

Saint-Denis, 29 NOV. 2012

Département du Développement Urbain
et Social
Direction de l'Habitat
Service Amélioration de l'Habitat Privé
Dossier suivi par : Stéphanie JAUBOIS
☎ 01 55 93 57 62
☎ 01 55 93 57 90

**Pierre de Ville
Syndic**
Monsieur MAURINES
37 rue Stalingrad
95120 Ermont

Réf. : AL/SJ/SK/12 049

Co802

1 DEC. 2012

**Objet : Approbation du Plan de Sauvegarde de la résidence du Clos des
Sansonnets à Epinay-sur-Seine**

Monsieur,

Vous trouverez ci-joint le projet de Plan de Sauvegarde finalisé de la copropriété du Clos des Sansonnets à Epinay-sur-Seine, qui a été présenté en comité plénier le 11 juin 2012 et qui a reçu une validation de principe de l'ensemble des partenaires.

Il doit être maintenant :

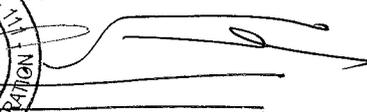
- soumis au Maire pour avis
- soumis au Préfet pour prise de l'arrêté préfectoral approuvant le plan de sauvegarde

Le projet a été présenté aux copropriétaires lors d'une réunion d'information le 18 octobre 2012 et a recueilli un avis favorable.

Vous trouverez ci-joint le document validé pour lequel vous voudrez bien prévoir un passage en assemblée générale pour approbation et autorisation de signature. L'arrêté préfectoral approuvant le plan de Sauvegarde sera notifié à tous les copropriétaires et les locataires.

Par ailleurs, vous voudrez bien également prévoir lors cette assemblée générale, l'autorisation de négocier et de signer la convention d'aide au redressement de la copropriété avec la Région Ile de France, la Ville d'Epinay et la Communauté d'agglomération Plaine commune.

Comptant sur votre participation dans ce projet, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

**Le Vice-président délégué à l'Habitat
et au Foncier**

Bernard VINCENT

- 1 DEC. 2012

Projet de plan de sauvegarde
du
Clos des Sansonnets à Epinay



SOMMAIRE

Projet de plan de sauvegarde	1
SOMMAIRE	2
Art.1. périmètre	5
Art.2 Objet	5
Art. 3 Les principaux éléments du diagnostic	6
1.1 - Contexte d'intervention et présentation de la copropriété	6
• Le contexte d'intervention	6
• Principaux indicateurs	7
1.2 - Le fonctionnement de la copropriété	9
• Une faible mobilisation des propriétaires	9
• Une communication à améliorer	9
1.3 - La gestion	10
• Un budget maîtrisé	10
• L'évolution des dépenses	10
• Des impayés maîtrisés à suivre après les appels de fonds travaux	11
1.4 - Caractéristiques d'occupation	12
• Un Contexte social fragile :	12
1.5 - L' état du bâti	12
• Les ascenseurs font l'objet de travaux importants	13
• Les résultats du diagnostic technique	13
<hr/>	
Art. 4 Objectifs	17
Art. 5 Axes du plan de sauvegarde	18
1 - Améliorer le fonctionnement et la gestion de la copropriété	18
1.1 - Accompagner le syndicat des copropriétaires	18
• La mise en place d'une commission de suivi de l'évolution des dépenses et de suivi des contrats	18
• Le contrôle de comptes et élaboration des budgets prévisionnels	19

• La mise en place d'une commission impayés	19
• La mise en place d'une commission communication	20
• La mise en place d'une commission travaux	20
1.2 - Mobiliser les copropriétaires	21
• Renforcer la participation aux assemblées générales	21
• Information et Formation	21
<hr/>	
2 - Accompagner les propriétaires occupants les plus fragiles	22
2.1 - Repérer et accompagner les ménages les plus en difficultés, souvent à l'origine d'impayés importants pénalisant la copropriété.	22
• L'actualisation des données	23
• Créer un réseau de partenaire	23
• Moyens d'action	24
2.2 - Solvabiliser au maximum les propriétaires occupants en recherchant tous les financements complémentaires	25
• Accueil des propriétaires	25
• Les dispositifs d'interventions prévus dans le cadre du PDS.	25
<hr/>	
3 - Réhabiliter les parties communes et les parties privatives	26
3.1 - Phase 1 : Amélioration de la sécurité incendie, travaux prioritaires de réfection des toitures terrasses et travaux associés	26
3.2 - Phase 2 : bouquet de travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique	27
3.3 - Travaux dans les logements	27
3.4 - Tableau récapitulatif des travaux	27
<hr/>	
4 - L'insertion urbaine de la copropriété	28
4.1 - La mise en place de partenariats	28
4.2 - L'élaboration d'un projet	28
<hr/>	
Art.5 Moyens à réserver	30
1.1 Les aides aux travaux	30
• Aides aux travaux en parties communes	30
• Aides aux travaux en parties privatives	30

1.2- Les aides financières pour l'aménagement des espaces extérieurs et la résidentialisation	31
1.3- L'ingénierie	31
1.4 Les autres aides	33
• Aide à la gestion et aux procédures /impayés	33
• Aide à la formation	33
• FSL	34
<hr/>	
Art.6 Suivi de la mise en œuvre	34
• Pilotage	34
• Indicateurs de suivi	34

Art.1. périmètre

Le présent plan de sauvegarde concerne la copropriété « Clos des Sansonnets » située 14-20 rue Henry Wallon, 2- 8 allée rude, 1-2 allée Rodin, 1 allée Carpeaux à Epinay-sur-Seine (SEINE-SAINT-DENIS).

Art.2 Objet

Le Plan de Sauvegarde a pour objet, conformément à l'article L 615-1 du code de la Construction et de l'Habitation, de restaurer le cadre de vie des occupants et usagers d'un d'immeuble bâti soumis au régime de la copropriété. Il vise à fixer des mesures prises sur la base des engagements souscrits par les parties afin d'améliorer les conditions d'administration de cet immeuble et de réaliser des travaux de conservation de l'immeuble ou de réduction des charges de fonctionnement.

En l'espèce, il tend à mettre en place des mesures afin de parvenir au redressement technique, financier et de fonctionnement de la copropriété précitée. Par conséquent, il s'agit de préciser les conditions :

- d'amélioration et de réorganisation du fonctionnement et de la gestion de cette copropriété ;
- de traitement dans leur globalité des désordres techniques, avec la mise en œuvre des travaux nécessaires ;
- de mise en œuvre d'un programme de travaux cohérent intégrant les problématiques d'économie de charge ;
- de traitement des ménages en difficulté à l'origine d'impayés importants
- de solution pour un équilibre entre le fonctionnement propre à la copropriété et son intégration à son environnement urbain, dans un cadre de gestion adapté afin de produire une amélioration durable du cadre de vie des habitants.

Sa durée est de 5 ans

L'intervention de la Région Ile-de-France s'inscrit dans le cadre de sa délibération n°CR 09-11 relative à l'action régionale en faveur du logement.

Une demande de labellisation « copropriété en difficulté soutenue par la région » a été initiée. Une convention quadripartite entre la Région Ile-De-France, Plaine Commune, la Ville d'Epinay et la copropriété récapitulant l'ensemble des engagements de chaque signataire est en cours de préparation et devra être finalisée avant toute labellisation définitive.

Cette labellisation du projet, est un préalable nécessaire à la mobilisation des aides financières régionales qui pourront accompagner le projet et participer au cofinancement de différents axes d'interventions décrits dans le présent document : travaux, suivi-animation, information, gestion, formation...

Art. 3 Les principaux éléments du diagnostic

Le Clos des Sansonnets est une copropriété de 538 logements construite entre 1968 et 1970. Elle est aujourd'hui habitée à 73% par des propriétaires occupants.

