gestion ;
 - Porter les résolutions nécessaires à l'ordre à jour des Assemblées Générales (Exemple : vote des budgets, vote des travaux, vote sur la régularisation juridique, vote sur les saisies immobilières, etc.).
- Mettre en place des conseils syndicaux assurés dans leur rôle :
 - Renforcer et élargir les conseils syndicaux afin de trouver des relais actifs, et favoriser leurs cohésions et leurs organisations ;
 - Favoriser l'autonomisation du conseil syndical, le former, l'accompagner pour un retour au droit commun pérenne.
- Mobiliser les copropriétaires :
 - Mettre en place des actions de formation et des outils de communication et de mobilisation collective ;
 - Mettre en place de documents de communication spécifique à destination des nouveaux acquéreurs.

Objectifs et indicateurs :

- Renforcer le partenariat avec les syndics et maintenir leurs engagements durant tout le dispositif;
- Renforcer un conseil syndical pour chaque syndicat assuré dans son rôle, lui permettre d'être autonome ;
- Améliorer la participation en Assemblée Générale.

Des indicateurs de résultats et de suivis seront élaborés dès le démarrage du Plan de Sauvegarde par l'opérateur de suivi-animation, afin d'évaluer les actions, et pourront porter sur :

- Le nombre, la nature (AGO/AGE), le taux de participation par statut d'occupation en assemblée générale (SDC Principal et secondaires) ;
- La composition des conseils syndicaux : durée du mandat, nombre de membres, statut, ancienneté des mandats individuels et renouvellement ;
- Le nombre, le taux de participation aux formations proposées ;
- La communication faite auprès des nouveaux acquéreurs : volume, forme, etc. ;
- La mobilisation de l'aide à la gestion (montant notifié / montant versé) par an ;
- La part de PO sur les ensembles Ilot du Mail II et Sisley.

Mise en œuvre :

Pilote : opérateur de suivi-animation

Partenaires : Syndics, conseils syndicaux, Ville/EPT

Financements : Anah, Région, Ville/EPT, Caisse des dépôts et consignations - Banque des Territoires

3.4 Volet accompagnement social

Descriptif du volet

Compte tenu de la fragilité socio-économique de plusieurs ménages et notamment de propriétaires occupants, un accompagnement spécifique devra être mis en œuvre pour permettre à ces ménages d'améliorer leurs conditions de vie, pouvoir supporter les charges courantes d'une part, et le coût des travaux d'autre part.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan de Sauvegarde, 17 ménages (propriétaires occupants) ont été identifiés comme nécessitant un accompagnement social dont 9 propriétaires occupants au sein du syndicat Rives de Seine. Le nombre de ménages occupants à accompagner sera ajusté tout au long du dispositif en fonction des besoins et des nouvelles situations repérées.

Les différentes problématiques rencontrées par les ménages occupants en difficulté sont essentiellement les suivantes :

- Des situations de précarité financière au regard de la faiblesse des ressources ;
- Des impayés de charges courantes vis-à-vis du syndicat de copropriété, en lien avec les difficultés financières rencontrées ;
- Des difficultés à mobiliser les aides sociales de droit commun.

Pour répondre à ces problématiques, l'accompagnement de la copropriété devra permettre d'identifier les ménages les plus fragiles dès le démarrage du dispositif, de les accompagner vers un parcours résidentiel adapté le cas échéant, et de solvabiliser les ménages en difficulté mais qui peuvent se maintenir en tant que propriétaire.

En lien avec l'opérateur de portage, CDC Habitat Social, le volet social aura également pour objectif de coordonner le suivi social assuré dans le cadre du portage de lots.

Pour répondre à ces objectifs, les actions et missions suivantes devront être assurées par l'opérateur de suivi-animation en lien avec les partenaires sociaux qui pourront prendre le relai en fonction des situations :

- Mettre en place un partenariat avec les partenaires sociaux :
 - Mutualiser et coordonner l'intervention des partenaires sociaux
 - Orienter des ménages vers les structures compétentes
 - Favoriser la décrue des offres d'hébergement spécifiques déployées par l'Etat.
- Identifier et accompagner les ménages fragiles :
 - Repérer les ménages en difficulté, en lien avec les commissions impayés trimestrielles
 - Mener une évaluation sociale des ménages les plus fragiles
 - Mettre en place des permanences sociales
- Accompagner les copropriétaires dans leur parcours résidentiel :
 - Proposer un accompagnement ciblé pour les PO
 - Mobiliser l'outil de portage de redressement en coordination avec CDC Habitat Social
- Accompagner les publics spécifiques :
 - Identifier les éventuels besoins en relogement ou hébergement temporaire dans le cadre des situations liées aux conditions d'habitation, aux conditions de portage, en lien avec les partenaires qui auraient la capacité de contribuer au succès de l'opération, notamment sur le sujet du logement et du relogement des familles ;

- Favoriser la médiation entre les locataires et les propriétaires dans l'objectif de parvenir de manière incitative à la résolution des situations repérées : paiement des loyers, dégradation des logements...

Afin de suivre l'avancement du travail sur cette problématique, une commission thématique sociale, animée par l'opérateur de suivi-animation sera mise en place et réunira l'ensemble des partenaires sociaux du territoire (notamment le Centre Communal d'Action Sociale, la Caisse d'Allocations Familiales, le Département des Hauts-de-Seine).

L'objectif de cette réunion est d'évoquer les situations individuelles complexes, de suivre ces situations et de rechercher des solutions adaptées.

Objectifs et indicateurs

Sur la base de ces actions et d'un calendrier prévisionnel de réalisation qui sera proposé dès le lancement du Plan de sauvegarde, des indicateurs de résultats et de suivis seront élaborés afin d'évaluer le programme, tels que :

- Nombre de ménages contactés ;
- Nombre de copropriétaires rencontrés ; évaluations sociales menées ;
- Nombre de ménages suivis et type d'accompagnement mis en place ;
- Nombre de ménages réorientés, y compris vers un portage ;
- Montant des aides sollicitées par financeur ;
- Nombre de situations d'habitat indigne, problématiques d'occupation (sur-occupation...) ;
- Nombre de conflits entre locataires et propriétaires, d'incivilités résolues ;

Mise en œuvre

Pilote : Opérateur de suivi-animation

Partenaires : syndicats, conseils syndicaux, services sociaux du Département, CAF, CCAS, associations, bailleurs sociaux et autres partenaires sociaux, Ville, EPT

Financements : Anah, Région, Ville/EPT, Caisse des dépôts et consignations - Banque des Territoires

3.5 Volet technique, patrimonial et financier

Descriptif du volet

Les différents diagnostics réalisés ont montré **la nécessité d'inverser la dévalorisation immobilière enclenchée** (prix de vente en baisse) et de valoriser le patrimoine grâce à la réalisation d'un programme de travaux complet intégrant à la fois les parties communes, et les espaces extérieurs (dalle, accès, résidentialisation) coordonné avec le projet urbain intégrant pleinement la copropriété.

La requalification durable du bâti, la restructuration de la dalle, la réalisation d'une résidentialisation et l'amélioration du confort des logements constituent un objectif essentiel de l'opération. Cette intervention sur le patrimoine bâti doit permettre une remise à niveau technique de la copropriété. Il s'agira donc de :

- Définir plus précisément le programme de travaux par le biais d'études techniques préalables ;
- Engager une réhabilitation globale permettant une amélioration du confort des logements et un repositionnement sur le marché immobilier ;

Des financements devront être mobilisés afin de solvabiliser les copropriétaires et favoriser le vote des travaux de l'ensemble des SDC de la copropriété. Des actions de mobilisation autour du programme de travaux devront être prévues, afin d'impliquer les copropriétaires.

3.5.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes

Descriptif du volet

Les audits et diagnostics :

Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes incluront une fiche de synthèse (synthèse des caractéristiques du projet de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet) établie par l'opérateur de suivi-animation.

Des études techniques portées par le SDC Principal sont à réaliser de façon prioritaire pour préciser le programme de travaux nécessaire : études réseaux d'eau, d'électricité, chauffage, étude structure et étanchéité de la dalle.

Ces études seront coordonnées par un bureau d'études missionnée lors de l'Assemblée générale de juin 2024. Ce bureau d'étude est également chargé d'établir un DTG (incluant un DPE) et de définir des scénarios de travaux.

Il s'agira donc de mettre en place des actions répondant aux objectifs :

Élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération :

- Finaliser la programmation travaux en prenant en compte les résultats des études techniques et les éventuels travaux complémentaires envisagés
- Désigner les maîtrises d'œuvre de conception
- Lancer la consultation des entreprises pour les devis

L'opérateur de suivi-animation assiste le syndicat des copropriétaires sur :

- La recherche et la passation des contrats de maîtrise d'œuvre de conception (rédaction des cahiers des charges) ;
- L'intégration dans le programme de travaux des prérequis attendus par les financeurs (gain énergétique, économie circulaire, etc.)
- L'articulation des maîtrises d'ouvrage
- La consultation des entreprises (Etudes techniques et travaux);
- L'obtention et l'analyse des devis de travaux ;
- Le suivi de l'opération sur le plan technique en lien avec la maîtrise d'œuvre (visite en cours de chantier) ;
- L'élaboration, le suivi et le solde des dossiers de subventions et de préfinancement des subventions publiques.

Plus largement, l'opérateur de suivi-animation veillera à la bonne articulation entre la maîtrise d'œuvre des travaux du plan de sauvegarde et de l'architecture-coordonnateur du projet centre-ville désigné par l'EPT.

Objectifs et indicateurs

L'objectif est de définir un **programme de travaux pérenne, calibré et hiérarchisé, cohérent avec les besoins des habitants** et permettant de mobiliser les financements publics et les votes nécessaires par les copropriétaires.

Les indicateurs sont :

- Le nombre de « commissions travaux » organisées par l'opérateur de suivi-animation pour concerter les copropriétaires ;
- Le programme de travaux prévu et le gain de performance énergétique global ;
- Les rédactions et l'analyse de cahier de charges ;
- Les diagnostics complémentaires réalisés ;
- Les votes en Assemblée Générale des travaux issus de la commission dédiée aux travaux ;
- Le taux de financement du projet.

Mise en œuvre

Pilote : Syndics/conseils syndicaux appuyés par l'opérateur de suivi-animation

Partenaires : bailleurs sociaux (CDC Habitat Social / RLF), MOE / Architecte coordonnateur, SCHS / service urbanisme, organismes bancaires, Ville, EPT et DRIHL 92.

Financements :

Ingénierie du futur PDS : Anah ; Région ; Ville/EPT ; Caisse des dépôts et consignations - Banque des Territoires ;

Financement des travaux : Anah ; Région ; Département ; *Métropole du Grand Paris* (en cas de surcoûts ou évolution du plan de financement),

3.5.2 Programme de travaux de réhabilitation en parties communes (hors dalle)

Descriptif du volet

L'objectif de ce volet est de prendre **les mesures nécessaires pour permettre la réalisation des travaux sur les parties communes de la copropriété (hors dalle)**.

Les travaux feront l'objet d'un programme global englobant les travaux d'amélioration et travaux thermiques. En effet, du fait de la situation technique du bâti, le programme de travaux préconisé prévoit un programme de travaux ambitieux et similaire sur l'ensemble des bâtiments. Ce programme intègre à ce jour :

Travaux énergétiques :

- Reprise de l'étanchéité des toitures et isolation
- Isolation thermique par l'extérieur des façades (ITE) et traitement des désordres
- Amélioration de la ventilation dans les logements (VMC) : mise en place d'une VMC Hygro réglable
- Remplacement des menuiseries
- Isolation des planchers hauts et planchers bas premiers étages
- Chauffage

Travaux de rénovation

- Réfection des colonnes EU/EV
- Réfection l'électricité
- Révision sécurité incendie
- Réfection des parties communes

- Rénovation des ascenseurs
- Vidéosurveillance
- Chauffage

Le montant de ces travaux énergétiques et de rénovation et des honoraires de maîtrise d'œuvre (y compris ceux des bureaux d'études associés) est estimé à ce jour à **15.2 million € TTC** pour l'ensemble des lots des copropriétés secondaires (y compris les lots appartenant à CDC Habitat Social). Le montant entre les SDC se découpe comme tel :

	Total travaux et honoraires (€ TTC)	Quote-part moyenne par logement (€ TTC) avant subvention
Ilot du Mail 2	4 564 610 €	54 341 €
Rives de Seine	8 144 894 €	51 878 €
Sisley	2 509 996 €	34 861 €
TOTAL	15 219 409 €	

A cela s'ajoute, des travaux de résidentialisation et de restructuration de la dalle sont prévus et décrit dans le 3.5. Volet Axe immobilier et cadre de vie.