1.1 - Contexte d'intervention et présentation de la copropriété

• Le contexte d'intervention

L'intervention publique au Clos des Sansonnets s'est déroulée en plusieurs étapes :

- Une étude préalable menée en 2009 commandée par Plaine Commune et menée par Urbanis concluant à la nécessité d'accompagner la copropriété dans les années à venir (validation par le comité de pilotage en juin 2009)
- La restitution de l'étude aux copropriétaires en mairie en septembre 2009 et la présentation de la démarche proposée par Plaine Commune et l'ANAH, à savoir une étude action pré-opérationnelle de Plan de Sauvegarde
- Le vote du principe d'adhésion au principe de plan de sauvegarde de la copropriété en décembre 2009
- La prise d'un arrêté préfectoral de création de la commission chargée de l'élaboration du plan de sauvegarde de la copropriété « le clos des Sansonnets » le 9 mars 2010
- La désignation d'Urbanis par Plaine commune le 4 mai 2010 pour mener une étude action destinée à élaborer un projet de plan de sauvegarde, pour une durée de 18 mois prolongée de 12 mois (octobre 2011 à novembre 2012).
- Le vote d'une mission de maîtrise d'œuvre pour les travaux urgents de mise aux normes des ascenseurs par la copropriété le 14 juin 2010
- La réunion de la commission d'élaboration d'un Plan de Sauvegarde en juin 2010 en Préfecture
- Le vote de travaux de mise aux normes des ascenseurs et d'une mission complète de maîtrise d'œuvre en mars 2011
- Le démarrage du chantier de mise aux normes des ascenseurs en mars 2012
- La commission d'élaboration du PDS donne un avis favorable le 11 juin.
La Région agréee le principe du projet de plan de sauvegarde, notamment au regard du programme de travaux et de l'ambition manifestée sous l'angle de la lutte contre la précarité énergétique. D'autres champs d'intervention appellent des choix stratégiques qui ne sont pas encore affinés et sont expressément attendues sur certains volets (notamment, problématique de l'insertion urbaine du groupe immobilier) et ce, avant labellisation définitive.

• **Principaux indicateurs**

• Situation	
	<ul style="list-style-type: none"> • Quartier bien desservi, mais coupé du Centre-Ville
• Insertion dans le quartier	<ul style="list-style-type: none"> • Copropriété au sein d'un vaste quartier d'habitat social • Insuffisance du maillage public, îlot étanche
• Caractéristiques générales	
• Date de construction	<ul style="list-style-type: none"> • 1968-1970
• Terrain	<ul style="list-style-type: none"> • Environ 3,5 hectares
• Composition	<ul style="list-style-type: none"> • 5 bâtiments <ul style="list-style-type: none"> - 2 barres (R+12) de 121 et 122 logements - 3 tours (R+18) de 74, 109 et 110 logements
	<ul style="list-style-type: none"> • 536 logements + 2 loges et appartements de gardien <ul style="list-style-type: none"> - 72 appartements de 2 pièces - 161 appartements de 3 pièces - 195 appartements de 4 pièces - 98 appartements de 5 pièces
	<ul style="list-style-type: none"> • 538 places de parking privatives en surface
	<ul style="list-style-type: none"> • 536 caves
	<ul style="list-style-type: none"> • Espaces verts+ aire de jeux
	<ul style="list-style-type: none"> • Une chaufferie centrale : Chauffage collectif au sol (gaz)
	<ul style="list-style-type: none"> • 19 Ascenseurs
• Equipements collectifs	

• Gestion/fonctionnement	
• Syndic	• Cabinet Pierre De Ville depuis 2008
• Budget 2011	• 1 551 211€ • Soit 723,51€ de charges/ trimestre et par lot en moyenne
• Impayés 2011 (décembre)	365 315 €
• Participation en AG	• 54% des copropriétaires en 2008 • 51 % des copropriétaires en 2009 • 36% des copropriétaires en 2010 • 52 % des copropriétaires en 2011 (source, PV d'AG)
• Occupation (selon enquête sociale 2008-2009)	
• Part PO/PB	• 75% de PO en 2009 et 73% en 2012
• Une part importante des familles nombreuses	• 3,2 personnes/ménage en moyenne • dont 40% de familles nombreuses (+ de 3 enfants)
• Une part importante de personnes âgées	• 64% des personnes seules ont plus de 60 ans
• Une part importante d'inactifs	• 42% d'inactifs • dont 62% de plus de 60 ans • mais 8,6% de personnes au chômage
• Revenus des propriétaires	• 49% des PO éligibles aux aides ANAH (PO modestes et très modestes) et 16% des PO éligibles aux aides de l'Anah plafond majoré 87% éligibles aux aides individuelles CRIF
• Revenus des locataires	• 84% éligibles aux aides PLAI • 61% perçoivent une aide au logement
• Montant des loyers	• 12€ /m2 HC en moyenne
• Ancienneté occupation	• 37% des PO sont propriétaires depuis plus de 30 ans en 2009
• Des mutations importantes	• 1/5 ^{ème} du nombre total de logement a muté entre 2008 et 2011

1.2 - Le fonctionnement de la copropriété

La phase d'animation de l'étude action a mis en exergue les difficultés de fonctionnement de la copropriété et de ses instances, ainsi qu'un manque de mobilisation et d'implication des propriétaires.

• Une faible mobilisation des propriétaires

La participation des copropriétaires en assemblée générale est fragile.

	% de copropriétaires présents ou représentés
AGO juin 2010	36%
AGE mars 2011 (vote de travaux de mise aux normes des ascenseurs)	67%
AGO juin 2011	52%

Ce tableau fait apparaître une mobilisation des copropriétaires lorsque l'enjeu est autre que celui de la tenue d'une assemblée classique.

L'amélioration du taux de participation entre juin 2010 et juin 2011 est liée à la communication autour du projet de plan de sauvegarde et à la clarification de la convocation à l'AG (présentation des quotes-parts et des documents annexes). Toutefois, des difficultés persistent: durée des assemblées générales trop longue, le démarrage tardif des séances lié à des difficultés d'enregistrements des pouvoirs, ordre du jour trop dense...

Par ailleurs, le taux de participation aux sessions de formation organisées lors de l'étude action traduit la même difficulté de mobilisation. 2 sessions ont été organisées, l'une sur le fonctionnement de la copropriété avec un taux de 10 % de participants (55 personnes) et une seconde sur les charges et impayés avec 6 % de participants (30 personnes).

• Une communication à améliorer

L'organisation du Conseil syndical et la circulation de l'information

La démobilité des copropriétaires se reflète par celle du conseil syndical, dont l'action ne repose que sur quelques membres actifs (3 à 4 personnes).

Sa composition ne reflète pas celle de la copropriété, et l'un des enjeux de l'animation du plan de sauvegarde sera d'y intégrer de nouveaux copropriétaires.

L'implication différenciée des membres du conseil syndical induit aujourd'hui des difficultés de communication interne au conseil syndical.

Le manque de communication formalisée sur la tenue des réunions a été identifié et la mise en place de comptes rendus plus formels (diffusion par mail) proposée. Les « commissions thématiques » mises en place lors de l'étude action ne mobilisent pas assez l'ensemble du conseil syndical.

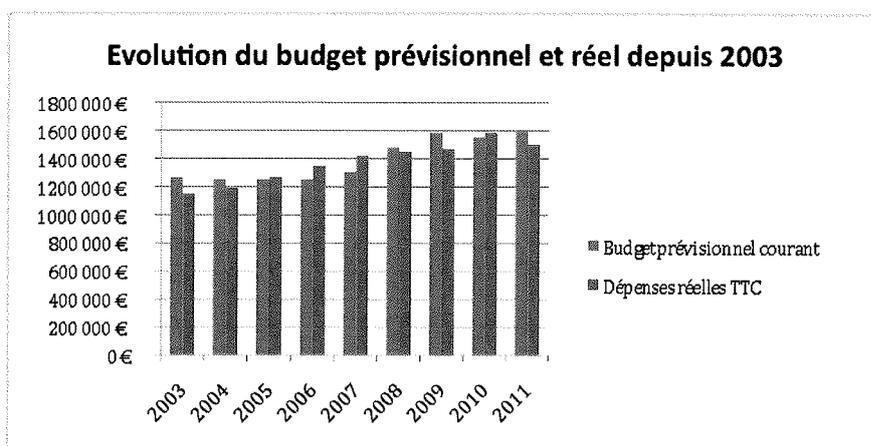
L'information de l'ensemble de la copropriété

Lors des assemblées générales et des réunions d'informations, des incompréhensions apparaissent vis-à-vis des actions du conseil syndical. La question de la circulation de l'information demeure donc importante. Aujourd'hui, la copropriété doit faire des choix stratégiques (notamment le vote en AG des travaux de réhabilitation, etc...) et que devront assumer financièrement les copropriétaires, cette question est donc centrale.

Les réunions de la commission communication ont permis de mener une réflexion sur cette problématique, et de mettre en place la rédaction et la diffusion d'une lettre d'information par le conseil syndical.