Détail du programme de travaux de réhabilitation par SDC secondaire et estimation des coûts :

SISLEY

HIERARCHISATION DES TRAVAUX ET COÛTS			
	Montants estimés € HT	TVA	Montants estimés € TTC
Travaux énergétiques			
Reprise de l'étanchéité de la toiture terrasse + contrat d'entretien	150 000 €	5,5%	158 250 €
Isolation des façades (ITE) et traitement des désordres résiduels	1 100 000 €	5,5%	1 160 500 €
Améliorer le système de ventilation: mise en place d'VMC hygro réglable	150 000 €	5,5%	158 250 €
Remplacement des menuiseries	50 000 €	5,5%	52 750 €
Isolation plancher haut et planchers bas premiers étages	150 000 €	5,5%	158 250 €
Chauffage	100 000 €	5,5%	105 500 €
Sous-total travaux énergétique	1 700 000 €		1 793 500 €
Travaux de rénovation			
Remplacement des colonnes EU / EV	150 000 €	10,00%	165 000 €
Amélioration électricité	100 000 €	10,00%	110 000 €
Révision sécurité incendie	15 000 €	10,00%	16 500 €
Réfection parties communes	35 000 €	10,00%	38 500 €
Rénovation des ascenseurs	75 000 €	10,00%	82 500 €
Vidéo-surveillance	5 420 €	10,00%	5 962 €
Sous-total travaux rénovation	380 420 €		418 462 €
SOUS-TOTAL TRAVAUX	2 080 420 €		2 211 962 €
Honoraires de MOE (8%) sur travaux TVA 10%	24 000,00 €	10%	26 400,00 €
Honoraires de MOE (8%) sur travaux TVA 5.5%	136 000,00 €	5,50%	143 480,00 €
Coordinateur SPS (0,8%)	16 643 €	10%	18 307,70 €
Bureau de contrôle (0,8%)	16 643 €	10%	18 307,70 €
DO (2%)	41 608 €	0%	41 608,40 €
Honoraires syndic (2%)	41 608 €	20%	49 930,08 €
Sous-total honoraires	276 304 €		298 034 €
TOTAL TRAVAUX ET HONORAIRES	2 356 924 €		2 509 996 €

ILOT DU MAIL 2

HIERARCHISATION DES TRAVAUX ET COUTS			
	Montants estimés € HT	TVA	Montants estimés € TTC
Travaux urgents			
Pas de travaux relevant de l'urgence			
Travaux énergétiques			
Reprise de l'étanchéité de la toiture terrasse + contrat d'entretien	500 000 €	5,5%	527 500 €
Isolation des façades (ITE) et traitement des désordres résiduels	2 000 000 €	5,5%	2 110 000 €
Améliorer le système de ventilation: mise en place d'VMC hygro réglable	168 000 €	5,5%	177 240 €
Remplacement des menuiseries	200 000 €	5,5%	211 000 €
Isolation plancher haut et planchers bas premiers étages	250 000 €	5,5%	263 750 €
Chauffage	150 000 €	5,5%	158 250 €
Sous-total travaux énergétique	3 268 000 €		3 447 740 €
Travaux d'amélioration			
Remplacement des colonnes EU / EV	300 000 €	10,00%	330 000 €
Amélioration électricité	150 000 €	10,00%	165 000 €
Révision sécurité incendie	- €	10,00%	- €
Réfection parties communes	50 000 €	10,00%	55 000 €
Vidéo-surveillance	12 863 €		14 149 €
Sous-total travaux amélioration	512 863 €		564 149 €
SOUS-TOTAL TRAVAUX	3 780 863 €		4 011 889 €
Honoraires de MOE (8%) sur travaux TVA 10%	40 000,00 €	10%	44 000,00 €
Honoraires de MOE (8%) sur travaux TVA 5,5%	261 440,00 €	5,50%	275 819,20 €
Coordinateur SPS (0,8%)	30 247 €	10%	33 271,60 €
Bureau de contrôle (0,8%)	30 247 €	10%	33 271,60 €
DO (2%)	75 617 €	0%	75 617,27 €
Honoraires syndic (2%)	75 617 €	20%	90 740,72 €
Sous-total honoraires	513 168 €		552 720 €
TOTAL TRAVAUX ET HONORAIRES	4 294 032 €		4 564 610 €

Rives de Seine

HIERARCHISATION DES TRAVAUX ET COUTS			
	Montants estimés € HT	TVA	Montants estimés € TTC
Travaux énergétiques			
Reprise de l'étanchéité de la toiture terrasse + contrat d'entretien	400 000 €	5,5%	422 000 €
Isolation des façades (ITE) et traitement des désordres résiduels	2 000 000 €	5,5%	2 110 000 €
Améliorer le système de ventilation: mise en place d'VMC hygro réglable	300 000 €	5,5%	316 500 €
Remplacement des menuiseries (100%)	1 800 000 €	5,5%	1 899 000 €
Isolation plancher haut et planchers bas premiers étages	200 000 €	5,5%	211 000 €
Chauffage	200 000 €	5,5%	211 000 €
Sous-total travaux énergétique	4 900 000 €		5 169 500 €
Travaux de rénovation			
Remplacement des colonnes EU / EV	800 000 €	10,00%	880 000 €
Amélioration électricité	700 000 €	10,00%	770 000 €
Révision sécurité incendie	30 000 €	10,00%	33 000 €
Réfection parties communes	100 000 €	10,00%	110 000 €
Rénovation des ascenseurs	180 610 €	10,00%	198 671 €
Vidéo-surveillance	11 492 €		12 641 €
Sous-total travaux rénovation	1 822 102 €		2 004 312 €
SOUS-TOTAL TRAVAUX	6 722 102 €		7 173 812 €
Honoraires de MOE (8%) sur travaux TVA 10%	130 400,00 €	10%	143 440,00 €
Honoraires de MOE (8%) sur travaux TVA 5,5%	392 000,00 €	5,50%	413 560,00 €
Coordinateur SPS (0,8%)	53 777 €	10%	59 154,50 €
Bureau de contrôle (0,8%)	53 777 €	10%	59 154,50 €
DO (2%)	134 442 €	0%	134 442,04 €
Honoraires syndic (2%)	134 442 €	20%	161 330,45 €
Sous-total honoraires	898 838 €		971 081 €
TOTAL TRAVAUX ET HONORAIRES	7 620 940 €		8 144 894 €

Le bailleur RLF a estimé à 1.6 million d'euros TTC le montant de l'ensemble des travaux à réaliser incluant la rénovation thermique, la sécurité, la réhabilitation globale et une intervention en parties privatives. Le bailleur RLF s'engage à réhabiliter son immeuble à la même échéance que les travaux de réhabilitation qui seront réalisés par les syndicats secondaires.

Ces travaux pourraient induire des interventions sur les parties communes du syndicat secondaire commerces pour la cohérence globale de la copropriété Ilot du Mail. Ces travaux restent à définir dans le cadre de la définition du programme de travaux requalification.

Objectifs

L'objectif est de permettre la réalisation de ces travaux en **mobilisant les copropriétaires autour du programme travaux** (votes en Assemblée Générales, communication, information) et de **favoriser la solvabilisation des copropriétaires** en accompagnant spécifiquement les ménages les plus fragiles.

Dans ce cadre, l'opérateur de suivi-animation veillera à la prise en compte des prérequis attendus par les financeurs (gain énergétique, économie circulaire, etc.) et à la sollicitation des demandes de subventions, à leur conformité et à la bonne attribution des aides lors de la demande de solde. Il est envisagé le préfinancement des subventions allouées.

Il s'agira donc de mettre en place des actions pour chaque syndicat répondant aux objectifs suivants :

- **Création d'une commission « travaux »** permettant d'aider les instances de gestion à :
 - Préciser le **programme travaux précité**, en articulation avec la mission de maîtrise d'œuvre que devra désigner la copropriété (élaboration d'un cahier des charges pour les entreprises ...). À cet effet, l'opérateur de suivi-animation assistera les copropriétaires dans le choix de la maîtrise d'œuvre/ les maîtrises d'œuvres ;
 - Etudier les éventuels **travaux complémentaires envisagés par les copropriétaires, qui ne sont pas chiffrés à ce jour** (installation de panneaux photovoltaïques, végétalisation des toitures, changement total du mode de chauffage (selon conclusions de l'étude technique), travaux d'isolation phonique (travaux privatifs)). Ces éléments seront notamment discutés en commission travaux et avec les co-financeurs publics ;
 - **S'assurer de la bonne mise en œuvre du programme de travaux** et de son adéquation avec les conditions des différents financeurs de l'opération et du budget des copropriétaires ;
 - **Assurer une bonne coordination avec les autres maîtrises d'ouvrage (RLF, Hôtel d'entreprises, aménageur des commerces, etc.).**
- **Solvabiliser les copropriétaires (hors bailleurs sociaux)**
 - Mobiliser les financements leviers pour obtenir un taux de financement et un reste-à-charge soutenable ;
 - Mobiliser les aides individuelles disponibles pour solvabiliser les ménages les plus fragiles ;
 - Accompagner les syndicats dans la mise en place du préfinancement des subventions, mobiliser les prêts collectifs.
- **Mobiliser autour du programme de travaux**
 - Organiser et animer des commissions thématiques « travaux » ;
 - Communiquer autour du programme de travaux ;
 - Informer avant l'assemblée générale travaux en présentant des plans de financement individualisés ;
 - Préparer les assemblées générales avec les syndicats et y assister.
- **Assurer un suivi technique des travaux en lien avec le maître d'œuvre**

Indicateurs

Ce volet consiste donc à engager l'accompagnement des copropriétaires pour permettre la réalisation des travaux de réhabilitation (amélioration du confort thermique, économie sur les charges courantes, remise aux normes). Ce programme de travaux pourra être engagé en année 4 et 5 du Plan de Sauvegarde, le **vote des travaux est prévu selon le calendrier prévisionnel en 2026**.

Sur la base de ces objectifs et du calendrier prévisionnel de réalisation, des indicateurs de résultats et de suivis seront élaborés afin d'évaluer le programme. Ils pourront porter sur :

- L'état d'avancement du projet : définition, programmation, vote et réalisation ;
- Les actions de communication réalisées ;
- Le programme de travaux prévu, engagé et réalisé (nature, montant, etc.) ;
- Le montant des aides mobilisées par partenaire, taux de financement du projet ;
- Le montant des restes à charges par syndicat et par typologie de logements.

Mise en œuvre

Pilote : Syndicats des copropriétaires / Maitrise(s) d'œuvre(s) / Syndics/ conseils syndicaux appuyés par l'opérateur de suivi-animation

Partenaires : Bailleurs sociaux (RLF / CDC Habitat Social), architecte-coordonnateur, SCHS / service urbanisme, Organismes bancaires, Ville, EPT et DRIHL 92

Financements :

Ingénierie du futur PDS : Anah ; Région ; Collectivités ; Caisse des dépôts et consignations - Banque des Territoires

Financement des travaux : Anah ; Région ; Département ; *Métropole du Grand Paris (en cas de surcoûts ou évolution du plan de financement)*

3.5.3 *Accompagnement aux travaux en milieu privé*

Descriptif du volet

À la suite des enquêtes socio-économiques, aucune situation d'insalubrité ni de péril n'a été relevée. Au cours du Plan de Sauvegarde, si des besoins sont identifiés relatifs à la remise aux normes (électricité) et au maintien à domicile (travaux d'adaptation), un accompagnement par l'opérateur de suivi-animation pourra être apporté.

En cas d'insalubrité ou de péril relevé durant le Plan de Sauvegarde, les procédures à engager et la mobilisation des services concernés devront être prévus sur les logements et/ou bâtiments concernés. Tout signalement sera transmis au Service Hygiène de la Commune pour visite et engagement d'une procédure d'hygiène conformément au Règlement Sanitaire Départemental ou en cas d'insalubrité transmis au Service communal d'hygiène et de santé (SCHS) et à l'Agence Régionale de la Santé (ARS).

Objectifs et indicateurs

L'opérateur de suivi-animation devra accompagner les propriétaires, occupants ou bailleurs, dans l'élaboration d'un programme de travaux dans les parties privatives et les encourager par le biais d'un montage de dossier de financement (et conventionnement pour les bailleurs) auprès des partenaires financeurs de l'opération.

3.6 Volet immobilier et cadre de vie : réalisation de travaux de résidentialisation et de restructuration de la dalle

Descriptif du volet

Le cadre de vie de la copropriété est pleinement repensé notamment via :

- Des travaux de résidentialisation et de restructuration de la dalle ;
- Une intervention foncière et immobilière sur les rez-de-dalle, les commerces et le parking ;
- Des actions de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) dans le cadre de l'opération de suivi-animation.

L'objectif est en effet de favoriser la résolution des problématiques de quotidienneté et d'usage et d'améliorer le cadre de vie de la copropriété.

Suite à un diagnostic des usages réalisé au cours de la mission d'élaboration du plan de sauvegarde, il a été constaté que les contrôles d'accès étaient défectueux. En effet, la structure et les usages des espaces extérieurs de la copropriété engendrent une confusion des espaces privatifs et publics, une mauvaise lisibilité des accès à la dalle, un morcellement des espaces et des mésusages (présences de deux-roues moteurs sur la dalle, stockage d'encombrants anarchique). La dalle est aujourd'hui faiblement aménagée, le renforcement des commerces sous des arches ne permet pas une bonne lisibilité des commerces et les espaces extérieurs comportent des espaces verts qui ne sont pas accessibles.

L'objectif de la restructuration de la dalle et de sa résidentialisation sera d'**améliorer et sécuriser les accès à la dalle**, de traiter qualitativement l'aménagement de la dalle, de développer des **usages pacifiés de la dalle**, d'**optimiser les espaces délaissés**, de **créer des locaux communs** et de traiter l'effet « **îlot de chaleur** ».

Ces enjeux seront traités en coordination avec le projet NPNRU du centre-ville qui visent notamment à :

- Rendre le pied d'immeuble plus qualitatif par la refonte de la galerie commerciale et la neutralisation de la fonction de passage ;
- Permettre la réappropriation du rez-de-dalle pour retrouver un usage d'activité pour les locaux d'activités aujourd'hui vacants ou transformés en logement en les remodelant ;
- Conforter et améliorer l'offre de stationnement public.

Le pilotage du plan de sauvegarde devra être coordonné avec celui du NPNRU pour assurer une cohérence d'intervention.

L'opérateur de suivi-animation accompagnera les syndics sur les questions en cas de cession des espaces extérieurs dans le cadre de l'aménagement de la place Gallieni.

Le Plan de sauvegarde, intègre ainsi la réalisation des travaux de restructuration et aménagement de la dalle. Il est ainsi prévu d'intégrer dans ce programme des travaux concernant :

- **Reprise de la dalle** : reprise de l'étanchéité, reprise du revêtement de surface en dalle, plantations, mobilier, éclairage,
- **Reprise de la dalle / jardin sur les anciens locaux de la CPAM**
- **Reprise et aménagement des espaces verts** : reprise de la jardinière centrale et de la jardinière au-dessus du cinéma, plantation d'arbres, d'arbustes et haies ;
- **Amélioration de la vidéosurveillance**
- **Création de locaux encombrants, vélos...** ;
- **Reprise des accès** :

- **Accès Hall 9 (SDC Rives de Seine)**
- **Accès Edouard Manet** intégrant : la pose d'une clôture avec digicode, réalisation d'un local encombrant, réfection du revêtement de sol, la création d'un espace vert : plantation de haies et d'arbres
- **Accès avenue de Verdun** intégrant : réalisation d'un ascenseur, reprise de l'escalier (élargissement), nouvelle grille avec digicode, reprise des escaliers niveau place, création d'un nouveau linéaire de mur, la plantation d'arbres.
- **Accès hall depuis le Boulevard Gallieni** : intégrant la création d'un hall (avec reprise des murs avec nouveaux revêtement le long de l'escalier existant), la pose d'une grille sur la dalle avec digicode, l'éclairage latéral le long de l'escalier et dans le hall, façade vitrée du Hall sur Rue, et la réalisation d'un ascenseur pour relier le niveau dalle.

Le montant de ces travaux est ainsi estimé à ce jour **4 678 029 € HT**.

A ces travaux prévus s'ajoute également, dans le cadre du suivi-animation de l'opération, des actions de **Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP)** du parc privé qui est **un dispositif adossé à une stratégie et à une dynamique partenariale ayant pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants des copropriétés en difficultés**, qu'ils soient propriétaires ou locataires, en agissant sur leurs **problématiques quotidiennes**. La GUSP vise à améliorer le quotidien des occupants par des actions concrètes définies selon un diagnostic réalisé avec les partenaires techniques et institutionnels, les habitants et les acteurs locaux du territoire.

La mise en place d'une démarche de GUSP dans le cadre du suivi-animation du Plan de Sauvegarde doit faciliter l'adhésion des occupants à la démarche tout en améliorant leur cadre de vie.

Objectifs

Les actions suivantes devront être mises en place pour atteindre ces objectifs :

- **Réaliser les travaux sur les espaces extérieurs**
 - Accompagnement par l'opérateur de suivi-animation des instances de gestion du SDC principal dans la nomination d'un MOE ;
 - Prise en compte des prérequis attendus par les financeurs dans la définition du projet ;
 - Poursuite de l'analyse du scénario du retournement du hall 9, en lien avec les travaux du syndicat Rives de Seine, la Ville, l'EPT et l'Etat ;
 - Accompagnement du vote et la réalisation des travaux de résidentialisation par les copropriétaires ;
 - Mobilisation des financements publics.
- **Immobilier et foncier**
 - Création par la commune de Villeneuve-la-Garenne ou l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine d'un hôtel d'entreprises / DUP locaux transformés indument en logements ;
 - Restructuration par la commune de Villeneuve-la-Garenne ou l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine de la galerie commerciale et prévoir un accompagnement des commerces maintenus.
- **Mettre en œuvre des actions de GUSP**
 - Approfondissement du diagnostic GUSP par l'opérateur de suivi-animation en lien avec les habitants (PO et autres occupants), les propriétaires bailleurs, les syndics, les bailleurs institutionnels et la commune de la Villeneuve-la-Garenne ;

- Elaboration d'un plan d'actions GUSP sur 5 ans ;
- Engagement d'actions participatives et des commissions thématiques GUSP.

Indicateurs

Dès le démarrage du Plan de Sauvegarde il est prévu la réalisation puis le lancement d'un programme d'actions GUSP sur 5 ans par l'opérateur de suivi-animation intégrant des commissions de GUSP et l'organisation d'ateliers.

Concernant les travaux, le vote des travaux est planifié pour 2026 suite au vote en 2025 d'une mission de MOE pour la résidentialisation. La réalisation des travaux est prévue entre 2028 et 2029.

Afin d'évaluer les actions entreprises, des indicateurs de résultats et de suivis seront élaborés par l'opérateur de suivi-animation, tels que :

- Le programme de travaux prévu, engagé et réalisé (nature, montant, etc.) ;
- Le montant des aides mobilisées par partenaire, taux de financement du projet ;
- Le montant des restes à charges ;
- Le développement de partenariats ;
- Le nombre de commission GUSP organisées ;
- L'accompagnement des actions prévues : réunions, thème, taux de participation... ;
- L'état d'avancement du projet : définition, programmation, vote et réalisation ;
- Les actions de communication réalisées.

Mise en œuvre

Pilote : Opérateur de suivi-animation, Syndics / Syndicats des copropriétaires / Conseils syndicaux, Bailleurs, Maitrises d'œuvres ;

Partenaires : architecte-coordonnateur, Services ville (SCHS, urbanisme, foncier, Grands Projets, GUSP), EPT Boucle Nord de Seine et DRIHL 92

Financements :

Ingénierie du futur PDS et GUSP : Anah ; Région ; Ville/EPT ; Caisse des dépôts et consignations - Banque des Territoires

Financement des travaux : Région ; ANRU

Récapitulatif des estimations des travaux et honoraires en parties communes

L'estimation prévisionnelle des travaux et honoraires en parties communes (en €) :

NATURE	MONTANTS TTC
Travaux réhabilitation bâtementaire et honoraires	15 219 409 €
Travaux résidentialisation et honoraires	5 612 518 €
DTG et études techniques	316 800 €
TOTAL	21 148 727 €

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

- **Réhabilitation des parties communes** de la copropriété Ilot du Mail, correspondant à 7 bâtiments et 362 logements dont 202 logements privés.
- **Réhabilitation des parties privatives de logements occupés par leur propriétaire** (logements de PO), il n'est pas chiffré d'objectif particulier.

Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires

5.1 Financement de l'Anah.

Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration de l'Anah, des instructions de la directrice générale de l'Anah, des dispositions inscrites dans le programme d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux de 50% du montant de travaux HT sans plafond d'aide sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah. L'Anah ne finance pas la TVA.

Par délibération du 28 novembre 2018, le Conseil d'administration de l'Anah met en place deux types de majoration des taux de l'aide en vue d'inciter et d'accélérer la réalisation des travaux de redressement :

- **Une majoration jusqu'à 100 % du taux de l'aide pour les travaux urgents.** Elle est conditionnée à l'engagement de la collectivité / EPCI compétente à participer financièrement aux travaux d'amélioration de la copropriété et à mettre en place tous les outils d'ingénierie (y compris l'accompagnement au relogement des ménages).
- **Une majoration de l'aide aux travaux d'amélioration en cas de cofinancement d'une collectivité ou d'un EPCI d'au moins 5 %.** Elle est conditionnée à l'engagement d'une collectivité territoriale quelle qu'elle soit à cofinancer les travaux pour un montant minimum de 5 % du montant des travaux H.T. subventionnables. Chaque apport financier d'une collectivité ou EPCI permet d'abonder l'aide de l'Anah dans les mêmes proportions.

Par délibération du 6 décembre 2023, le Conseil d'administration de l'Anah fait évoluer le régime d'aides en faveur des copropriétés en difficulté en prévoyant, notamment, la mobilisation de financements complémentaires attractifs pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique :

- **Transformation de la prime « Copropriétés en difficulté »,** en une bonification de 20 points du taux de subvention ;
- **Transformation du bonus « Sortie de passoire thermique »** en une bonification de 10 points du taux de subvention.

Les projets de travaux devront respecter les conditions prévues dans la délibération relative au régime d'aides applicable pour des travaux de rénovation énergétique au titre de « MPR Copropriété ».

Les aides aux travaux en parties communes seront apportées aux syndicats secondaires Sisley, Ilot du Mail II et Rives-de-Seine. Les bailleurs sociaux ne pourront pas bénéficier des aides de l'Anah.

Il n'y a pas besoin d'avenant à la convention de Plan de Sauvegarde s'il y a une modification du montant des travaux dans la limite du respect de l'équilibre économique de la convention, néanmoins un accord au niveau régional sera demandé. La réhabilitation des parties communes est prioritaire à la réhabilitation des parties privées.

La copropriété est composée d'un SDC Principal comptant 195 lots d'habitation privés au sein des 3 syndicats secondaires d'habitation, la prime de l'Anah à la gestion s'élèvera jusqu'à 5 000 €/bâtiment de

la copropriété (qui comptent 6 bâtiments) + 150 €/lot par an soit une enveloppe maximale de 221 250 € pour les 3 SDC secondaires.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération sont de 8 491 847 € dont :

- 500 000 €, au titre de l'ingénierie du Plan de Sauvegarde ;
- 256 250 €, au titre des expertises complémentaires et aide aux surcoûts de gestion ;
- 7 735 597 €, au titre de travaux et honoraires en parties communes.

Ces montants prévisionnels pourront évoluer en fonction des résultats des études techniques et des devis réalisés.

Et selon l'échéancier et les détails suivants :

	Chiffrage sur 5 ans		Financements sur 5 ans	Financement par année				
	HT	TTC	Anah	2025	2026	2027	2028	2029
Ingénierie du dispositif PDS								
Suivi-animation du Plan de sauvegarde	1 000 000 €	1 200 000 €	500 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Sous total	1 000 000 €	1 200 000 €	500 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Etudes complémentaires, expertises, diagnostics								
DTG (porté par le SDC principal mais incluant un DTG par SDC secondaire)	43 048 €	51 658 €		- €	- €	- €	- €	- €
Etudes techniques complémentaires (SDC principal)	220 952 €	265 142 €						
Expertise complémentaire (étude juridique SDC principal)	70 000 €	84 000 €	35 000 €	35 000 €				
Aide aux surcoûts de gestion et procédures juridiques et contentieuses	184 375 €	221 250 €	221 250 €	44 250 €	44 250 €	44 250 €	44 250 €	44 250 €
Sous total	518 375 €	622 050 €	256 250 €	79 250 €	44 250 €	44 250 €	44 250 €	44 250 €
Travaux et honoraires (hors dalle)								
En parties communes (TVA 5% et 10%)								
Travaux et honoraires et "X"X - Bonification des aides	9 103 473 €	9 700 477 €	7 447 297 €			7 447 297 €		
Primes individuelles PO modestes/ très modestes			288 300 €			288 300 €		
Sous total	9 103 473 €	9 700 477 €	7 735 597 €	- €	- €	7 735 597 €	- €	- €
Travaux et honoraires (réaménagement dalle)								
En parties communes (TVA 5% et 10%)								
Travaux et honoraires	4 678 029 €	5 612 518 €						
Sous total	4 678 029 €	5 612 518 €						
TOTAL (BATIMENT ET DALLE)	15 299 877 €	17 135 045 €	8 491 847 €	179 250 €	144 250 €	7 879 847 €	144 250 €	144 250 €

Précisions

- La mobilisation annuelle de l'aide au surcoût de gestion

Le redressement d'une copropriété en difficulté nécessite un renforcement des missions en termes de gestion portées par le syndicat de copropriétaires et menées par son syndic. Une aide sera sollicitée auprès de l'Anah pour couvrir les dépenses supplémentaires par rapport à l'activité classiquement attendue soit les frais d'honoraires de syndic, les frais administratifs et les procédures juridiques, des expertises spécifiques liées au redressement de la gestion.

Ces prestations sont réalisées tout ou en partie soit par le syndic, soit par un prestataire extérieur (comptable, ...). Une convention entre l'Anah et chaque syndic, représentant du syndicat principal ou d'un syndicat secondaire est à établir et permettra de préciser les actions particulières attendues et les prestations concernées ainsi que le montant de l'aide au redressement de la gestion. La subvention peut porter sur des prestations déjà réalisées sur l'année (facture à l'appui) ou sur des prestations à réaliser (coût prévisionnel).

Les montants de l'aide à la gestion à mobiliser pour chaque SDC secondaire et le SDC principal sont estimés pour les 5 années à :

- SDC Ilot du Mail II : 88 000 € soit 17 600 €/an
- SDC Sisley : 50 500 € soit 10 100 €/an

- SDC Rives de Seine : 82 750 € soit 16 550 €/an

L'estimation totale est de 221 250€ pour les 3 syndicats secondaires de copropriétaires, incluant les frais de révision des règlements de copropriété.

- **La mobilisation annuelle de l'aide aux expertises complémentaires**

Concernant le financement de l'étude juridique à mener à l'échelle du syndicat principal dont le coût a été estimé à environ 70 000 € HT (84 000 € TTC), il est envisagé de le financer à travers l'aide de l'Anah pour « expertises complémentaires », qui prend en charge la dépense à hauteur de 50% HT dans un plafond de 150 000 € et 500 € par lot, soit un plafond de dépense 247 500 € pour le syndicat principal de l'Ilot du Mail.

- **La réalisation de travaux de rénovation énergétique**

Les travaux thermiques et d'amélioration, ainsi que les honoraires sont estimés à **14 271 895 € HT / 15 219 499 € TTC**.

Le Plan de Sauvegarde prévoit le financement des travaux à hauteur de 50% du montant HT sans application de plafond maximum de travaux subventionnables, sur une base équivalente aux seuls logements privés et une renonciation des bailleurs sociaux aux aides de l'Anah, soit **une enveloppe de 6 133 068 €** à laquelle s'ajoute des **bonifications « Copropriétés en difficulté » (20%)** et des **primes individuelles** pour les propriétaires occupants (selon ressources) **estimées à 288 300 €**.

Compte tenu de l'engagement de collectivités territoriales à participer au financement du projet de réhabilitation à hauteur d'au moins 5% du montant HT des travaux, **l'Anah apportera également une bonification des aides en doublant le montant de l'aide de la collectivité (Département Hauts-de-Seine), soit une enveloppe supplémentaire de 1 314 229 €**. Les aides de la Région ne font pas l'objet d'un abondement au titre du X+X afin de répondre au règlement d'application des subventions de ladite collectivité.

L'engagement global de 8 491 847 € pourra être réajusté et précisé par voie d'avenants à la présente convention.

Au regard des co-financements envisagés, le scénario de financement n'intègre pas d'aides mixtes.

5.2. Financement de l'Etat

Dans le cadre du plan de relance, le Gouvernement a déployé un fonds pour financer des opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé.

Partie intégrante du projet écoquartier "centre-ville Gallieni", secteur du Projet Partenarial d'Aménagement (signé en décembre 2021), l'acquisition et les études de faisabilité de transformation des locaux de la CPAM et de la Trésorerie publique ont ainsi été subventionnées à hauteur 1,545 M€ dans le cadre des appels à projet Fonds Friches de l'Etat en raison des coûts élevés des travaux de réhabilitation lourde des bâtiments existants, de transformation des accès, de création d'ouverture et de rénovation énergétique.

5.3 Financement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Règles d'application

Les aides de l'ANRU au syndicat prévoient un montant de subvention au syndicat principal de 50% des études complémentaires, expertises ou diagnostic et des travaux Hors Taxes et des honoraires MOE subventionnables de résidentialisation. Elles sont conditionnées à la signature par le syndicat principal de la convention quartier pluriannuelle de renouvellement urbain de Villeneuve-la-Garenne : l'exécution financière des subventions y sera précisée.

Il est précisé que la date limite d'engagement des subventions ANRU est le 30 juin 2026 et que la subvention ANRU reste ajustée au montant réel des travaux et plafonnée au montant inscrit dans la convention quartier pluriannuelle de renouvellement urbain de Villeneuve-la-Garenne.