1.3 - La gestion

• Un budget maîtrisé



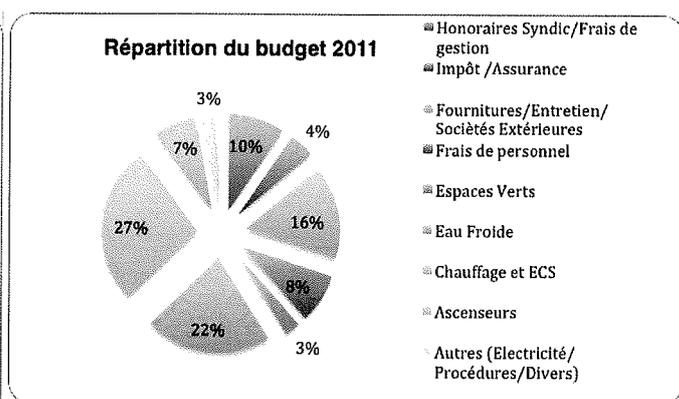
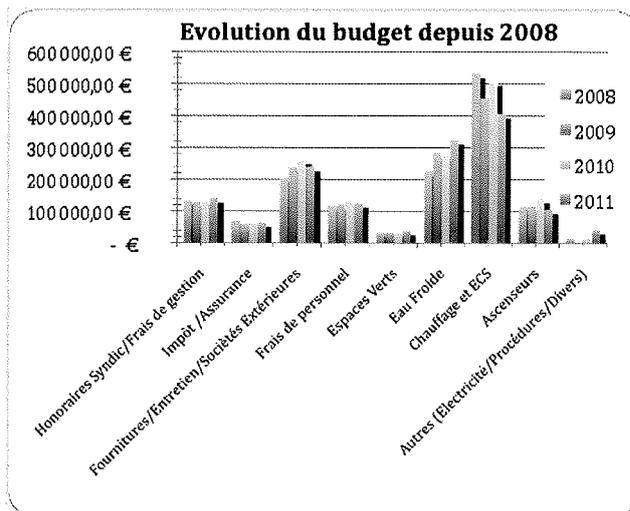
Depuis 2008, date d'arrivée du nouveau syndic, il apparaît un équilibre plus juste entre le budget prévisionnel et les dépenses réelles, ce qui a évité les régularisations massives en fin d'exercice.

Ce budget maîtrisé mais en augmentation reste toutefois à surveiller pour éviter des régularisations plus lourdes et le travail sur l'évolution des charges doit être poursuivi.

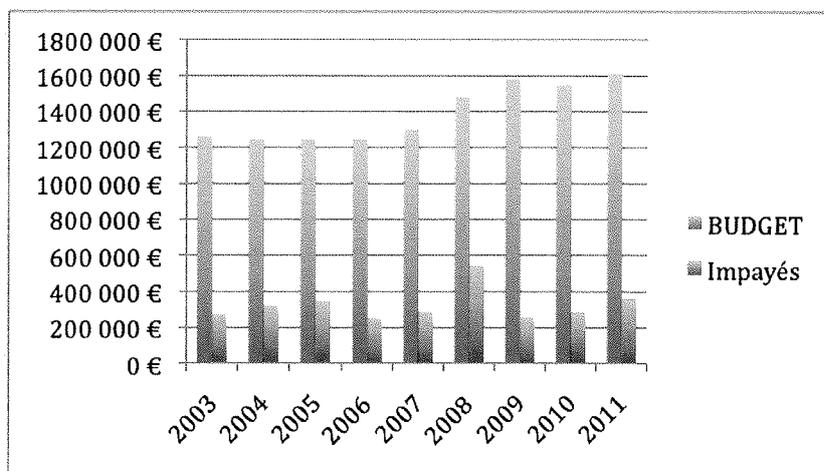
• L'évolution des dépenses

Les dépenses 2011 correspondent globalement au budget voté, avec une baisse de - 7% par rapport au budget prévisionnel. La baisse importante du coût du chauffage (- 20 % par rapport à 2010) est liée à la fois à un hiver moins froid et à des travaux d'amélioration du système de chauffage.

Le poste « impayés » est en augmentation en lien avec la mise en place de procédures judiciaires et le suivi de contentieux.



• Des impayés maîtrisés à suivre après les appels de fonds travaux



En mars 2012, les impayés représentent 22 % du budget prévisionnel soit une augmentation de 4% par rapport au budget précédent où le taux d'impayés était de 18 %.

Les appels de fonds pour les travaux d'ascenseurs ont été lancés par le syndic en mai 2011.

La tenue de permanences sur site par l'opérateur a permis de sensibiliser les copropriétaires et de leur présenter les possibilités de financement. Ainsi, une grande partie des propriétaires ont souscrit à un crédit pour régler leur quote-part travaux.

Toutefois, ce vote de travaux a mécaniquement augmenté les impayés. Nous notons toutefois une diminution de ce montant entre décembre 2011 (365 315€) et mars 2012 (337 524 €),

Un traitement systématique des impayés dès le premier trimestre est mis en œuvre par :

- une mise en demeure dès le premier impayé
- une assignation en cas de non réaction à la mise en demeure dès le trimestre suivant.

Toutefois, cette gestion systématique est relayée par un travail de terrain du conseil syndical qui rencontre les débiteurs et incite à la négociation de protocoles amiables.

Les situations individuelles sont étudiées avec mesure et humanisme, ce qui permet aux propriétaires de bonne foi de ne pas être pénalisés par des frais de procédure.

Les impayés représentent en mars 2012, 337 524 €.

Au 27/2/12, les impayés concernent 186 copropriétaires, dont :

- 111 sont débiteurs de moins d'un trimestre de charges (96 PO et 15 PB) pour un montant de 28451,85 €. Ce qui représente 8 % du montant total des impayés.
- 48 copropriétaires sont débiteurs entre 1 et 4 trimestres de charges (40 PO et 8 PB), pour un montant de 74 941,31 €. Ce qui représente 21 % du montant total des impayés.
- 27 comptes sont débiteurs de plus de 4 trimestres de charges (12 PO, 13 PB et 2 comptes d'anciens propriétaires) pour un montant de 248 673 €. Ce qui représente 73 % du montant total des impayés.

A cette date 37 échéanciers sont en cours, s'étalant de mars à novembre 2012,

26 commandements de payer sont prêts à être envoyés

7 ventes judiciaires sont en cours. (2PB et 5PO)

2 impayés correspondent à des ventes pour un montant de 40 260€.

Les jugements de ces dossiers datent de 2000. Les procédures ont été engagées par l'ancien syndic et ont abouti à la vente judiciaire des lots. La copropriété est en attente de la redistribution des fonds placés chez un bâtonnier.

1.4 - Caractéristiques d'occupation

• Un Contexte social fragile :

Les éléments de diagnostic et d'analyse de la situation sociale des occupants lors de l'étude –action révèlent que les difficultés rencontrées par les propriétaires occupants sont multiples.

On remarque une accélération des ventes des propriétaires occupants d'origine, et l'arrivée d'une nouvelle population de propriétaires qui s'est fortement endettés. Une occupation sociale par des ménages très modestes. Cette évolution de l'occupation contraint à s'interroger sur la capacité des nouveaux entrant à entretenir ce bâti vieillissant.

D'autre part, des situations de grande précarité remettent en cause la capacité de certains occupants à rester propriétaires, et la question du portage immobilier et de leur relogement se pose.

La copropriété est composée essentiellement de propriétaires occupants (75%). Une grande partie des occupants sont des personnes retraitées.

La CSP des actifs majoritairement représentée est celle des ouvriers et des employés. Les ménages ont des niveaux de revenus généralement bas.

1.5 - L' état du bâti

La copropriété du Clos des Sansonnets est composée de cinq bâtiments d'habitation édifiés sur une vaste parcelle paysagée. Des voies d'accès accessibles aux voitures, des cheminements piétons et des parkings composent les abords des bâtiments.

La résidence, construite en 1970, présente aujourd'hui des signes d'obsolescence impliquant la mise en œuvre d'un programme de travaux de remise à niveau et d'amélioration.

• Les ascenseurs font l'objet de travaux importants

L'ensemble des ascenseurs (19) de la copropriété a été diagnostiqué par le Bureau d'étude AH conseil en 2011. La modernisation des équipements de tours A1, A2 et A3 ainsi que le remplacement des équipements des bâtiments B1 et B2 ont été retenus. Cet important chantier commencera en mars 2012 pour une durée de 18 mois. Ces travaux sont financés dans le cadre de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde au titre de l'urgence.

• Les résultats du diagnostic technique

Une équipe de maîtrise d'œuvre mobilisée par la copropriété a réalisé le diagnostic du bâti et des espaces extérieurs et a déterminé les interventions suivantes :

Interventions nécessaires pour améliorer la sécurité incendie de l'immeuble

Afin d'améliorer la sécurité des biens et des personnes et faciliter l'intervention des équipes de secours, il importe de traiter ces problèmes dans une approche globale, à l'échelle de la copropriété dans son ensemble aussi bien pour ses parties communes extérieures, que des parties communes intérieures des bâtiments, et dans les logements privés.

> Parties communes intérieures

Les bâtiments construits en 1970 présentent aujourd'hui des faiblesses vis-à-vis de la sécurité incendie, tant en ce qui concerne la sécurité des occupants que lors de l'intervention des pompiers.