Montants prévisionnels

Les montants des autorisations d'engagement de l'ANRU aujourd'hui contractualisées dans la convention quartier pluriannuelle de renouvellement urbain de Villeneuve-la-Garenne pour l'opération sont de 3 540 891 €, dont :

- 132 000 €, au titre des études complémentaires, expertises ou diagnostics ;
- 999 350 €, au titre de travaux de résidentialisation ;
- 395 221 €, au titre du portage ;
- 649 504 €, au titre de la restructuration des commerces ;
- 810 486 €, au titre de la création d'un hôtel d'entreprises ;
- 554 330 €, au titre de l'acquisition et amélioration du parking.

Les besoins prévisionnel d'autorisation d'engagement de l'ANRU à hauteur de 50% des dépenses éligibles s'élèvent 2 333 430 € pour la résidentialisation de la copropriété. Une demande d'autorisation complémentaire, par redéploiement ou par abondement, devra être déposée par l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine et la ville de Villeneuve-la-Garenne auprès de l'ANRU en 2025 pour un montant de 1 334 080 €.

La mobilisation des montants prévisionnels concernant les études techniques complémentaires et les travaux de réaménagement de la dalle est prévue selon l'échéancier et les détails suivants :

	Chiffrage sur 5 ans		Financements sur 5 ans ANRU	Financement par année				
	HT	TTC		2025	2026	2027	2028	2029
Ingénierie du dispositif PDS								
Suivi-animation du Plan de sauvegarde								
Sous total	1 000 000 €	1 200 000 €						
Etudes complémentaires, expertises, diagnostics								
DTG (porté par le SDC principal mais incluant un DTG par SDC secondaire)	43 048 €	51 658 €						
Etudes techniques complémentaires (SDC principal)	220 952 €	265 142 €	132 000 €	132 000 €				
Etude juridique (SDC principal)	70 000 €	84 000 €						
Aide aux surcoûts de gestion et procédures juridiques et contentieuses	184 375 €	221 250 €						
Sous total	518 375 €	622 050 €	132 000 €	132 000 €	- €	- €	- €	- €
Travaux et honoraires (hors dalle)								
En parties communes (TVA 5% et 10%)								
Travaux et honoraires	9 103 473 €	9 700 477 €						
Primes individuelles PO modestes/ très modestes								
Sous total	9 103 473 €	9 700 477 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Travaux et honoraires (réaménagement dalle)								
En parties communes (TVA 5% et 10%)								
Travaux et honoraires	4 678 029 €	5 612 518 €	2 333 430 €		2 333 430 €			
Sous total	4 678 029 €	5 612 518 €	2 333 430 €		2 333 430 €			
TOTAL (BATIMENT ET DALLÉ)	15 299 877 €	17 135 045 €	2 465 430 €	132 000 €	2 333 430 €	- €	- €	- €

5.4. Financement de l'Etablissement Public Territorial de Boucle Nord de Seine et la Ville de Villeneuve-la-Garenne

Règles d'application

La maîtrise d'ouvrage de l'opération sera assurée par l'EPT Boucle Nord de Seine en lien étroit avec la Ville qui assurera le pilotage stratégique et opérationnel.

La Ville et l'EPT s'engagent dans le cadre de leurs dotations budgétaires à financer :

- Le reste à charge de l'ingénierie du Plan de Sauvegarde (EPT) ;
- Leur quote-part en tant que copropriétaire au titre des études et travaux (Ville et EPT) ;
- Le DTG et les études complémentaires en complément des aides de l'ANRU et dans la limite de la subvention réservée.

Enfin, la Ville et l'EPT s'engagent à :

- Prendre les délibérations permettant la mise en œuvre des actions complémentaires éventuelles ;
- Mettre à disposition des intervenants un local dédié à l'opération (intervention cadrée par une convention)
- Transformer la galerie commerciale et à créer un hôtel d'entreprises dans les locaux d'activités aujourd'hui vacants (anciennement CPAM ou trésorerie publique) ou transformés en logement situés en rez-de-dalle ;
- Déposer en 2025 auprès de l'ANRU une demande d'abondement de la subvention aux travaux de résidentialisation à hauteur de 1 334 080 € en privilégiant prioritairement une mobilisation des économies du projet de renouvellement urbain pour cette opération.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'EPT pour l'opération (hors restructuration commerces et création hôtel d'entreprise) sont de 290 750 € dont :

- **158 750 €** au titre de l'ingénierie du Plan de Sauvegarde ;
- **132 000 €**, au titre des études complémentaires, expertises ou diagnostics ;

La Ville et l'EPT, s'engagent dans le cadre de ses dotations budgétaires, à participer et financer certaines opérations et actions réalisées dans le cadre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité.

La mobilisation de ces montants prévisionnels (hors restructuration commerces et création hôtel d'entreprise) est prévue selon l'échéancier et les détails suivants :

	Chiffrage sur 5 ans		Financements sur 5 ans VILLE/EPT	Financement par année				
	HT	TTC		2025	2026	2027	2028	2029
Ingénierie du dispositif PDS								
Suivi-animation du Plan de sauvegarde	1 000 000 €	1 200 000 €	158 750 €	31 750 €	31 750 €	31 750 €	31 750 €	31 750 €
Sous total	1 000 000 €	1 200 000 €	158 750 €	31 750 €	31 750 €	31 750 €	31 750 €	31 750 €
Etudes complémentaires, expertises, diagnostics								
DTG (porté par le SDC principal mais incluant un DTG par SDC secondaire)	43 048 €	51 658 €	21 524 €	21 524 €				
Etudes techniques complémentaires (SDC principal)	220 952 €	265 142 €	110 476 €	110 476 €				
Etude juridique (SDC principal)	70 000 €	84 000 €						
Aide aux surcoûts de gestion et procédures juridiques et contentieuses	184 375 €	221 250 €						
Sous total	518 375 €	622 050 €	132 000 €	132 000 €				
Travaux et honoraires (hors dalle)								
En parties communes (TVA 5% et 10%)								
Travaux et honoraires	9 103 473 €	9 700 477 €						
Primes individuelles PO modestes/ très modestes								
Sous total	9 103 473 €	9 700 477 €						
Travaux et honoraires (réaménagement dalle)								
En parties communes (TVA 5% et 10%)								
Travaux et honoraires	4 678 029 €	5 612 518 €						
Sous total	4 678 029 €	5 612 518 €						
TOTAL (BATIMENT ET DALLE)	15 299 877 €	17 135 045 €	290 750 €	163 750 €	31 750 €	31 750 €	31 750 €	31 750 €

5.5. Financement du Conseil Régional d'Ile-de-France

Règles d'application

Une demande de labellisation de Copropriété en Difficulté Soutenue par la Région (C.D.S.R.) en faveur de l'opération de requalification de la copropriété Ilot du mail est à réaliser.

Dans le cas où la labellisation de Copropriété en Difficulté Soutenue par la Région (C.D.S.R.) en faveur de l'opération de requalification de la copropriété est accordée, cette labellisation pour une durée maximum de 5 ans permet d'obtenir des aides au syndicat :

- Pour les travaux de rénovation énergétique, de réhabilitation classique et de travaux complémentaires, à hauteur de 50 % de la dépense correspondante et peut être mobilisée en une ou plusieurs interventions, dans la limite d'une enveloppe globale de 14.000 € de subvention par logement, toutes interventions confondues. Ces travaux doivent intégrer, en tout ou partie, une démarche de mise en œuvre de l'économie circulaire.
- Pour l'ingénierie liée aux travaux (études, diagnostics et autres missions d'ingénierie) à hauteur de 50 % maximum d'une dépense annuelle éligible plafonnée à 500 € par lot d'habitation ;
- Pour les travaux en parties privatives des logements des ménages occupants, à hauteur de 40% maximum dans la limite de 8 000 €/lot et en fonction respectivement des barèmes de ressources des ménages intermédiaires, modestes, très modestes établis annuellement par l'ANAH. A ce stade, ces aides n'ont pas été chiffrées et le seront dans le cadre du label en cas de sollicitation ;
- A la gestion pour financer le surcoût de gestion lié aux difficultés de la copropriété, aide annuelle à hauteur de 30 % maximum des honoraires correspondants dans la limite d'un coût de 150 € HT par lot d'habitation ;
- Pour les procédures ou prestations permettant d'améliorer le fonctionnement juridique de la copropriété (procédure pour le recouvrement d'impayés de charges, refonte du règlement de copropriété, etc.) à hauteur de 50% maximum d'un coût plafonné à 1500 € par lot d'habitation.

La Région Ile-de-France sera sollicitée dans le cadre du label CDSR, au titre du financement de la mission de suivi-animation du Plan de Sauvegarde, dans le cadre de la réglementation en vigueur à hauteur de 391 250 €.

La Région Ile-de-France sera sollicitée au titre du label pour financer les travaux et honoraires sur les parties communes des 3 syndicats secondaires à hauteur de 392 070 € et à hauteur de 1 131 027€ pour les travaux liés à la résidentialisation et à l'aménagement de la dalle soit un total de 1 523 097 €.

Enfin, la Région Ile-de-France pourra être sollicitée au titre du label pour financer les surcoûts de gestion, les procédures juridiques et contentieuses, les diagnostics et études techniques préalables.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Région Ile-de-France pour l'opération sont de 1 914 437 €, dont :

- 391 250 €, au titre de l'ingénierie du Plan de Sauvegarde ;
- 392 070 €, au titre de travaux et honoraires en parties communes des 3 syndicats secondaires ;
- 1 131 027 €, au titre de travaux et honoraires en parties communes du syndicat principal

Ces montants prévisionnels pourront évoluer en fonction des résultats des études techniques et des devis réalisés et sont subordonnés au vote de crédits suffisants au budget régional.

La mobilisation de ces montants prévisionnels est prévue selon l'échéancier et les détails suivants :

	Chiffrage sur 5 ans		Financements sur 5 ans	Financement par année				
	HT	TTC	CRIF	2025	2026	2027	2028	2029
Ingénierie du dispositif PDS								
Survi-animation du Plan de sauvegarde	1 000 000 €	1 200 000 €	391 250 €	78 250 €	78 250 €	78 250 €	78 250 €	78 250 €
Sous total	1 000 000 €	1 200 000 €	391 250 €	78 250 €	78 250 €	78 250 €	78 250 €	78 250 €
Etudes complémentaires, expertises, diagnostics								
DTG (porté par le SDC principal mais incluant un DTG par SDC secondaire)	43 048 €	51 658 €						
Etudes techniques complémentaires (SDC principal)	220 952 €	265 142 €						
Etude juridique (SDC principal)	70 000 €	84 000 €						
Aide aux surcoûts de gestion et procédures juridiques et contentieuses	184 375 €	221 250 €						
Sous total	518 375 €	622 050 €						
Travaux et honoraires (hors dalle)								
En parties communes (TVA 5% et 10%)								
Travaux et honoraires	9 103 473 €	9 700 477 €	392 070 €			392 070 €		
Primes individuelles PO modestes/ très modestes								
Sous total	9 103 473 €	9 700 477 €	392 070 €			392 070 €		
Travaux et honoraires (réaménagement dalle)								
En parties communes (TVA 5% et 10%)								
Travaux et honoraires	4 678 029 €	5 612 518 €	1 131 027 €		1 131 027 €			
Sous total	4 678 029 €	5 612 518 €	1 131 027 €		1 131 027 €			
TOTAL (BATIMENT ET DALLE)	15 299 877 €	17 135 045 €	1 914 347 €	78 250 €	1 209 277 €	470 320 €	78 250 €	78 250 €

5.6. Financement du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

Règles d'application

Concernant les aides du Département des Hauts-de-Seine au syndicat : celles-ci prévoient un montant de 30% du montant de la subvention socle Anah au SDC (hors primes) sous réserve d'un accord de la commission consultative des aides de l'habitat privé du CD 92.

Le dossier de demande de subvention à adresser au Conseil départemental devra être déposé concomitamment au dossier de demande de l'ANAH.

Sur le volet social, le Conseil Départemental participera aux commissions sociales et examinera les demandes remplissant les conditions d'octroi du Fonds de Solidarité au Logement accès/maintien (droit commun).

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine pour l'opération sont de 1 314 229 €, au titre de travaux de réhabilitation.

La mobilisation de ces montants prévisionnels est prévue selon l'échéancier et les détails suivants :

	Chiffrage sur 5 ans		Financements sur 5 ans Département des Hauts de Seine	Financement par année				
	HT	TTC		2025	2026	2027	2028	2029
Ingenierie du dispositif PDS								
Suivi animation du Plan de Sauvegarde	1 000 000 €	1 200 000 €						
Sous total	1 000 000 €	1 200 000 €						
Etudes complémentaires, expertises, diagnostics								
DTG (porté par le SDC principal mais incluant un DTG par SDC secondaire)	43 048 €	51 658 €						
Etudes techniques complémentaires (SDC principal)	220 952 €	265 142 €						
Etude juridique (SDC principal)	70 000 €	84 000 €						
Aide aux surcoûts de gestion et procédures juridiques et contentieuses	184 375 €	221 250 €						
Sous total	518 375 €	622 050 €						
Travaux et honoraires (hors dalle)								
En parties communes (TVA 5% et 10%)								
Travaux et honoraires	9 103 473 €	9 700 477 €	1 314 229 €				1 314 229 €	
Primes individuelles PO modestes/ très modestes								
Sous total	9 103 473 €	9 700 477 €	1 314 229 €				1 314 229 €	
Travaux et honoraires (réaménagement dalle)								
En parties communes (TVA 5% et 10%)								
Travaux et honoraires	4 678 029 €	5 612 518 €						
Sous total	4 678 029 €	5 612 518 €						
TOTAL (BATIMENT ET DALLE)	15 299 877 €	17 135 045 €	1 314 229 €				1 314 229 €	

5.7. Financement de la Caisse des dépôts et consignations - Banque des Territoires

Règles d'application

La Caisse des dépôts et consignations - Banque des Territoires propose de participer au financement du suivi animation du Plan de Sauvegarde, à hauteur de 25% du montant HT engagé pour la mission (et dans la limite de 50% du montant HT financé par l'ANAH), plafonné à 150 000€ par opération (soit un maximum de 150 000 €).

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Caisse des dépôts et consignations - Banque des Territoires pour l'opération sont de 150 000 €, sous réserve de l'accord de son comité d'engagement souverain, au titre de l'ingénierie du Plan de Sauvegarde.

La mobilisation de ces montants prévisionnels est prévue selon l'échéancier et les détails suivants :

	Chiffrage sur 5 ans		Financements sur 5 ans	Financement par année				
	HT	TTC		BDT	2025	2026	2027	2028
Ingénierie du dispositif PDS								
Suivi-animation du Plan de sauvegarde	1 000 000 €	1 200 000 €	150 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €
Sous total	1 000 000 €	1 200 000 €	150 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €
Etudes complémentaires, expertises, diagnostics								
DTG (porté par le SDC principal mais incluant un DTG par SDC secondaire)	43 048 €	51 658 €						
Etudes techniques complémentaires (SDC principal)	220 952 €	265 142 €						
Etude juridique (SDC principal)	70 000 €	84 000 €						
Aide aux surcoûts de gestion et procédures juridiques et contentieuses	184 375 €	221 250 €						
Sous total	518 375 €	622 050 €						
Travaux et honoraires (hors dalle)								
En parties communes (TVA 5% et 10%)								
Travaux et honoraires	9 103 473 €	9 700 477 €						
Primes individuelles PO modestes/ très modestes								
Sous total	9 103 473 €	9 700 477 €						
Travaux et honoraires (réaménagement dalle)								
En parties communes (TVA 5% et 10%)								
Travaux et honoraires	4 678 029 €	5 612 518 €						
Sous total	4 678 029 €	5 612 518 €						
TOTAL (BATIMENT ET DALLE)	15 299 877 €	17 135 045 €	150 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €

5.8. Financement de la Métropole du Grand Paris

La Métropole du Grand Paris pourra être sollicitée afin de participer au financement des travaux en cas de surcoûts ou d'évolution du plan de financement.

Les règles d'attribution en vigueur s'appliqueront.

5.9. Récapitulatif des engagements financiers des partenaires selon le statut des copropriétaires

Annexe 2a. Récapitulatif des aides apportées par financeur ;

Annexe 2b. Récapitulatif des aides apportées selon le statut des copropriétaires ;

Annexe 4a. Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation ;

Annexe 4b. Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération.

Article 6. Engagements des autres partenaires du Plan de Sauvegarde

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

6.1. Le syndicat de copropriété de chaque syndicat

Le syndicat dûment mandaté en Assemblée Générale pour représenter le syndicat des copropriétaires, respectera les engagements suivants :

- Présenter la convention de Plan de Sauvegarde au vote de la première Assemblée Générale qui suit l'arrêté préfectoral, dans un délai de 6 mois ;
- Collaborer avec le coordonnateur du Plan de Sauvegarde et l'opérateur de suivi-animation du Plan de Sauvegarde et leur communiquer tous les éléments/documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du Plan de Sauvegarde ;
- Participer à toutes les commissions inscrites dans le Plan de Sauvegarde et rendre compte régulièrement des avancées de ses missions dans le cadre du Plan de Sauvegarde ;
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides et du préfinancement ; ouvrir un compte bancaire spécifique pour les travaux ; fournir les éléments nécessaires à l'établissement d'une convention avec l'Anah sur les frais de redressement à la gestion et les frais de procédures ;
- Renseigner et mettre à jour régulièrement le RNIC ;
- Programmer les Assemblées Générales présentant un vote de travaux susceptibles d'être subventionnés dans le Plan de Sauvegarde en concertation avec les conseils syndicaux et l'opérateur de suivi-animation ;
- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi animation aux réunions concernant la copropriété (AG, réunion d'information, réunion conseil syndical, réunion prestataires ...) ;
- Transmettre à l'opérateur de suivi-animation de Plan de Sauvegarde tous les documents :
 - Relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété ainsi que ceux nécessaires au montage des dossiers de demandes de subventions ;
 - Nécessaires au travail de la commission « impayés » ;
- Respecter les procédures de suivi et de recouvrement des impayés mises en place dans le cadre du Plan de Sauvegarde ;
- Travailler de concert avec l'opérateur de portage sur les situations nécessitant un portage immobilier ;
- Communiquer sur les charges et mettre en place des échéanciers potentiels ;
- Permettre la mise à jour ou la création du règlement de copropriété.

6.2. Le syndicat de copropriétaires de chaque syndicat

Le syndicat de copropriétaires, en lien avec son syndicat et son conseil syndical, s'engage à :

- Soumettre au vote de l'assemblée générale la présente convention de Plan de Sauvegarde ;
- Respecter la présente convention ;
- Mettre en place des partenariats étroits avec l'opérateur de suivi-animation du Plan de Sauvegarde et le coordonnateur de Plan de Sauvegarde ;
- Autoriser le syndicat à fournir à l'opérateur de suivi-animation du Plan de Sauvegarde, au coordonnateur de Plan de sauvegarde les éléments de suivi de la copropriété et ceux

nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande de subvention (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés...).

- Mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre du Plan de Sauvegarde avec l'aide de l'équipe de suivi-animation ;
- Participer activement par le biais de son conseil syndical aux instances de concertation et de pilotage du Plan de Sauvegarde (groupes de travail, réunion), être force de proposition, accompagner la copropriété dans la bonne compréhension du Plan de Sauvegarde ;
- Faire participer l'assemblée générale aux décisions de gestion concernant l'usage des subventions allouées et des engagements de travaux ;
- Permettre l'action de la collectivité publique en l'invitant à participer aux différentes réunions d'assemblée générale traitant du Plan de Sauvegarde.

6.3. Le coordonnateur du Plan de Sauvegarde

Le coordonnateur du Plan de Sauvegarde s'engage à :

- S'assurer du respect de la présente convention et de sa mise en œuvre ;
- Veiller au bon déroulement du plan, à la mise en œuvre des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures ;
- Participer aux instances de suivi et de pilotage ;
- Suivre et , le cas échéant, réactualiser les objectifs et actions à mettre en œuvre ;
- Correspondre étroitement avec l'opérateur de suivi-animation et les instances de la copropriété ;
- Rendre compte au préfet et à la commission de Plan de Sauvegarde ;
- Assurer un rôle d'alerte auprès du préfet pour le suivi des engagements des parties, du respect de l'échéancier ou tout autre situation ;
- En cas de non-respect des signataires de la convention, leur envoyer des mises en demeure.

6.4. L'opérateur de portage CDC Habitat Social

La stratégie de portage et le mode opératoire sont précisés dans une convention tripartite entre la Ville de Villeneuve-la-Garenne, l'EPT Boucle Nord de Seine et l'organisme porteur signée le 8 juillet 2022. Celle-ci et la convention quartier pluriannuelle de renouvellement urbain de Villeneuve-la-Garenne signée le 4 avril 2024 déterminent notamment les engagements financiers de l'organisme porteur.

6.5. Le bailleur social RLF

Le bailleur RLF s'engage à réhabiliter son immeuble à la même échéance et à prestations au moins équivalente que les travaux de réhabilitation mis en œuvre par les instances de gestion de la copropriété. Le bailleur RLF participe financièrement aux travaux sur dalle et plus globalement à la réussite du projet de requalification de l'ensemble immobilier.

6.6. L'architecte-urbaniste coordonnateur

Un architecte coordonnateur a été désigné en mai 2023 par l'EPT dans le cadre du renouvellement urbain du centre-ville avec notamment pour missions :

- L'élaboration d'un plan guide de l'ensemble des études réalisées en vue de la cohérence urbaine, architecturale et paysagère ;
- La coordination des différents maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvres, y compris les syndicats de copropriétaires de manière à contribuer à la réalisation d'une opération d'ensemble cohérente ;

- La co-animation des ateliers de travail sur les travaux et la résidentialisation de la copropriété Ilot du Mail ;
- La définition de scénarii de résidentialisation de la copropriété, en concertation avec les habitants, ainsi qu'une estimation chiffrée.

6.7. Le Service communal d'hygiène et de santé (SCHS)

Le SCHS de la commune de Villeneuve-la-Garenne s'engage :

- À mettre en œuvre et assurer le suivi des procédures sur les logements identifiés comme insalubres par l'opérateur de suivi-animation ou un partenaire ;
- À participer si nécessaire aux commissions du Plan de Sauvegarde.

Article 7. Pilotage et évaluation

7.1 Conduite de l'opération et pilotage de l'opération.

7.1.1. Pilotage du préfet

Le préfet préside la commission du Plan de Sauvegarde. Il prend des décisions pour le bon suivi du Plan de Sauvegarde et peut le prolonger, d'une période maximale de deux ans, par le biais d'avenants.

7.1.2 Mission de l'EPT, maître d'ouvrage

L'EPT maître d'ouvrage, en lien avec la Ville est chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la présente convention et à la bonne coordination des différents partenaires.

L'EPT en lien avec la Ville s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi animation.

7.1.3. Mission du coordonnateur de Plan de Sauvegarde

Le coordonnateur est désigné via l'arrêté préfectoral de création du Plan de Sauvegarde.

Il a pour mission de veiller à la bonne exécution du plan, au respect de l'échéancier, des engagements des partenaires et de la programmation des mesures. Il réunit les différentes instances de pilotage selon les besoins. A sa demande la commission de plan de sauvegarde peut se réunir afin de statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre et peut demander la mise en place d'un avenant à la convention de Plan de Sauvegarde afin de modifier les missions et/ou engagements de chacun des acteurs.

Il est impératif de lui communiquer toutes les informations relatives au Plan de Sauvegarde et aux copropriétés. Il devra être rendu compte au coordonnateur de l'évolution des différentes missions dès que ce dernier en ressent le besoin.

Il est rappelé que le coordonnateur établit des rapports de sa mission au Préfet et à la commission de Plan de Sauvegarde. Ces rapports, qui correspondent le plus souvent aux présentations et bilans préétablis en amont, peuvent être aussi des courriers d'alerte du non-respect des engagements d'un des partenaires de l'opération.

Les membres des instances de gestion des copropriétés peuvent solliciter le coordonnateur du Plan de Sauvegarde en cas de problématiques particulières.

7.1.4. Instances de pilotage

Pour assurer la coordination des actions du Plan de sauvegarde et le bon déroulement du plan, l'EPT et la Ville conduisent le pilotage du suivi-animation du plan de sauvegarde. A leur initiative, ils réunissent les instances de pilotage du Plan de sauvegarde.

Dans ce cadre, l'opérateur de suivi-animation du Plan de Sauvegarde, en lien avec le comité technique, sera chargé de préparer, d'animer les réunions des instances de pilotage du Plan de sauvegarde et de rédiger le compte-rendu ou relevé de décisions.

La commission de Plan de Sauvegarde:

Cette commission est présidée par le préfet des Hauts-de-Seine ou son représentant et par le Maire ou son représentant : elle réunit le coordonnateur de Plan de sauvegarde, l'ensemble des partenaires inscrits dans l'arrêté du Plan de Sauvegarde et a minima, les signataires de la convention partenariale. Le président du conseil syndical, le syndic, les représentants des locataires de chaque syndicat sont également conviés.

Cette commission se réunit au moins une fois par an afin de définir les orientations de l'opération, de permettre la rencontre de l'ensemble des acteurs concernés et d'évaluer l'état d'avancement du Plan de Sauvegarde.

A la demande du préfet des Hauts-de-Seine, du coordonnateur ou de tout autre membre, la commission peut être amenée à statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre, pouvant prendre la forme d'avenant à la présente convention.

A cette occasion et afin d'évaluer l'état d'avancement du plan de sauvegarde, l'opérateur de suivi-animation produit les supports nécessaires au travail en commun et à la discussion. Ils devront être transmis suffisamment en amont de chaque commission pour validation à la maîtrise d'ouvrage, à la Préfecture et au coordonnateur.

Le comité technique :

Le comité technique réunit à minima 2 fois par an, la Ville et l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine (collectivités maître d'ouvrage), le coordonnateur du plan de sauvegarde, la DRIHL UD des Hauts-de-Seine, les partenaires financiers et l'opérateur de suivi-animation.

C'est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il assure le suivi de la conduite opérationnelle du Plan de Sauvegarde (les différentes actions mises en œuvre et le déroulement des travaux) et identifie les avancées ou les blocages éventuels afin de définir de façon concertée et coordonnée les actions permettant d'y remédier. Il a pour mission de préparer le comité de pilotage.

Si nécessaire et en fonction des difficultés éventuelles, le comité technique peut être élargi aux acteurs impliqués (syndic, conseil syndical, etc. ...).

Des réunions de suivi, 6 par an, viennent compléter ces temps de pilotage réunissant les acteurs opérationnels.

Chaque année calendaire, la Ville et l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, la DRIHL des Hauts-de-Seine mettent en place le calendrier des comités techniques et du comité de pilotage en lien avec le coordonnateur du Plan de Sauvegarde.

Les commissions thématiques relatives au Plan de Sauvegarde :

Les objectifs de ces commissions seront de suivre et favoriser la mise en œuvre des actions du Plan de Sauvegarde. Elles permettront aux partenaires concernés d'assurer le suivi, d'organiser, de mettre en œuvre et d'évaluer la mise en œuvre de ces différentes actions.

Dans ce cadre, l'opérateur de suivi-animation du Plan de Sauvegarde sera chargé d'en assurer le suivi effectif.

- **Une commission « juridique »** : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe le conseil syndical, le syndic de chaque copropriété, la Ville et la DRIHL UD des Hauts-de-Seine. Elle a pour objet de travailler sur les enjeux juridiques de l'ensemble immobilier et assurer le suivi des actions menées en ce sens. Cette commission se réunit a minima trois fois

par an durant l'année 1 et 2 du Plan de Sauvegarde avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion diffusé aux membres de la commission.

- **Une commission « Comptes et gestion »** : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe le conseil syndical et le syndic de chaque copropriété. Elle a pour objet de travailler sur des problématiques récurrentes en lien avec la gestion courante, elle peut mettre en place un tableau de bord des dettes et de leur apurement. Cette commission se réunit a minima deux fois par an avec un relevé des décisions réalisées à l'issue de chaque réunion diffusé aux membres de la commission.
- **Une commission « Impayés »** : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe pour le conseil syndical et le syndic de chaque copropriété. Cette commission a pour objet de résorber les impayés des ménages propriétaires. Elle peut être élargie à l'avocat de la copropriété si nécessaire. Elle se réunit une fois par trimestre, avec un relevé des décisions réalisées à l'issue de chaque réunion diffusé aux membres de la commission.
- **Une commission « Sociale »** : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle se réunit a minima tous les semestres afin d'évoquer les situations individuelles complexes. Elle rassemble l'ensemble des directions et services sociaux du territoire : le Centre communal d'actions sociales de la Ville, l'opérateur de portage, le Conseil Départemental, éventuellement la Caisse d'Allocations Familiales. Ces commissions se dérouleront systématiquement avant la commission impayés afin d'identifier les propriétaires occupants qui ne peuvent pas se maintenir dans leur statut et pour lesquels un portage provisoire peut être envisagé. Les éléments personnels évoqués lors de ces réunions sont couverts par le secret professionnel.
- **Une commission « travaux »** : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle réunit le conseil syndical, le syndic de la copropriété de chaque copropriété, RLF, l'EPT, la Ville et la DRIHL UD des Hauts-de-Seine. Cette commission qui a pour objet de travailler sur le projet de réhabilitation de la copropriété se réunit à minima deux fois par an, avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion diffusé aux membres de la commission.
- **Une commission « GUSP »** : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle réunit à minima les conseils syndicaux, les syndics, les bailleurs sociaux et associera les services communaux (GUSP). Cette commission a pour objet de travailler sur les enjeux de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité et de traiter des thématiques visant à améliorer le cadre de vie (*Exemple* : amélioration de la propreté, gestion des déchets et encombrants, incivilités).