Le projet devra s'aligner sur la **circulaire n°82-100 du 13 décembre 1982** relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation dans les bâtiments d'habitation.

Différents postes ont été identifiés et devront faire l'objet de travaux d'amélioration

- Le désenfumage des cages d'escaliers ;
- Les portes donnant sur les circulations ne répondent pas aux qualités de coupe feu requises;
- Il n'y a pas d'éclairage de secours;
- Les bouches de colonnes sèches ne sont pas conformes;
- L'installation électrique des parties communes est vétuste.

> Parties privées

Les installations électriques privées sont en parties vétustes et potentiellement dangereuses ; car elles datent de la construction des bâtiments et/ou ont été modifiées sans respecter les règles de l'art et normes actuelles.

Un sinistre dont le départ de feu situé dans un logement a été provoqué par l'installation électrique dangereuse.

Il importe donc de traiter ce problème en parallèle des travaux d'amélioration de la sécurité incendie des parties communes sur un principe incitatif de réalisation de travaux.

Des travaux ont été réalisés par des propriétaires pour fermer des loggias, avec pour conséquence une aggravation du risque de propagation du feu par les façades entre niveaux (réduction de la distance réglementaire « C+D »). Suite à une visite du Service Départemental d'Incendie et de Secours, ce constat a été officialisé par un courrier de la Préfecture de police à Monsieur le Maire, ce dernier en ayant fait part au syndic de la copropriété. Ce courrier a été joint à la convocation d'AG de juillet 2012.

D'autre part, ces installations peuvent altérer le fonctionnement de la ventilation naturelle des logements. Restent à déterminer les conditions dans lesquelles ces travaux ont fait ou non l'objet d'autorisations d'urbanisme, et d'accord(s) de l'assemblée générale de la copropriété ou de son syndic.

Interventions nécessaires pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments

La copropriété du Clos des Sansonnets est composée de cinq bâtiments d'habitation chauffés et alimentés en eau chaude sanitaire à partir d'une installation commune alimentée au gaz.

Une étude thermique a été réalisée en 2011 par le bureau d'étude ATI et a analysé les déperditions par bâtiments.

Elle indique que l'enveloppe (façades et toitures) des bâtiments représente une importante surface déperditive. Les parties pleines représentent plus de 41% des façades.

Le calcul des performances énergétiques a été fait par la méthode Th-CE-Ex avec le logiciel FISA-TTH, l'étiquette énergétique de la copropriété est E :

EXISTANT		
	kWhEP/m2.an	kgCO2/m2.an
A1	E 269	F 57
A2	E 244	F 52
A3		
B1	E 285	F 61
B2	E 266	F 57

Source : étude thermique, ATI, 2011

> Ventilation

La ventilation actuelle fonctionne par un système de gaines shunt. Ces installations sont dégradées par le bouchement de certaines grilles dans les logements, le remplacement de certaines fenêtres sans grille de ventilation.

> Fenêtres

En relation avec ces deux sujets (ventilation et fenêtres), des problèmes de condensation sont visibles dans certains logements.

Les menuiseries extérieures d'origine sont en bois. Certaines de ces fenêtres ont été remplacées au fil du temps par des châssis équipés de double vitrage. En général il s'agit de châssis en PVC. A ce jour les fenêtres sont toujours des éléments de parties privatives qui peuvent avec l'autorisation de la copropriété et une déclaration de travaux être remplacés par les propriétaires.

> Loggias

Certaines loggias ont été fermées. Ce qui pose à la fois les questions de l'isolation du bâtiment, de la sécurité incendie, de l'usage des espaces privés et leur interaction avec les parties communes. Rétablir le C+D a été demandé par le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

> Toitures

Par ailleurs, certaines toitures sont fuyardes et ne peuvent plus être reprises ; car les sources d'infiltration sont trop nombreuses. Ces travaux sont prioritaires et urgents.

> Chauffage

Les équipements de chauffage (chaufferies gaz) ont fait l'objet de travaux récemment. Affiner l'équilibrage hydraulique sera possible. Le remplacement des organes de réglage est récent.

> Bouquet de travaux

Afin d'améliorer les performances énergétiques, d'apporter un nouveau confort aux occupants et de diminuer le coût des postes chauffage et eau chaude sanitaire, il importe de traiter ces problèmes dans une approche globale, à l'échelle de la copropriété dans son ensemble aussi bien pour ses parties communes des bâtiments, que dans les logements privatifs sans oublier de prendre en compte l'usage des occupants.

Trois scénarios de travaux ont été étudiés dans l'audit thermique réalisé par le bureau d'étude ATI. Chacun de ces scénarios prend en compte la situation actuelle et cherche à l'améliorer par la réalisation d'un bouquet de travaux.

Scénario 0 :

Réfection des toitures terrasses avec pose d'un isolant ;
Ravalement des pignons avec pose d'un isolant ;
Mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée de type « Hygro A ».

Scénario 1 :

Réfection des toitures terrasses avec pose d'un isolant ;
Remplacement des fenêtres en simple vitrage par des fenêtres équipées de double vitrage ;
Mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée de type « Hygro A ».
(Dans ce scénario, les fenêtres déjà équipées de double vitrage sont conservées)

Scénario 2 :

Réfection des toitures terrasses avec pose d'un isolant ;
Remplacement de toutes les fenêtres (simple vitrage et double vitrage) par des fenêtres équipées de double vitrage performant ;
Ravalement de toutes les façades avec pose d'un isolant par l'extérieur (ITE) ;
Mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée de type « Hygro A ».

Selon méthode Th CE Ex

	Chauffage (KwhEP)	ECS (KwhEP)	Refroidissement (KwhEP)	Eclairage (KwhEP)	Aux. De Chauffage (KwhEP)	Aux. De Ventilation (KwhEP)	KwhEP/m ²	Classe énergétique	Coût € TTC
Actuel	7 681 992	2 918 697	0	295 007	694 503	0	258	E	
Scénario 0	6 034 196	2 918 697	0	295 007	583 178	267 701	225	D	1 381 260
Scénario 1	4 739 850	2 918 697	0	295 007	482 476	267 701	188	D	2 617 560
Scénario 2	1 693 623	2 918 697	0	295 007	228 381	267 701	120	C	5 449 090

Source : diagnostic thermique ATI octobre 2011

Parties communes extérieures

Les abords des bâtiments ne répondent plus aux besoins actuels d'une part par une certaine vétusté d'autre part dans leur schéma de fonctionnement.

L'étude préalable de 2009 a montré les dysfonctionnements d'organisation dont souffre le quartier :

- Maillage public insuffisant
- Pas de centralité et peu de lisibilité entre domanialité publique et privée
- Des parcelles de taille importante accueillant du logement collectif et des équipements publics

L'îlot dans lequel est inscrit la copropriété a une superficie de 15 hectares et ne peut pas être traversé d'est-ouest ou nord-sud sans utiliser les voies privées.

La perméabilité de la copropriété génère des conflits d'usage autour des voiries, des cheminements piétons et des places de parking mais aussi des espaces verts et des aires de jeux localisées en cœur d'îlot (présence des élèves du lycée J.Feyder).

Par ailleurs, les habitants du Clos des Sansonnets évoquent des problèmes d'incivilité et d'insécurité.

L'étude menée par le paysagiste missionné par la copropriété en 2011 a montré qu'une revalorisation complète des espaces extérieurs (cheminements, aires de jeux...) ne pouvaient être durable qu'accompagnée d'une résidentialisation complète de l'ensemble immobilier.

En effet, l'entretien de ces espaces est entièrement à la charge de la copropriété et, selon cette étude, les éventuelles aires de jeux seraient saturées si elles étaient accessibles à l'ensemble du quartier.

Il y a donc une contradiction dans la perception de cet espace, de ces usages et de sa fonction, qui se cristallise autour de la question de la résidentialisation, fortement souhaitée par les copropriétaires.

Plaine Commune a fait réaliser le 7 juin 2012 un diagnostic des flux de circulation traversant l'emprise foncière de la copropriété.



Le clos des
Sansonnets

Passages des piétons

← Trajets pris
actuellement
Trajets susceptibles
d'être pris si le clos est
fermé

Les conclusions indiquent que c'est un lieu de passage important notamment pour les lycéens ainsi que pour les parents dont les enfants sont scolarisés à l'école primaire jouxtant la copropriété.

Art. 4 Objectifs

Les principaux éléments d'analyse de la situation de l'immeubles sur les différents champs permettent des retenir comme objectifs spécifiques de ce plan de sauvegarde les orientations suivantes :

- La stabilisation pérenne de la situation financière du syndicat
- La remise à niveau technique du bâti
- Le traitement des problèmes de sécurité des personnes
- Le traitement des situations immobilières non viables
- La connaissance et la mesure des évolutions de la copropriété, de sa population et de son environnement afin d'évaluer et réorienter la politique publique en tant que de besoin.

□

Pour répondre aux enjeux, les quatre objectifs majeurs du PDS ont été définis par les partenaires :

- Améliorer et renforcer le fonctionnement de la copropriété
- Accompagner les ménages les plus en difficultés
- Réaliser des travaux de réhabilitation prévus dans le cadre du PDS
- Requalifier les espaces extérieurs de la copropriété et étudier les modalités de fonctionnement urbain

Art. 5 Axes du plan de sauvegarde

1 - Améliorer le fonctionnement et la gestion de la copropriété

1.1 - Accompagner le syndicat des copropriétaires

Afin de mobiliser les copropriétaires, deux axes de travail principaux doivent être mis en place :

- travailler de façon étroite et structurée avec le conseil syndical
- informer et communiquer auprès de l'ensemble de la copropriété

Le conseil syndical est très impliqué dans le fonctionnement de la copropriété mais son efficacité ne repose que sur l'investissement personnel de quelques uns de ses membres.

Afin de structurer le travail avec le conseil syndical, durant toute la durée du plan de sauvegarde au delà d'un appui au fonctionnement quotidien il sera nécessaire d'effectuer des points très réguliers par thématique : gestion, travaux, fonctionnement...

• **La mise en place d'une commission de suivi de l'évolution des dépenses et de suivi des contrats**

La maîtrise des charges constitue un axe primordial en vue d'une limitation des impayés et la mise en place d'un programme de travaux ambitieux.

Afin que cette commission puisse travailler, l'opérateur préparera une analyse des dépenses par postes permettant de mesurer de manière dynamique les évolutions au moins sur 3 ans, puis sur toute la durée du plan de sauvegarde.

Objectifs de la commission

- analyse des dépenses au regard du budget prévisionnel pour un réajustement si nécessaire
- repérage des postes où les dépenses sont les plus importantes pour vérifier si ces dépenses peuvent évoluer et quelles actions sont éventuellement à mettre en œuvre (renégociation ou une mise en concurrence des contrats en cours si besoin).

A noter, le principal contrat concernant le chauffage vient d'être renégocié, il s'agira en revanche de bien veiller à l'application des nouveaux contrats d'ascenseurs lors de la remise en service des appareils.

Fréquence

Au moins une fois par an

Participants :

- le conseil syndical
- l'opérateur

La présence du syndic pourra être ponctuellement requise.

Engagements :

Le **syndic s'engage** à transmettre à l'opérateur et au conseil syndical tous les documents nécessaires en amont.

• Le contrôle de comptes et élaboration des budgets prévisionnels

Au delà du suivi des dépenses, l'opérateur assistera le conseil syndical dans le contrôle des comptes et l'élaboration du budget prévisionnel.

Objectifs :

- vérification de la réalité des factures et de leur imputation
- contrôle des dépenses engagées
- vérifier l'application des décisions d'AG et du Conseil syndical
- préparation du budget prévisionnel

Fréquence :

Au moins deux fois par an (contrôle des comptes) dont une fois pour préparer le budget prévisionnel

Participants :

- le conseil syndical
- le syndic
- l'opérateur.

Engagements :

Le **syndic s'engage** à transmettre à l'opérateur et au conseil syndical tous les documents nécessaires en amont.

• La mise en place d'une commission impayés

Le suivi des impayés est un élément capital de l'animation du plan de sauvegarde.

Il s'articule autour de deux axes :

- le suivi régulier des situations individuelles
- le suivi des procédures contentieuses

Pour appuyer le travail de la commission, l'opérateur du plan de sauvegarde contacte et informe les débiteurs, il entre en contact avec les copropriétaires de bonne foi afin de les amener à signer des protocoles d'apurements.

Les familles en difficultés sont orientées vers les services compétents et l'opérateur sollicite les aides du conseil général (FSL) pour soutenir les copropriétaires occupants dans la régularisation de leur dette de charge.

Objectifs

- analyse et suivi régulier des situations individuelles
- mise en place de solutions adaptées et suivi des actions décidées
- analyse et suivi des procédures contentieuses

Fréquence :

Une fois par trimestre

Participants :

- le conseil syndical
- le syndic
- l'opérateur.

Engagements :

Le syndic s'engage à:

- appliquer l'ensemble des décisions (relances, mise en demeure, signature de protocole de recouvrement amiable...)

- à transmettre régulièrement les informations nécessaires à l'opérateur et au conseil syndical : la liste des débiteurs et le montant des impayés hebdomadairement et un tableau-navette de suivi des procédures sera transmis mensuellement

Le conseil syndical s'engage à faire le lien avec les propriétaires

Le conseil général de la Seine-Saint-Denis s'engage à réserver un financement FSL.

• La mise en place d'une commission communication

Objectifs

- information des copropriétaires de l'avancée du plan de sauvegarde
- validation du contenu et la forme de la lettre d'information du conseil syndical
- mise en place d'un livret d'accueil récapitulant les règles de vie de la résidence et de fonctionnement de la copropriété

Fréquence :

2 à 4 fois par an

Participants :

- le conseil syndical
- l'opérateur.

Engagements :

Plaine Commune s'engage à assurer l'édition du livret d'accueil

• La mise en place d'une commission travaux

L'objectif est la réhabilitation de la copropriété de façon pérenne. Ce dernier passe par l'adhésion de l'ensemble du conseil syndical au projet de réhabilitation et d'une très grande partie des copropriétaires.

Objectifs

- coordination et animation de la démarche technique
- préparation des AG
- suivi des entreprises et des chantiers

Fréquence :

4 à 12 fois par an

La fréquence des commissions sera adaptée aux deux phases opérationnelles de conception et de réalisation.

Participants :

- le conseil syndical
- le syndic
- l'opérateur
- l'équipe de maîtrise d'œuvre
- les Bureaux d'Etudes Techniques
- les entreprises en phase travaux

Engagements :

Le syndic s'engage à appliquer les décisions de la commission

**Pour l'ensemble de ces commissions, l'opérateur assurera la convocation des participants et l'élaboration des ordres du jour.
Il s'assurera de la rédaction des comptes-rendus et en assurera la diffusion à l'ensemble des participants et des partenaires du plan de sauvegarde.**

1.2 - Mobiliser les copropriétaires

• Renforcer la participation aux assemblées générales

Afin de renforcer la participation et l'implication des propriétaires, l'opérateur mettra en place un travail autour de l'ordre du jour de l'assemblée générale (forme et contenu). En effet, au delà du contenu et du travail technique autour des pièces comptables, un effort de clarification et de synthèse des convocations sera effectué.

Ainsi, une ou deux réunions spécifiques seront organisées en vue de la préparation de l'assemblée générale. En cas de besoin, l'opérateur organisera des réunions d'informations préalables à l'AG à destination de l'ensemble de la copropriété.

• Information et Formation

L'information continue

L'opérateur tiendra une permanence à proximité de la copropriété afin de recevoir les propriétaires et les occupants et de répondre à leurs questions et attentes. Cette permanence aura lieu une fois par semaine. En parallèle, les membres du conseil syndical informeront les copropriétaires et/ou occupants lorsque des choix importants ou stratégiques doivent s'opérer.

L'information est alors diffusée par écrit (boîte aux lettres) ou par affichage dans les halls d'entrée...

Par ailleurs, un plan de communication de l'opération sera élaboré portant notamment sur :

- une lettre d'information
- la diffusion d'une plaquette d'information
- des affiches, des panneaux de chantiers, des calicots...

Lors de la dernière assemblée générale de juillet 2012, les copropriétaires ont voté la création d'un site internet avec l'engagement du conseil syndical.

Afin de mobiliser l'ensemble des occupants du Clos des Sansonnets, l'opérateur devra organiser en fonction des besoins des réunions d'information concernant les points essentiels de la vie de la copropriété et de l'avancée du plan de sauvegarde.

2 sessions par an de formation seront organisées selon les besoins des copropriétaires et l'actualité de la mission.

Ces sessions d'informations porteront sur le fonctionnement de la copropriété, les usages des parties communes, les règles de la sécurité incendie, de la ventilation des logements ou des comportements à adopter pour économiser les charges (eau, ECS..).

L'objectif est de former des propriétaires à être acteur et moteur de leur copropriété, toutefois, compte tenu des difficultés de mobilisation de certains propriétaires des solutions alternatives seront proposées tels que des formations individuelles ou en groupe restreint.

Engagements :

Plaine commune et la ville mettront à disposition de l'opérateur un local équipé.