Toutes les informations doivent être transmises à l'opérateur de suivi-animation en amont de chaque commission.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation, l'opérateur

L'opération est animée par un prestataire retenu conformément au Code des marchés publics. Ce prestataire est chargé d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

A cet effet, l'opérateur du suivi-animation du Plan de Sauvegarde retenu devra être en capacité de proposer une équipe pluridisciplinaire ayant les compétences juridiques et de gestion, techniques et architecturales, sociales, administratives et financières.

Les compétences attendues pour l'équipe de suivi-animation sont les suivantes :

- **Compétences en gestion de projet et de coordination ;**
- **Compétences d'animation et de communication spécifique aux copropriétés ;**
- **Compétences juridique, comptable et de gestion :** étude du règlement de copropriété, appui aux occupants de la copropriété dans le fonctionnement des instances de gestion, accompagnement dans le contrôle des comptes, information et formation, aide à la gestion ;
- **Compétence technique et architecturale :** connaissance en travaux en copropriété sur dalle et des problématiques liées aux économies d'énergie et/ou de charges, savoir repérer les situations d'habitat indigne et connaissance des procédures de lutte contre l'habitat indigne ;
- **Compétences sociales :** médiation, traitement des règlements amiables, promotion de la décence, évaluation prospective de l'impact d'un programme de travaux sur le développement des impayés, accompagnement social des propriétaires occupants, mise en place d'un plan d'apurement dans le cadre de leur solvabilisation, aide juridictionnelle pour les copropriétaires.
- **Compétence administrative et financière :** montage, suivi et solde des dossiers de subventions, capacité à proposer des montages financiers innovants pour faire face aux besoins spécifiques, montage, suivi et solde des dossiers de pré financements et de prêt pour les restes à charges ;
- **Compétence en GUSP :** accompagnement des habitants aux problématiques de cadre de vie, co-construction d'action avec les syndicats, articulation avec le service GUSP de la ville de Villeneuve-la-Garenne.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le travail d'animation est un facteur essentiel pour la réussite de l'opération. L'implication et la présence active et continue du prestataire constituent un critère déterminant.

L'intervention de l'opérateur de suivi-animation est attendue tant au niveau de l'animation du partenariat institutionnel que de l'animation des acteurs de la copropriété. Le travail relationnel et de proximité vis-à-vis des instances de la copropriété et des copropriétaires sera décisif pour obtenir les votes en assemblée générale selon des règles de majorité différentes en fonction de la nature des travaux.

Le prestataire se positionne en tant qu'animateur du Plan de Sauvegarde garantissant la bonne exécution des missions, l'ordonnancement des actions et le rapport de leur déroulement à la maîtrise d'ouvrage. Le prestataire assure le suivi global de toutes les missions accompagnant le Plan de Sauvegarde, sur tous les aspects. Il est chargé de les réaliser en propre, ou, le cas échéant, de les sous-traiter et de les coordonner lorsque les actions sont déjà en place.

La mission est réalisée en lien étroit avec la maîtrise d'ouvrage qui veillera à l'articulation avec le dispositif NPRNU. Des liens privilégiés sont assurés avec le coordonnateur du Plan de Sauvegarde, chargé de veiller au bon déroulement du plan.

Dans ce cadre, la mise en œuvre de ce Plan de Sauvegarde s'appuiera sur une mission d'ingénierie de conduite de projet spécifique qui mènera :

- Le pilotage partenarial, opérationnel, financier et technique du programme d'action décliné dans la présente convention ;

- La mise en place de garanties pour la bonne exécution des missions, l'ordonnancement des actions et le rapport de leur déroulement à la collectivité maître d'ouvrage ;
- La réalisation des points d'avancement réguliers avec le coordonnateur du Plan de Sauvegarde, afin d'identifier d'éventuels blocages ou difficultés ;
- La coordination de l'ensemble des actions, la mise en œuvre des missions opérationnelles et le suivi global ;
- La mobilisation et la négociation auprès des différents acteurs concernés ;
- La gestion dans le temps des projets et les ajustements éventuels ;
- Les actions d'animation, d'information et de sensibilisation des copropriétaires par un accueil du public et une coordination des acteurs locaux ou de prestataires spécifiques ;
- La constitution et l'animation des commissions thématiques au sein de la copropriété.

De façon générale, l'opérateur de suivi-animation jouera un rôle d'alerte et de veille réactive auprès du coordonnateur du Plan de Sauvegarde et de la Collectivité maître d'ouvrage, en cas de difficultés dans la gestion quotidienne de la copropriété comme dans la conduite de projet.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation s'assure de la coordination et de la cohérence globale des actions du Plan de Sauvegarde de la copropriété et s'attachera à les articuler avec l'ensemble des partenaires notamment :

- Le coordonnateur du Plan de Sauvegarde ;
- Le conseil syndical, le syndic et le maître d'œuvre de la copropriété de chaque syndicat ;
- Les acteurs du secteur social ;
- L'acteur en charge du portage ;
- Les services compétents des collectivités ;
- Les services instructeurs des demandes de subventions ;
- Les partenaires financiers.

L'équipe de suivi-animation devra à cet effet animer et piloter les réunions suivantes :

- Un point d'étape sera réalisé en présence des partenaires financiers de l'opération, au moins une fois par an ;
- Une concertation des copropriétaires et/ou habitants, à chaque étape du projet, pour fédérer le public autour de ce projet. L'opérateur de suivi-animation veillera à ce que pour chacun de ces ateliers, l'ensemble des instances de gestion puisse être disponible ainsi que la Ville ;
- Une rencontre sera réalisée, si nécessaire, au moins une fois par an, avec les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs fixés. La réalisation de ces objectifs est suivie grâce aux indicateurs de résultats définis dans chaque volet.

Il conviendra pour l'opérateur de suivi-animation de suivre ces indicateurs, à travers un outil adapté a minima une fois par an.

Des indicateurs de communication et de mobilisation des acteurs peuvent aussi être intégrés. Ces indicateurs permettront d'ajuster au mieux les actions à entreprendre pour accroître la mobilisation des copropriétaires autour du projet de réhabilitation. Ils peuvent porter sur :

- Les permanences : nombre de permanences, nombre de copropriétaires/locataires contactés/rencontrés, objet des rencontres (préoccupation des copropriétaires) ;
- Les réunions d'information et pré-AG : nombre de réunions, nombre de participants, statut des participants, objet ;
- Les notes d'informations /communication adressées aux copropriétaires.

Des indicateurs peuvent aussi être prévus concernant les modalités de gouvernance du dispositif. Ils peuvent porter sur :

- Le nombre de réunions, leur date, les structures représentées ;
- Le nombre de commissions de Plan de Sauvegarde, de comités de pilotage, de comités techniques, de réunion maîtrise d'ouvrage/opérateur de suivi-animation, de réunion coordonnateur/opérateur de suivi-animation ;
- Le dénombrement et l'objet des difficultés signalées et les solutions apportées ;
- Le respect du calendrier prévisionnel.

D'autres indicateurs pourront être proposés par l'opérateur de suivi-animation en concertation avec la maîtrise d'ouvrage : indicateurs sociologiques, financiers, immobiliers et urbains permettant de suivre l'opération, d'en évaluer l'impact global et d'ajuster la stratégie d'intervention selon les évolutions constatées. Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les bilans annuels et le rapport final.

Annexe 5. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention du Plan de Sauvegarde (mis à jour tous les ans).

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Cet article porte sur l'évaluation globale du dispositif, cela comprend l'évaluation de chaque action selon les modalités proposées, la mise en cohérence de l'intervention de l'ensemble des acteurs et des partenaires, dans le cadre du travail au quotidien.

L'évaluation porte aussi sur la capacité à adapter les actions aux difficultés rencontrées ainsi que le respect des objectifs et de la stratégie dans des délais au regard de la mise en place d'un calendrier du dispositif avec des objectifs par thématique.

Un bilan annuel et en fin d'opération un bilan final sont réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Le bilan final présente une évaluation globale du dispositif (quantitatif et qualitatif) et des actions d'accompagnement restant à mettre en place. Ils sont adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilans annuels

Sous la responsabilité de l'EPT et de la Ville, l'opérateur de suivi-animation en charge du Plan de sauvegarde établira chaque année un bilan annuel du programme.

Ce rapport devra notamment :

- Présenter les actions réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;

- Informer des actions en cours et à venir : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel, difficultés et points de blocage, pistes de résolutions,
- Mettre en évidence les enjeux et les dynamiques à l'œuvre ;
- Identifier des perspectives pour le bon déroulement du Plan de Sauvegarde.

Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété seront mis en valeur. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel et permettra, s'il y a lieu, de réajuster ou de réorienter les actions du Plan de Sauvegarde pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final et évaluation du Plan de Sauvegarde

Sous la responsabilité de l'EPT/ Ville, l'opérateur de suivi-animation du Plan de sauvegarde établira un bilan final du programme en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs qualitatifs et quantitatifs et exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre, et présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Préciser la mise en place de dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Analyser les difficultés rencontrées lors de l'animation sur ses différents volets ;
- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Fournir un récapitulatif avec la nature, le montant des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur les secteurs de l'habitat / activités économiques et la vie sociale.

Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété seront mis en valeur. Il sera présenté à l'occasion du comité de pilotage annuel de fin de mission.

Si nécessaire, ce document devra également établir des propositions d'actions à mettre en œuvre permettant la suite de l'action publique :

- Fournir une synthèse des actions restant à engager sur la copropriété : calendrier, nature, montant des travaux prévisionnels, détail des aides prévisionnelles à engager ;
- Etablir des propositions d'actions à mettre en place et des solutions nouvelles à initier ;
- Préconiser les orientations à mettre en œuvre et les dispositifs à mobiliser.

Pour rappel, lorsque le préfet prolonge un Plan de Sauvegarde, une évaluation est attendue lors de la cinquième année du Plan de Sauvegarde. A défaut, le Plan de Sauvegarde ne pourra être prolongé avec les aides de l'Anah.

Article 8. Communication

La collectivité, maître d'ouvrage du programme, les signataires de la convention partenariale et l'opérateur en charge du suivi-animation du Plan de Sauvegarde s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le Plan de Sauvegarde.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des Plans de Sauvegarde pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été co-élaboré.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la délégation locale, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah. Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient à la Ville et à l'opérateur en charge du suivi animation du Plan de Sauvegarde de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur de suivi-animation en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur de suivi-animation apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs au Plan de Sauvegarde, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits. Lors des travaux, le logo de l'Anah doit être affiché sur la bâche.

A destination des syndicats de copropriétaires, ils ont l'obligation d'afficher sur le panneau du chantier le logo de l'Anah ainsi que les financements accordés par l'Anah.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur de suivi-animation assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

9.1 Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans, à compter de la signature de l'arrêté préfectoral instituant un Plan de Sauvegarde pour la copropriété Ilot du Mail, à Villeneuve-la-Garenne. Elle portera ses effets pour les demandes de subventions déposées auprès des services instructeurs dès signature de la présente convention.

Une prolongation pourra être envisagée par période de 2 ans.

9.2 Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessitent, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention peut être résiliée de plein droit, par le préfet, ou le maître d'ouvrage ou l'Anah en cas de non-respect des obligations (baisse des subventions de la collectivité pour la copropriété, manquement grave d'un partenaire (financement, communication, non-respect de l'engagement)), de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties.

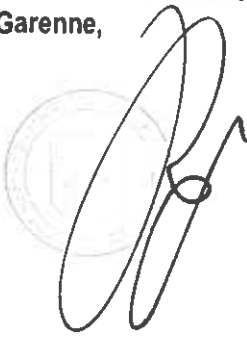
La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10. Transmission de la convention

La présente convention partenariale et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le syndicat des copropriétaires a l'obligation de présenter la convention à l'ensemble des copropriétaires en assemblée générale, dans les six mois à compter la date de prise de l'arrêté préfectoral portant création du Plan de Sauvegarde de la copropriété lot du Mail.