Plaine Commune s'assurera d'un plan de communication durant tout le suivi du PDS

La ville s'engage à mettre à disposition des salles pour la tenue de sessions de formation, de réunions d'information et la tenue d'assemblées générales.

Information des nouveaux arrivants

> Le suivi des mutations

Le suivi des DIA transmises par la Ville et Plaine Commune sera traité par l'opérateur en lien avec les mutations de lots effectives.

Objectifs

- Dégager les grandes tendances
- Repérer la localisation et la fréquence des mutations
- Suivre l'évolution du marché immobilier

Fréquence :

Tout au long du plan de sauvegarde

Engagements :

La ville d'Épinay s'engage à transmettre les DIA

Le syndic s'engage à transmettre copie des états datés à l'opérateur tous les 6 mois

> L'information des nouveaux copropriétaires

Au delà de cette analyse globale, un courrier sera adressé par l'opérateur à chaque futur acquéreur accompagné d'un document présentant les grandes caractéristiques de la copropriété et du plan de sauvegarde.

Les nouveaux acquéreurs seront également rencontrés lors des permanences afin de les informer du PDS, des actions de réhabilitation et de leurs implications financières, de leurs droits et obligations en tant que propriétaires.

Cette rencontre pourra être l'occasion d'un bilan conseil à l'accession, au cours duquel, seront réalisées des simulations budgétaires afin de déterminer les solutions possibles en cas de difficulté à payer les charges.

2 - Accompagner les propriétaires occupants les plus fragiles

2.1 - Repérer et accompagner les ménages les plus en difficultés, souvent à l'origine d'impayés importants pénalisant la copropriété.

Le Plan de Sauvegarde a pour objectif d'accompagner les résidents de la copropriété pour qu'ils stabilisent leur situation économique et sociale. Les axes de travail sont les suivants:

- L'accompagnement des copropriétaires ne pouvant se maintenir dans leur statut
- La stabilisation des impayés de charge
- La résorption des impayés de charge
- Le désendettement des familles par la mobilisation d'aides

• **L'actualisation des données**

Afin d'actualiser la connaissance de la situation socio-économique des ménages, un diagnostic social sera mis en place au démarrage du plan de sauvegarde.

Il s'agira de rencontrer au moins la moitié des ménages dans des entretiens en face à face, afin d'évaluer l'impact des mutations sur les caractéristiques du peuplement et de pouvoir repérer les ménages nécessitant un accompagnement particulier.

• **Créer un réseau de partenaire**

La mise en place d'une réunion de coordination

Objectifs

- coordination du suivi des ménages en difficulté
- présentation des évaluations sociales des ménages et recherches de solutions
- mise en place et validation des diagnostics, des outils et des services à rencontrer

Fréquence :

2 fois par an

Participants :

- le service social départemental
- l'UT accompagnement au relogement de Plaine Commune
- la CAF
- la CRAMIF
- et tous les services associés
- l'opérateur

La mise en place d'une réunion de suivi individuel

Objectifs

- suivi individuel des ménages en difficulté

Fréquence :

1 tous les 2 mois

Participants :

- Tous les services concernés à la prise en charge de la problématique du ménage

Engagements :

Le service social départemental s'engage à fournir en amont les informations nécessaires à la préparation de ces commissions

Créer un réseau de partenaires spécifiques

Par ailleurs, en fonction des besoins, un groupe technique spécialisé, regroupant l'ensemble des services concernés de l'aide sociale, du Département et de la Ville, et les structures associatives compétentes (assistance aux personnes âgées, centre de quartier...), sous la direction du travailleur social de l'opérateur, pourra se réunir pour traiter des situations sociales difficiles ou des problématiques particulières.

• Moyens d'action

Suivi

Tout en approfondissant le travail partenarial, l'opérateur prendra le temps de recevoir toutes les familles repérées et demandeuses. Il s'agit, au travers de ces actions, de construire une relation de proximité tout au long du plan de sauvegarde.

Les ménages en difficultés seront principalement repérés par l'entrée « impayés », et pas la mise en place d'enquêtes ménages au démarrage du plan de sauvegarde.

Le travailleur social de l'opérateur rencontrera toutes ces familles afin d'établir un diagnostic de leur situation et de proposer des solutions.

A travers ces entretiens, la CESF fera un état du budget de la famille, notera les ressources et les dépenses. Elle tentera de proposer des solutions pour augmenter les ressources (ouverture de droit...) et de diminuer les dépenses (mensualisation, regroupement de crédit...). Lorsque ses actions sont insuffisantes, la recherche de financement complémentaire deviendra indispensable (FSL, aides complémentaires...).

Portage / Relogement

En fonction des situations des familles, s'il apparaît que certains propriétaires ne peuvent faire face à leurs obligations, des solutions de relogements seront cherchées au cas par cas, avec l'appui de la Ville.

Il n'est pas apparu de nécessité massive de relogement lors de l'étude action, toutefois, après le vote des travaux certains ménages fragiles (5 familles) pourraient être en difficulté. Dans ce cas, la mise en place d'un outil de portage plus important pourra être étudié. Une vigilance particulière sur cette question sera mise en œuvre.

Le suivi social sera mis en œuvre comme suit :

Objectifs	Axes de travail	Moyens mis en oeuvre	Planning prévisionnel
Prévention	Information des copropriétaires Veille des impayés	Permanences sur site Suivi des impayés	Trimestriel.
Assainir les impayés de charges de copropriété	Mise en place de protocole d'apurement Mobilisation d'aides individuelles	FSL caisse de retraite... Ouverture de droits	Tout au long du dispositif
Repérage des familles en difficultés	Diagnostic des difficultés du ménage Etat des impayés de charge	Suivi des impayés Lien avec les différents référents sociaux	Tout au long du dispositif
Accompagnement des copropriétaires	Accueil Information Explication des documents Orientation Médiation Mobilisation des aides Ouverture de droits	Orientation vers les services compétents ou associations spécialisées (renégociation de crédit...) Accompagnement à la gestion du budget	Tout au long du dispositif

Relogement	Evaluer le nombre de propriétaires ne pouvant plus se maintenir dans leur situation	Travail avec le service logement de la ville et Plaine commune	Tout au long du dispositif
------------	---	--	----------------------------

Engagements :

- Plaine Commune étudiera l'opportunité de la mise en place d'un outil de portage,
- La ville s'engage à étudier les dossiers de relogement sur son contingent
- La préfecture s'engage à étudier également les dossiers de relogement sur son contingent

2.2 - Solvabiliser au maximum les propriétaires occupants en recherchant tous les financements complémentaires

En parallèle du travail avec les ménages les plus en difficultés, l'opérateur travaillera à solvabiliser au mieux les occupants les plus fragiles.

• Accueil des propriétaires

Lors de permanences sur site, l'opérateur accueillera les propriétaires à des fins d'information et de mise en place de plans de financements adaptés.

• Les dispositifs d'interventions prévus dans le cadre du PDS.

L'opérateur travaillera à la mise en œuvre de plan de financement global intégrant charges et travaux. Il partira de la situation individuelle des ménages.

Au delà des aides au syndicat des copropriétaires sollicitées auprès de l'ANAH, du Conseil Régional et du FIQ, l'opérateur accompagnera les propriétaires pour :

- des demandes d'aides financières du Conseil Général (FSL) pour les dettes de charges
- des demandes d'aides individuelles auprès de l'ANAH, de l'ACGPO, du FIQ et de la REGION pour les travaux privatifs
- des demandes d'aides individuelles auprès des caisses de retraites, des mutuelles ou d'organismes particuliers (adaptation au handicap). Ces aides sont exceptionnelles et accordées sous forme de subvention.
- des demandes de prêts (microcrédits, prêts copro 100, Eco Ptz...) et des préfinancements des subventions.

3 - Réhabiliter les parties communes et les parties privatives

Un programme de travaux a été défini sur la base d'un diagnostic technique.

En effet, une équipe pluridisciplinaire de MOE a diagnostiqué le bâti lot par lot, pris en compte l'usage des occupants, les contraintes juridiques et techniques de la copropriété. Différents scénarios de programmes globaux de travaux ont été proposés à la fois au conseil syndical, et aux organismes financeurs. Un scénario a obtenu le consensus des différentes parties.

Compte tenu du coût estimé et la nécessité de réaliser des travaux de sécurité, un programme pluriannuel de travaux en deux phases devra être engagé :

1^{ère} phase de travaux

Amélioration de la sécurité incendie et travaux complémentaires urgents (étanchéité des toitures terrasses)

2nd phase de travaux

Bouquet de travaux visant à améliorer les performances énergétiques

Le calcul des performances énergétiques a été fait par la méthode Th-CE-Ex avec le logiciel FISA-TTH

La moyenne estimée après travaux des 5 bâtiments permet de classer le site en étiquette :

« C » pour une consommation de 119 kWh_{EP}/m².an ;

« D » pour une émission de 24 kg CO₂/m².an.