Fait en 11 exemplaire, le

Pour l'État et pour l'Anah, Le préfet des Hauts-de-Seine, délégué de l'Anah	Pour la Ville de Villeneuve-la-Garenne, 	Pour l'Établissement Public Territorial (EPT), Boucle Nord de Seine,
Pour le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine,	Pour CDC Habitat Social,	Pour le syndicat des copropriétaires (SDC principal), Le Syndic Villeneuve Services et Gestion
Pour le syndicat des copropriétaires « Sisley », Le Syndic Cadot Beauplet-Marlier Safar	Pour le syndicat des copropriétaires « Rives de Seine » Le Syndic Cadot Beauplet-Marlier Safar	Pour le syndicat des copropriétaires « Ilot du Mail II », Le Syndic Villeneuve Services et Gestion
Pour le syndicat des copropriétaires «commerces», Le Syndic Villeneuve Services et Gestion	Pour RLF, bailleur social, Madame/Monsieur XX	

Annexes

Annexe 1a. Périmètre de l'opération
Annexe 1b. Photographie du secteur

Annexe 2a. Récapitulatif prévisionnel des aides apportées
Annexe 2b. Récapitulatif prévisionnel des aides apportées et des restes à charge (RAC) selon le statut des copropriétaires

Annexe 3a. Fiche de synthèse de description de la copropriété (immatriculation RNIC)

Annexe 4a. Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation
Annexe 4b. Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération

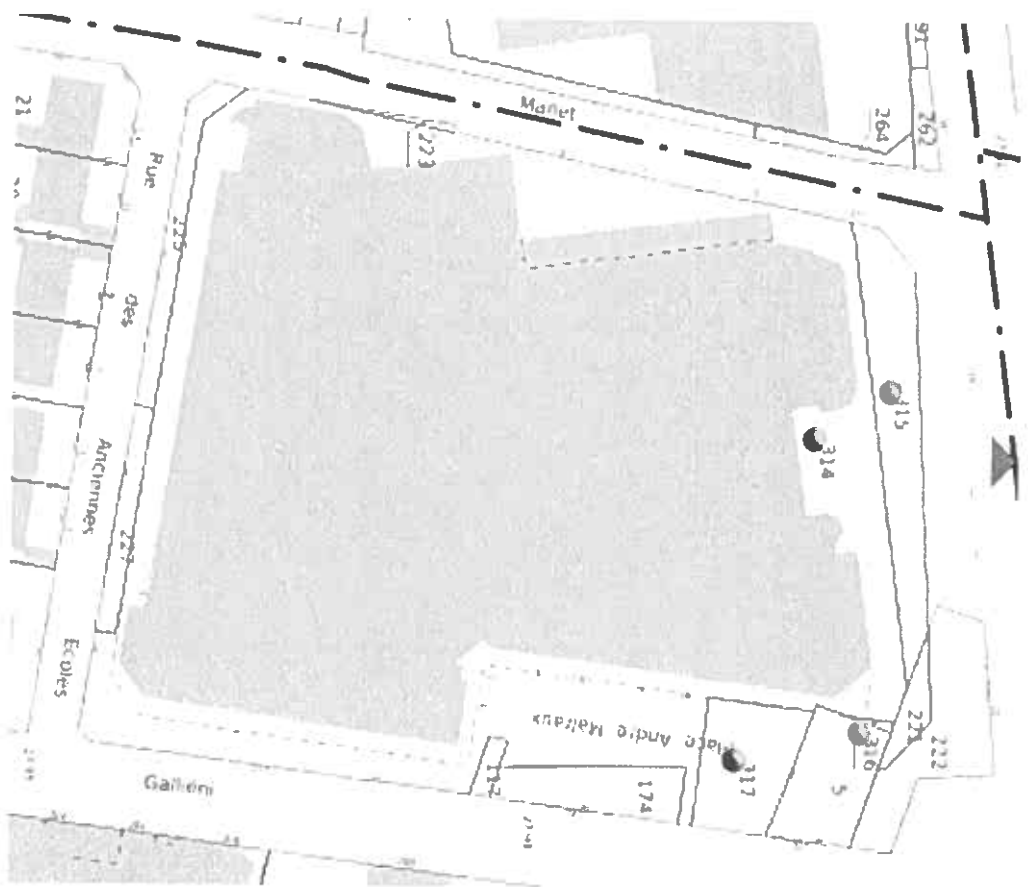
Annexe 5. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention du Plan de Sauvegarde (mis à jour tous les ans)

Annexe 6 : Avis de la délégation régionale de l'Anah

Lexique

- ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.
ADIL : Agence départementale d'information sur le logement.
AFUL : Association foncière urbaine libre.
AG : Assemblée générale.
AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage.
ANAH : Agence nationale de l'habitat.
ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine.
ARS : Agence régionale de santé.
ASL : Association syndicales libre.
BET : Bureau d'études technique.
CAF : Caisse d'allocations familiales.
CCAS : Centre communal d'action sociale.
CDC HS : Caisse des dépôts et consignations Habitat Social
CCH : Code de la construction et de l'habitat.
CPLD : Commission pour le logement décent.
DIA : Déclaration d'intention d'aliéner.
DEAL : Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement.
DRIHL : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Ile-de-France.
DMC : Diagnostic multicritères.
EDD : Etat Descriptif de Division.
EDS : Espace départemental des Solidarités.
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale.
EP : Eaux pluviales.
EU : Eaux usées.
EV : Eau vannes.
FEDER : Fond européen de développement économique régional.
FSL : Fond de solidarité logement.
GUSP : Gestion urbaine et sociale de proximité.
H.T : Hors Taxes.
LHI : Lutte contre l'habitat indigne.
MDD : Maison du département.
NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain.
PB : Propriétaires bailleurs.
PDS : Plan de sauvegarde.
PHP : Prêt habitat privé.
PO : Propriétaires occupants.
PRU : Prêt renouvellement urbain.
QPV : Quartier prioritaire de la Ville.
RCP : Règlement de copropriété
SCI : Société civile immobilière.
TA : Tribunal administratif.
TVA : Taxe valeur ajoutée.
TTC : Toutes taxes comprises.
UTS : Unité territoriales sociales.

Annexe 1a. Périmètre de l'opération



Source : cadastre.gouv.fr

Annexe 1b. Photographie du secteur



Source : Géoportail

Annexe 2a. Récapitulatif prévisionnel des aides apportées par financeur

	Chiffrage sur 5 ans			Financements sur 5 ans							
	HT	TTC	ANAH	ANRU	Région Ile-de-France	Banque des Territoires	Département des Hauts de Seine	EPT Boucle Nord de Seine	Ville de Villemarie-La-Garenne	Syndicats des copropriétaires	
Ingenierie du dispositif PDS											
Survie animation du Plan de sauvegarde	1 000 000 €	1 200 000 €	500 000 €		391 250 €	150 000 €		158 750 €	221 250 €		
Sous total	1 000 000 €	1 200 000 €	500 000 €		391 250 €	150 000 €		158 750 €	221 250 €		
Etudes complémentaires, expertises, diagnostics											
DTG (porté par le SDC principal mais incluant un DTG par SDC secondaire)	43 048 €	51 658 €						21 524 €	30 134 €	51 658 €	
Etudes techniques complémentaires (SDC principal)	220 952 €	265 142 €		132 000 €				110 476 €	22 666 €	265 142 €	
Expertise complémentaire (étude juridique SDC principal)	70 000 €	84 000 €							49 000 €	84 000 €	
Aide aux surcoûts de gestion et procédures juridiques et contentieuses	184 375 €	221 250 €							221 250 €	221 250 €	
Sous total	518 375 €	622 050 €	256 250 €	132 000 €	- €	- €	- €	132 000 €	101 800 €	622 050 €	
Travaux et honoraires (hors dalle)											
Travaux bâtimentaires en parties communes (TVA 5,5% et 10%)	9 103 473 €	9 700 477 €	7 447 297 €		392 070 €		1 314 229 €		258 581 €	9 412 177 €	
Travaux et honoraires et "X-X'" - Bonification des aides			288 300 €								
Primes individuelles PO modestes/ tres modestes			7 735 597 €		392 070 €		1 314 229 €		258 581 €	9 700 477 €	
Sous total	9 103 473 €	9 700 477 €	7 735 597 €		392 070 €		1 314 229 €		258 581 €	9 700 477 €	
Travaux et honoraires											
Réaménagement de la dalle (SDC principal)	4 678 029 €	5 612 518 €			1 131 027 €				2 148 061 €	5 612 518 €	
Travaux de réaménagement de la dalle	4 678 029 €	5 612 518 €			1 131 027 €				2 148 061 €	5 612 518 €	
Sous total	4 678 029 €	5 612 518 €	- €	2 333 430 €	1 131 027 €	- €	- €	- €	2 148 061 €	5 612 518 €	
TOTAL (BATIMENT ET DALLE)	15 299 877 €	17 135 045 €	8 491 847 €	2 465 430 €	1 914 347 €	150 000 €	1 314 229 €	290 750 €	- €	2 508 442 €	17 135 045 €

Accusé de réception en préfecture
20241205-20241205-20241205-20241205-24-DE
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Annexe 2b. Récapitulatif prévisionnel des aides apportées et des restes à charge (RAC) selon le statut des propriétaires

TABLEAU DES RAC PAR PROFIL ET PAR COPROPRIETE

	PO hors-plafond et PB	PO Modestes	PO très modestes	
	RAC moyen	RAC moyen	RAC moyen	Taux de subvention
Ilot du Mail 2	8 132 €	6 632 €	5 132 €	93%
Rives de Seine	6 704 €	5 204 €	3 704 €	94%
Sisley	4 982 €	3 482 €	2 174 €	96%

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20241205-2024-12-05-24-DE
Date de réception préfecture : 18/12/2024

Annexe 3a. Fiche de synthèse de description de la copropriété (immatriculation RNIC)

Numero d'immatriculation: **AA013209**

Informations

Adresse de référence
127 bd Julien 92390 VILLENEUVE LA GARENNE

Représentant légal

Représentant :
VILLENEUVE SERVICES GESTION syndic professionnel

SIRET :

3837931900033 VILLENEUVE LA GARENNE

Mandat :

Exerce "un mandat de syndic"

Identification de la copropriété

Date du règlement de la copropriété :
27/02/1978

Nombre total de lots :

513

Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) :

375

Lots d'habitation :

320

Lots de stationnements / garage :

178

Type de syndicat de copropriétaires :

principal ou unique

Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat :

0 / 0 / 0

Syndicat coopératif :

non

Résidence service :

non

Numero d'immatriculation: **AA659475**

Informations

Adresse de référence
8 pl andre malraux 92390 VILLENEUVE LA GARENNE

Représentant légal

Représentant :
VILLENEUVE SERVICES GESTION syndic professionnel

SIRET :

3837931900033 VILLENEUVE LA GARENNE

Mandat :

Exerce "un mandat de syndic"

Identification de la copropriété

Date du règlement de la copropriété :
27/02/1978

Nombre total de lots :

84

Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) :

64

Lots d'habitation :

84

Lots de stationnements / garage :

0

Type de syndicat de copropriétaires :

principal ou unique

Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat :

0 / 0 / 0

Syndicat coopératif :

non

Résidence service :

non

Numero d'immatriculation: **AA193282**

Informations

Adresse de référence
9 pl andre malraux 92390 VILLENEUVE LA GARENNE

Représentant légal

Représentant :
CABINET CADOT BEAULET syndic professionnel

SIRET :

3284130000022 LE PRE SAINT GERVAIS

Mandat :

Exerce "un mandat de syndic"

Identification de la copropriété

Date du règlement de la copropriété :
29/05/1979

Nombre total de lots :

157

Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) :

157

Lots d'habitation :

157

Lots de stationnements / garage :

0

Type de syndicat de copropriétaires :

principal ou unique

Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat :

0 / 0 / 0

Syndicat coopératif :

non

Résidence service :

non

Numero d'immatriculation: **AA191890**

Informations

Adresse de référence
3 pl andre malraux 92390 VILLENEUVE LA GARENNE

Représentant légal

Représentant :
CABINET CADOT BEAULET syndic professionnel

SIRET :

3284130000022 LE PRE SAINT GERVAIS

Mandat :

Exerce "un mandat de syndic"

Identification de la copropriété

Date du règlement de la copropriété :
29/05/1979

Nombre total de lots :

72

Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) :

72

Lots d'habitation :

72

Lots de stationnements / garage :

0

Type de syndicat de copropriétaires :

principal ou unique

Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat :

0 / 0 / 0

Syndicat coopératif :

non

Résidence service :

non

Numero d'immatriculation: **AA653746**

Informations

Adresse de référence
211 bd Julien 92390 VILLENEUVE LA GARENNE

Représentant légal

Représentant :
VILLENEUVE SERVICES GESTION syndic professionnel

SIRET :

3837931900033 VILLENEUVE LA GARENNE

Mandat :

Exerce "un mandat de syndic"

Identification de la copropriété

Date du règlement de la copropriété :
29/05/1979

Nombre total de lots :

95

Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) :

60

Lots d'habitation :

7

Lots de stationnements / garage :

32

Type de syndicat de copropriétaires :

principal ou unique

Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat :

0 / 0 / 0

Syndicat coopératif :

non

Résidence service :

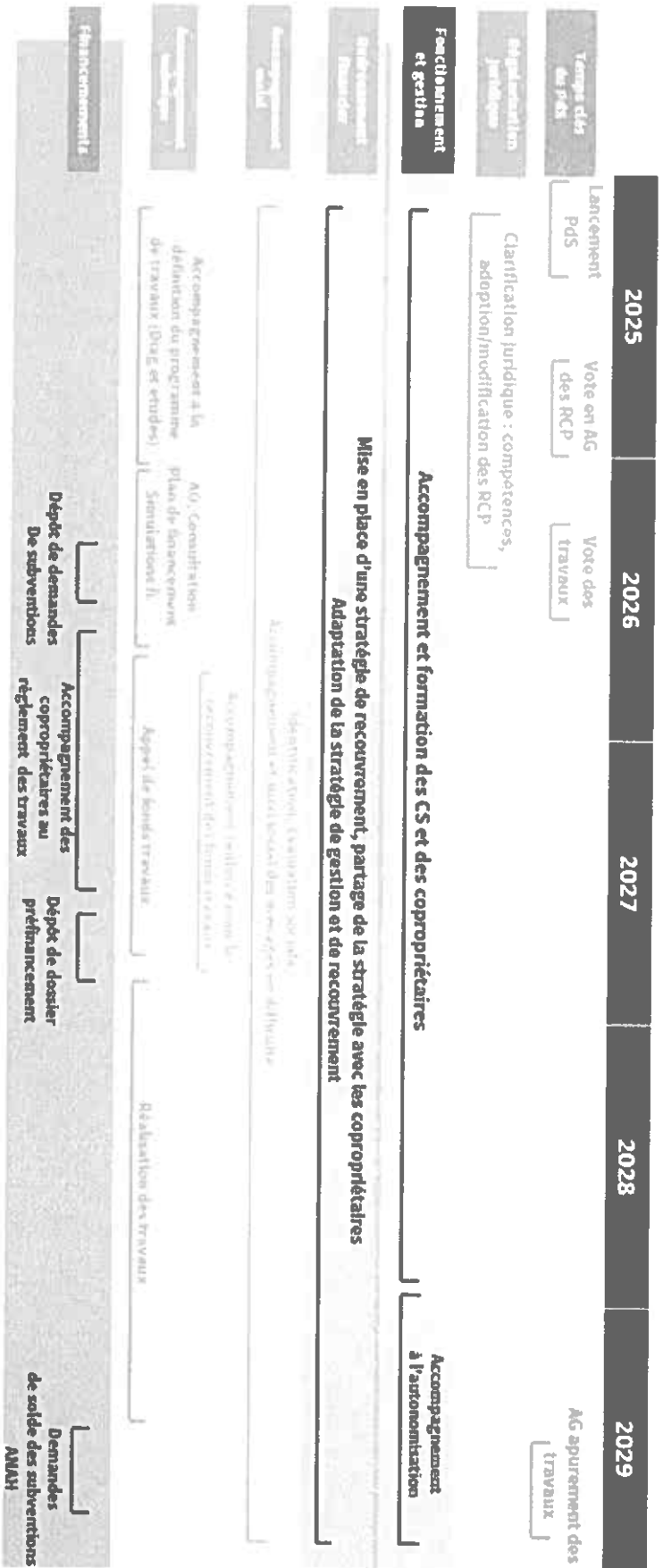
non

Annexe 4a. Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation

Travaux en parties communes

Dépenses		Recettes	
Travaux en parties communes (3 SDC - lots privés) et honoraires HT	9 103 473 €	Anah (aide au SDC)	6 133 068 €
		Département 92	1 314 229 €
		Abondement X+X	1 314 229 €
		Région IDF	392 070 €
s/TOTAL HT	9 103 473 €	s/ TOTAL aides au SDC	9 153 596 €
		Anah (primes individuelles)	288 300 €
s/TOTAL TTC	9 700 477 €	s/TOTAL aides	9 441 896 €
Préfinancement	457 680 €	Syndicat des copropriétaires	1 004 561 €
TOTAL DEPENSES TTC	10 158 157 €	TOTAL RECETTES	10 158 157 €