Soit un gain moyen de:

46 % de consommation estimée ;

44 % d'émissions de GES estimées.

Un audit thermique a été réalisé pour chaque bâtiment. (Voir étude thermique)

3.1 - Phase 1 : Amélioration de la sécurité incendie, travaux prioritaires de réfection des toitures terrasses et travaux associés

Les installations existantes de sécurité incendie sont insuffisantes et doivent être améliorées. Ces immeubles de 4^e famille peuvent faire l'objet de travaux qui amélioreront de manière significative la situation actuelle. Différents postes ont été identifiés et devront faire l'objet de travaux :

- Le désenfumage des cages d'escaliers;
- Le remplacement des portes donnant sur les circulations à protéger par des blocs portes de degré CF nécessaire;
- La mise en place d'éclairage de secours;
- La réfection des bouches de colonnes sèches;
- La mise en sécurité électrique.

L'objectif de ces travaux vise à :

- améliorer la situation actuelle afin de mieux protéger les occupants
- faciliter l'intervention des pompiers en cas de sinistre
- répondre au budget et cadre juridique de la copropriété.

3.2 - Phase 2 : bouquet de travaux visant à améliorer l'efficacité énergétique

Le projet est construit sur la notion de **maîtrise des coûts et de confort**, avec comme idée centrale : un meilleur ressenti du confort est le meilleur moyen pour faire évoluer l'usage des occupants dans les logements. Pour réaliser ce projet, les postes de travaux suivants devront être mis en oeuvre :

- Réfection de l'étanchéité des terrasses avec isolation thermique ;
- Dépose des éléments de fermeture des loggias ;
- Remplacement complet des menuiseries extérieures par du double vitrage ;
- ITE isolation thermique par l'extérieur des bâtiments ;
- Ventilation hygro A dans les bâtiments

3.3 - Travaux dans les logements

Les travaux à mettre en oeuvre concerneront les travaux de mises aux normes électriques et d'adaptation des logements. Sur le principe de l'incitation à la réalisation de travaux en parties privatives des aides spécifiques seront attribuées aux propriétaires occupants et bailleurs pendant toute la durée du plan de sauvegarde. Concernant les travaux de mises aux normes électriques, un cahier des charges sera rédigé par le maître d'œuvre de l'immeuble. Chaque entreprise devra s'y référer et mentionner sur le devis les éléments de ce document.

30 % de logements pourraient faire l'objet de travaux dont certains d'adaptation aux handicaps 6000 € HT X (30% de 536 logements) soit un total estimés de 970 000 € HT en parties privatives.

3.4 - Tableau récapitulatif des travaux

L'estimation du coût total des travaux se décompose ainsi:

	Travaux +hono MOE subventionnable HT	Travaux + Hono MOE subventionnable TTC	Hono Divers (syndic, DO...) non subventionnable TTC	Total opération TTC
PHASE 1	1 694 940 €	1 813 586 €	191 240 €	2 004 826 €
PHASE 2	6 482 324 €	6 936 087 €	731 402 €	7 667 489 €
Travaux les logements (PP)	970 000 €	1 037 900 €		1 037 900 €
total	9 147 264 €	9 787 572 €	922 642 €	10 710 215 €

NB : le présent chiffrage inclus le remplacement des menuiseries par des menuiseries bois.

4 - L'insertion urbaine de la copropriété

4.1 - La mise en place de partenariats

L'insertion de la copropriété dans le quartier passe non seulement par un traitement des abords et accès de la copropriété mais aussi par un travail de proximité et de terrain.

La mise en place du plan de sauvegarde permettra d'identifier les principaux partenariats à mettre en œuvre.

Lors de l'étude-action, à l'occasion de la mise en place des travaux d'ascenseurs, des premiers contacts ont été pris avec :

- le service politique de la ville d'Epina y
- le pôle personnes âgées et handicapées du CCAS d'Epina y
- le centre socio-culturel des Presles

Le plan de sauvegarde visera à renforcer ces contacts.

Le lycée J.Feyder va faire l'objet d'un important projet de réhabilitation, le service Habitat Privé de la Région Ile de France est entré en contact avec le service des lycées et les responsables du Lycée.

Enfin, afin de limiter les conflits d'usage, la mise en place d'actions de médiation urbaine sera mise en œuvre en lien avec le service de la politique de la ville.

Engagement :

La ville s'engage à soutenir les appels à projet de la copropriété

La mise en place d'une commission «espaces extérieurs »

Objectifs

- Valider le diagnostic
- Gestion urbaine de proximité

Fréquence :

1 à 2 fois par an

Participants :

- le service politique de la ville
- le lycée
- le logement francilien
- le conseil syndical
- le syndic
- l'opérateur

4.2 - L'élaboration d'un projet

Le syndicat des copropriétaires souhaite fermer l'accès à la résidence comme cela a été fait pour les ensembles de logements sociaux voisins, résidentialisés sans projet urbain d'ensemble.

Plaine commune a réalisé un diagnostic sur les flux traversant la copropriété en juin dernier et une étude urbaine devra être lancée pour permettre l'analyse du projet de résidentialisation de la copropriété dans une démarche de quartier.

En fonction des résultats de ces études, la commission espaces extérieurs devra valider un scénario d'intervention avant la première année du plan de sauvegarde.

Ces scénarios devront présenter les actions à mettre en oeuvre, leurs implications juridiques et proposer un calendrier d'intervention.

En fonction de l'option retenue, la copropriété fera revoir à son maître d'œuvre la mise au point du projet de résidentialisation, en accord avec le service urbanisme de la Ville.

Les travaux d'aménagement des espaces extérieurs pourront être mis en œuvre après l'achèvement des travaux sur les façades et le retrait des installations du chantier concernant le bâti.

L'étude du paysagiste a proposé un scénario d'intervention intégrant la résidentialisation, la réfection des circulations, de la voirie, du mobilier et aires de jeux avec un réaménagement de l'espace central.

Ce projet a été chiffré à **587 020 € TTC** dont 99 600 € concernant la sécurisation. Cependant, ce budget n'inclut pas de création de voirie ou d'espaces publics.

Art.5 Moyens à réserver

1.1 Les aides aux travaux

• Aides aux travaux en parties communes

Afin de mettre en œuvre ces travaux les engagements estimés des partenaires sont les suivants :

	ANAH	CRIF		FIQ Plaine Co	Total subvention	Reste à charge	Quote part résiduelle moyenne	Hypothèse FIQ CG 93 à partir de 2015
	SDC 50%	CDSR	Eco energie	sdc 10%				sdc 10%
PHASE 1	847 470 €	554 624 €	176 085 €	181 359 €	1 759 537 €	245 289 €	459 €	181 359 €
PHASE 2	3 241 162 €		1 425 915 €	693 609 €	5 360 686 €	2 306 802 €	4 320 €	693 609 €
total	4 088 632 €	554 624 €	1 602 000 €	874 967 €	7 120 223 €	2 552 092 €	4 779 €	874 967 €

Ce plan de financement prévisionnel se traduit de la façon suivante pour les copropriétaires :

A1	Total travaux		Quote part résiduelle	
	Quote-part min	Quote-part max	Quote-part min	Quote-part max
Phase 1	1 621 €	2 866 €	233 €	411 €
Phase 2	9 273 €	16 394 €	2 308 €	4 081 €
Total	10 894 €	19 259 €	2 541 €	4 492 €
A2				
Phase 1	2 689 €	3 648 €	406 €	550 €
Phase 2	14 131 €	19 168 €	4 218 €	5 722 €
Total	16 821 €	22 816 €	4 624 €	6 272 €
A3				
Phase 1	1 669 €	2 951 €	240 €	1 044 €
Phase 2	9 361 €	16 548 €	2 330 €	4 119 €
Total	11 030 €	19 500 €	2 570 €	5 163 €
B1				
Phase 1	4 354 €	5 530 €	626 €	795 €
Phase 2	11 537 €	14 655 €	2 882 €	3 661 €
Total	15 891 €	20 186 €	3 508 €	4 456 €
B2				
Phase 1	3 819 €	4 851 €	575 €	731 €
Phase 2	11 336 €	14 400 €	3 249 €	4 127 €
Total	15 155 €	19 251 €	3 824 €	4 857 €

A noter, 190 PO seraient éligibles aux aides du FART soit 304 000€ de primes potentiellement sollicitables (avec une prime à 1600€).