Annexe 4b. Calendrier prévisionnel de mise en œuvre de l'opération



Accusé de réception en préfecture
 092-219200789-20241205-2024-12-05-24-DE
 Date de réception préfecture : 18/12/2024

Annexe 5 : Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention du Plan de Sauvegarde

Indicateurs de suivi du Plan de Sauvegarde Copropriété ILOT DU MAIL	
3.1 Volet juridique, régularisation et clarification	
Volet juridique	<ul style="list-style-type: none"> • Vote de la nouvelle répartition des compétences de chaque SDC ; • Vote des règlements de copropriété propres à chaque SDC secondaire
3.2 Volet redressement financier de la copropriété	
3.2.1. L'amélioration de la gestion	<ul style="list-style-type: none"> • L'évolution et suivi des charges courantes/exceptionnelles par poste ; • L'évolution des frais de consommation d'eau et des facturations d'électricité • L'évolution de la consommation de fluides ; • L'évolution de la trésorerie courante ; • L'évolution des dettes fournisseurs ;
3.2.2. Le traitement des impayés de charges	<ul style="list-style-type: none"> • Caractérisation des impayés par nombre de débiteurs, montant, statut, par an; • Évolution des impayés (nouveaux débiteurs), des créances et des procédures par an ; • Nombre de procédures judiciaires de recouvrement (par type d'actions) engagées et achevées par an ; • Nombre de plans d'apurement en cours respectés par an; • Nombre de commissions impayés par an ; • Mobilisation de l'aide à la gestion (montant notifié / montant versé) par an et de l'aide juridictionnelle;
3.2.3. Poursuite de l'action de portage	<ul style="list-style-type: none"> • Le tableau de suivi des DIA, des données de la base Biens et adjudications ; • Le nombre de commissions spécifiques ; • Le nombre de ménages ciblés, contactés, rencontrés, accompagnés, relogés ; • Le nombre de visites de logements ; • Le nombre d'acquisitions ; • Les caractéristiques des acquisitions : coût, typologie, etc.
3.3 Volet fonctionnement et appui à la mobilisation des instances de gestion et des copropriétaires	
Volet fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre, la nature (AGO/AGE), le taux de participation par statut d'occupation en assemblée générale (SDC Principal et secondaires) ; • La composition des conseils syndicaux : durée du mandat, nombre de membres, statut, ancienneté des mandats individuels et renouvellement ; • Le nombre, le taux de participation aux formations proposées ; • La communication faite auprès des nouveaux acquéreurs : volume, forme, etc. ; • Mobilisation de l'aide à la gestion (montant notifié / montant versé) par an.
3.3 Volet accompagnement social	
Accompagnement social des occupants	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de ménages contactés ; • Nombre de copropriétaires rencontrés, évaluations sociales menées ; • Nombre de ménages suivis et type d'accompagnement mis en place ; • Nombre de ménages réorientés, y compris vers un portage ; • Montant des aides sollicitées par financeur ; • Situations d'habitat indigne, problématiques d'occupation (sur-occupation, ..) ; • Conflits entre locataires et propriétaires, d'incivilités résolues ;
3.4. Volet technique, patrimonial et financier	
3.4.1 Les actions préalables à l'engagement des travaux sur dalle et en parties communes	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de « commissions travaux » organisées par l'opérateur de suivi-animation pour concerter les copropriétaires ; • Le programme de travaux prévu et le gain de performance énergétique global ; • Les rédactions et l'analyse de cahier de charges ; • Les diagnostics complémentaires réalisés ; • Les votes en Assemblée Générale des travaux issus de la commission dédiée aux travaux ; • Le taux de financement du projet ;
3.4.2 Programme de travaux de réhabilitation	<ul style="list-style-type: none"> • L'état d'avancement du projet : définition, programmation, vote et réalisation ; • Actions de communication réalisée ; • Le programme de travaux prévu, engagé et réalisé (nature, montant, etc.) ; • Le montant des aides mobilisées par partenaire, taux de financement du projet ; • Le montant des restes à charges par syndicat et par typologie de logements.
3.4.1 Accompagnement aux travaux en milieu privé	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dossiers suivis
3.5. Volet immobilier et cadre de vie : réalisation de travaux de résidentialisation et de restructuration de la dalle	
Volet immobilier et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> • Le programme de travaux prévu, engagé et réalisé (nature, montant, etc.) ; • Le montant des aides mobilisées par partenaire, taux de financement du projet ; • Le montant des restes à charges ; • Le développement de partenariats ; • Nombre de commission GUSP organisées • L'accompagnement des actions prévues : réunions, thème, taux de participation... • L'état d'avancement du projet : définition, programmation, vote et réalisation ; • Actions de communication réalisées.

**Service Développement et Amélioration de l'Offre
de Logements et Hébergement
Bureau Amélioration du Parc Privé**

Paris, le 06 novembre 2024

NOTE : Observations de la DRIHL – délégation de l'Anah en région Île-de-France

Intitulé du dispositif	Convention de PDS Ilot du Mail
Type de dispositif	Plan de sauvegarde
Années	2024-2029
Ville ou EPCI concernés	Villeneuve-la-Garenne – EPT Boucle Nord de Seine

La convention de Plan de sauvegarde proposée concerne la copropriété Ilot du Mail située dans le centre-ville de Villeneuve-la-Garenne.

La copropriété Ilot du Mail est un ensemble immobilier complexe construit selon la logique de l'urbanisme sur dalle. Elle se compose de 7 bâtiments d'habitation, de commerces sur rue, d'une galerie commerciale, d'un cinéma, de deux niveaux de parking sous dalle et de locaux en rez-de-dalle. **Au total, la copropriété compte 362 logements.**

A partir de 2008, pour éviter la dégradation de la copropriété suite à la vente des logements initialement détenus par un seul bailleur (ICADE), CDC Habitat acquière 112 logements. Aujourd'hui, et après des acquisitions dans le cadre d'un dispositif de portage, **CDC Habitat détient 118 logements** répartis sur deux bâtiments, le bailleur RLF est monopropriétaire d'un des bâtiments, soit 42 logements, la Ville détient certains commerces et des places de stationnement, le reste des logements appartenant à des propriétaires privés, soit 202 logements.

Une copropriété regardée attentivement par les acteurs institutionnels

La copropriété Ilot du Mail est située en secteur **NPNRU d'intérêt national** depuis 2014. En 2018, une étude pré-opérationnelle caractérise la fragilité de la copropriété, qui est alors intégrée dans un **POPAC entre 2019 et 2022**. Dans le même temps, une convention est signée entre CDC Habitat et la Ville pour engager un dispositif de **portage ciblé de lots**. Face aux problématiques de l'Ilot du Mail, une commission d'élaboration de PDS est constituée en avril 2022 dont Soliha conduit le diagnostic. Sur cette base, la commission a validé un plan d'action et les financements prévisionnels du Plan de Sauvegarde présenté.

Une copropriété au fonctionnement et à la gestion complexe.

L'ensemble Ilot du Mail se compose d'un **syndicat principal et de 5 syndicats secondaires** :

- SDC Rives de Seine : 157 logements sur les bâtiments A1 et A2 ;
- SDC Ilot du Mail II : 84 logements sur les bâtiments D, E et F ;
- SDC Sisley : 72 logements dans le bâtiment C ;
- Un syndicat commerces : 60 lots dont 53 locaux et 7 logements privés ;

- Une monopropriété détenue par le bailleur social RLF : 42 logements, soit l'ensemble du bâtiment B.

Le syndicat principal est en charge de la gestion de l'eau froide, des équipements communs et des espaces extérieurs. Globalement, le budget du SDC principal est maîtrisé et le **taux d'impayés s'élève à 30 %**, principalement dû au retard et à la complexité de la facturation de l'eau et à l'approbation tardive des comptes de 2020 et 2021.

Les SDC secondaires sont dépendants du syndicat principal pour la maîtrise de leurs charges. Les dysfonctionnements de gestion du syndicat principal ont entraîné des difficultés financières et de gestion plus ou moins importantes selon les syndicats secondaires. **Les taux d'impayés varient de 9 % pour l'ilot du Mail II, jusqu'à 37 % pour Rives de Seine.** Si on exclut les tantièmes de CDC Habitat, on atteint des taux d'impayés de 26 % pour Sisley et 75 % pour Rives de Seine. Aussi, l'ensemble des SDC (sauf Sisley) ont changé de syndicats entre 2022 et 2023, ce qui implique de reconsolider le travail partenarial entre les différentes instances.

Une copropriété majoritairement locative et composée de ménages modestes et très modestes

66 % des logements de la copropriété sont détenus par des propriétaires bailleurs et 34 % par des propriétaires occupants. Une majorité des propriétaires sont considérés comme modestes ou très modestes selon les règles de l'Anah. Pour endiguer la spirale de dégradation de Rives de Seine, un dispositif de portage ciblé de lots par CDC Habitat a été mis en place.

Une copropriété qui n'a pas réalisé de travaux d'ampleur depuis sa construction

L'analyse technique des bâtiments révèle des degrés de dégradation différents selon les SDC secondaires. Cependant, **la copropriété n'a pas réalisé de travaux d'ampleur depuis sa construction.** Les DMC préconisent la réalisation de travaux énergétiques, de travaux de rénovation, et des interventions sur les espaces extérieurs.

La convention de Plan de Sauvegarde prévoit alors d'intervenir sur plusieurs volets :

- **Juridique** : régularisation juridique, mise à jour des RC et EDD ;
- **Gestion/Fonctionnement** : amélioration de la gestion financière, maîtrise des charges et des impayés, mobilisation des instances ;
- **Social** : partenariat avec les acteurs sociaux pour accompagner les ménages les plus fragiles ;
- **Technique** : réalisation d'études techniques spécifiques et de travaux d'ampleur ;
- **Cadre de vie** : résidentialisation, travaux sur les espaces extérieurs.

La convention prévoit une **intervention financière de l'Anah à hauteur de 8 593 047 € sur 5 ans**, dont 7 335 597 € d'aides aux travaux et 857 450 € d'aides à l'ingénierie, répartis entre les missions de suivi-animation à hauteur de 500 000 €, soit 2 475 €/logement, l'aide au redressement de la gestion à hauteur de 297 000 €, soit 1 470 €/logement et l'aide à la réalisation de l'étude juridique à hauteur de 60 450 €, 299 €/logement.

Concernant le nombre de lots inclus dans le calcul des subventions Anah, selon la convention, les aides aux travaux seront déposés par syndicats secondaires. Les lots du bailleur RLF (42 logements en monopropriété) sont exclus de fait du calcul des aides de l'Anah. Le bailleur CDC Habitat Social est par ailleurs aidé par des financements ANRU dans le cadre du dispositif de portage massif. Ainsi, il a été décidé que CDC Habitat devra renoncer aux aides de l'Anah (118 lots). Les enveloppes Anah ont alors été calculées sur les seuls logements privés, soit 202 lots.

Par ailleurs, la Région finance le syndicat principal et les syndicats secondaires à hauteur de 1 914 347 €, dont 392 070 € au titre des travaux et honoraires en parties communes des 3 SDC secondaires,

1 131 027 € au titre des travaux et honoraires en parties communes du SDC principal, et 391 250 € au titre de l'ingénierie.

De plus, dans le cadre de la convention de renouvellement urbain de Villeneuve-la-Garenne, l'ANRU prévoit un financement de 2 976 474 €, dont 132 000 € au titre des études complémentaires, expertises ou diagnostics, 999 350 € au titre de la résidentialisation, 395 221 € au titre du portage, 608 852 € au titre de la restructuration des commerces et 841 051 € au titre de la création d'un hôtel d'entreprises.

Notons également les participations financières du Département des Hauts-de-Seine à hauteur de 1 314 229 € au titre des travaux de réhabilitation, ainsi que de la Banque des Territoires à hauteur de 37 500 € au titre de l'ingénierie.

Remarques :

La convention indique que l'EPT et la Ville s'engagent à participer financièrement à hauteur de 7 321 689 € répartis entre les aides à l'ingénierie pour un montant de 403 250 €, la création d'un hôtel d'entreprise à hauteur de 5 023 613 € et la restructuration de la galerie commerciale pour un montant de 1 604 826 €.

Or, si l'on somme les montants correspondant aux aides à l'ingénierie, à la création de l'hôtel d'entreprise et à la restructuration de la galerie commerciale, on obtient **7 031 689 €, soit un montant total différent de celui inscrit dans la convention.**

Par ailleurs, la bonne compréhension de la convention est rendue difficile par certaines incohérences dans les chiffres et par des tableaux prévisionnels de financement peu explicites.

En dépit de ces remarques et en considérant la cohérence globale du projet, l'engagement des collectivités et la situation de dégradation et de complexité de la copropriété Ilot du Mail, la DRIHL émet un avis favorable, sous réserve de clarifier la convention à partir des remarques formulées.

Rédacteur de l'avis : Olga Boutté	Vérificateur de l'avis : Noura Chtayna
Avis final ou observations provisoires transmis à la délégation locale : 6 novembre 2024	
Avis favorable de la DRIHL	