• Aides aux travaux en parties privatives

	ANAH	REGION	ACGPO	FIQ Plaine Co	Total subvention	Reste à charge	Quote part résiduelle moyenne	Hypothèses FIQ CG 93 à partir de 2015
	Indiv PP	Indiv PP	pp	pp				pp
Parties Privatives	142 590 €	320 000 €	124 548 €	62 274 €	649 412 €	388 488 €	728 €	62 274 €

1.2- Les aides financières pour l'aménagement des espaces extérieurs et la résidentialisation

Suite à l'élaboration d'un projet partagé, les aides des financeurs pourront être mobilisées dans le cadre du plan de sauvegarde pour ce qui concerne les travaux d'aménagement des espaces extérieurs, des circulations, de sécurisation et de clôture de la copropriété.

Plaine commune s'engage à élaborer une convention FIQ qui permettra l'octroi d'une aide à la résidentialisation et à l'aménagement des espaces extérieurs.

La REGION s'engage à cofinancer ces aménagements à hauteur de 50% maximum dans le cadre de « l'aide aux travaux sur parties communes » liée au label Copropriété en difficulté soutenue par la Région.

L'ANAH, conformément à sa délibération n° 2012 – 09, s'engage à financer cette intervention à hauteur de 50% aux conditions suivantes:

« L'autorité en charge de l'instruction de la demande de subvention saisit le directeur général de l'Anah (pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficultés) qui, après examen du dossier, délivre un avis favorable ou défavorable sur la recevabilité des travaux susceptibles de relever de la présente délibération. »

« Définition des travaux concernés

b) Travaux de résidentialisation : les travaux nécessaires pour permettre, au pied et autour du ou des bâtiments, une meilleure délimitation des espaces situés dans le ressort de la copropriété, tels que définis, le cas échéant, au terme d'opérations de redistribution foncière des espaces publics et privés.

c) Il peut s'agir notamment de travaux relatifs :

- à la création, à l'adaptation ou au détournement de réseaux (fluides, énergie...) permettant une scission physique de la copropriété ;
- à l'aménagement des espaces extérieurs : cheminement, végétaux, signalétique, éclairage ;
- à l'accès aux places de stationnement, ou à leur réaménagement ;
- à la pose de grilles ou de haies en limite parcellaire ;
- à la création d'un système de sécurisation et de contrôle des accès aux entrées du ou des bâtiments, et des parkings ;
- à l'amélioration des halls d'accès ;
- à la mise en place d'une collecte sélective des déchets. »

1.3- L'ingénierie

Plaine Commune missionnera un opérateur en charge du suivi animation du plan de sauvegarde dans le cadre du code des marchés publics.

La durée de la mission devra permettre l'animation du dispositif durant toute la durée des travaux et clôture des financements. Si les délais de 5 ans s'avèrent trop courts, il faudra prévoir un marché à tranches ferme et conditionnelle.

L'ANAH financera son intervention dans la limite de 50% du montant de la dépense (plafonnées à 418 000€).

La REGION pourra cofinancer cette mission dans la limite de 50% du montant de la dépense (plafonnées à 268 000€).

L'opérateur sera en charge de l'accompagnement de la copropriété et de la mise en œuvre des actions du plan de sauvegarde.

Le rôle de l'opérateur sera le suivant :

Appui au fonctionnement et à la gestion des copropriétés	Action	Moyens	Acteurs
Conforter le rôle des conseils syndicaux et informer les copropriétaires	Analyse et suivi des charges et des contrats Préparation des Ag Communication vers les copropriétaires	Formation du Csal Séances de travail régulières avec le syndicat Création de support de communication auprès des copropriétaires et occupants	Les membres du conseil syndical Le syndicat
Repérage et accompagnement des situations d'impayés et des ménages fragiles	Assistance à la résorption d'impayés de charge Accompagnement social individualisé lié au logement	Mise en place de commissions impayés de charge Mise en place d'une commission ad hoc de suivi social Orientation des ménages	Conseil syndical et syndicat Coordination avec les services sociaux, CAF...
Repérer et informer les nouveaux acquéreurs	Accompagner l'arrivée des nouveaux propriétaires	Suivi des DIA Prise de contact avec les nouveaux propriétaires Formations et informations individualisées et en groupe Réalisation d'enquête sociale	Nouveaux acquéreurs

Mise en place d'un programme de travaux cohérent	Action	Moyens	Acteurs
Programmation des travaux	Accompagnement du syndicat dans le travail avec la maîtrise d'œuvre et le phasage projet de réhabilitation	Appui et conseil technique au syndicat concernant le recours à une maîtrise d'œuvre et au choix des interventions techniques.	Conseil syndical et syndicat L'équipe de maîtrise d'œuvre

Approbation du programme et vote en AG	Information des propriétaires Simulations financières	Assistance au conseil syndical et au syndic pour l'information sur le programme de travaux auprès des copropriétaires. Information des propriétaires sur les financements disponibles tant au niveau du syndicat des copropriétaires qu'au niveau individuel.	Conseil syndical et syndic Copropriétaires Partenaires financiers
Financement des travaux	Mise en place du plan de financement	Constitution des dossiers de subventions auprès des partenaires. Obtention des labels le cas échéant.	Syndic Copropriétaires Partenaires financiers

Suivi de la mission	Action	Moyens	Acteurs
Comités de suivis et de pilotage	Préparation des ODJ et diffusion des comptes rendus	Transmission aux partenaires de l'ensemble des informations	Signataires du PDS Services associés Autre partenaire
Suivi de la mission	Suivi et analyse des principaux indicateurs	Elaboration et suivi du tableau de bord Production de rapports d'étapes et d'activité	Coordinateur du plan de sauvegarde Commission de suivi du Plan de sauvegarde

La mission du coordonnateur du plan de sauvegarde pourra être subventionnée à hauteur de 50% de 15 000€ par l'ANAH.

1.4 Les autres aides

• Aide à la gestion et aux procédures /impayés

Plaine commune s'engage à élaborer une convention FIQ qui permettra l'octroi d'une aide à la gestion et d'une aide à la mise en place de procédures

L'ANAH financera son intervention dans la limite de 150 € par lot (plafonnées à 80 400 €).

La REGION financera son intervention à hauteur maximum de 30% dans la limite de 150 € par lot (plafonnées à 80 400€)

• Aide à la formation

La REGION financera son intervention à hauteur maximum de 50% d'une dépense limitée de 150 € par personne.

• FSL

Le Conseil Général du 93 financera son intervention en fonction du nombre de dossier

Art.6 Suivi de la mise en œuvre

• Pilotage

Afin de suivre le redressement et la réhabilitation de la copropriété, un pilotage renforcé sera mis en place. **Le coordonnateur du plan de sauvegarde** sera le garant du respect du présent arrêté et de sa mise en œuvre.

Il s'appuiera sur les instances de pilotage suivantes :

La commission de Plan de Sauvegarde qui se réunira au minimum une fois par an et dès que la mission le nécessite et à l'initiative du coordonnateur.

Elle a pour rôle de contrôler l'avancement du Plan de sauvegarde et de valider des éventuelles réorientations ou modifications de planning.

Elle est composée des personnalités suivantes ainsi que de tout partenaire associé systématiquement (l'opérateur) ou ponctuellement selon l'actualité de la mission :

M. le Préfet, président (ou son représentant) ;

M. le Président de l'agglomération de Plaine Commune (ou son représentant) ;

M. le Maire d'Epinay-sur-Seine (ou son représentant) ;

M. le Président du Conseil Général de la Seine-Saint-Denis (ou son représentant) ;

M. le Président du Conseil Régional d'Île-de-France (ou son représentant) ;

M. le Président de la Caisse d'Allocations Familiales (ou son représentant) ;

M. le Directeur inter-régional de la Caisse des Dépôts et Consignations d'Île-de-France (ou son représentant) ;

Le syndic (ou son représentant) ;

M. le Président du conseil syndical (ou son représentant) ;

Un représentant des copropriétaires ;

Un représentant des locataires.

Le **comité technique** qui se tiendra au minimum avant le comité plénier et réunira le coordonnateur du plan de sauvegarde, les élus d'Epinay et de Plaine Commune, les financeurs, les services de la Ville d'Epinay et de Plaine Commune concernés ainsi que l'opérateur.

Il a pour rôle de proposer des axes d'orientations au comité plénier et de résoudre les éventuelles difficultés relatives à la mission.

Le comité de suivi qui se réunira une à deux fois par trimestre et sera composé de l'opérateur et des services de Plaine Commune. Il visera à suivre l'évolution au quotidien de l'opération, à préparer les comités techniques et de pilotage.

• Indicateurs de suivi

Le suivi de ces indicateurs sera assumé par l'opérateur.

Le coordonnateur du plan de sauvegarde s'assurera de leur suivi.

Ils serviront d'alerte en cas de dérapage et seront complétés par un suivi du planning prévisionnel.

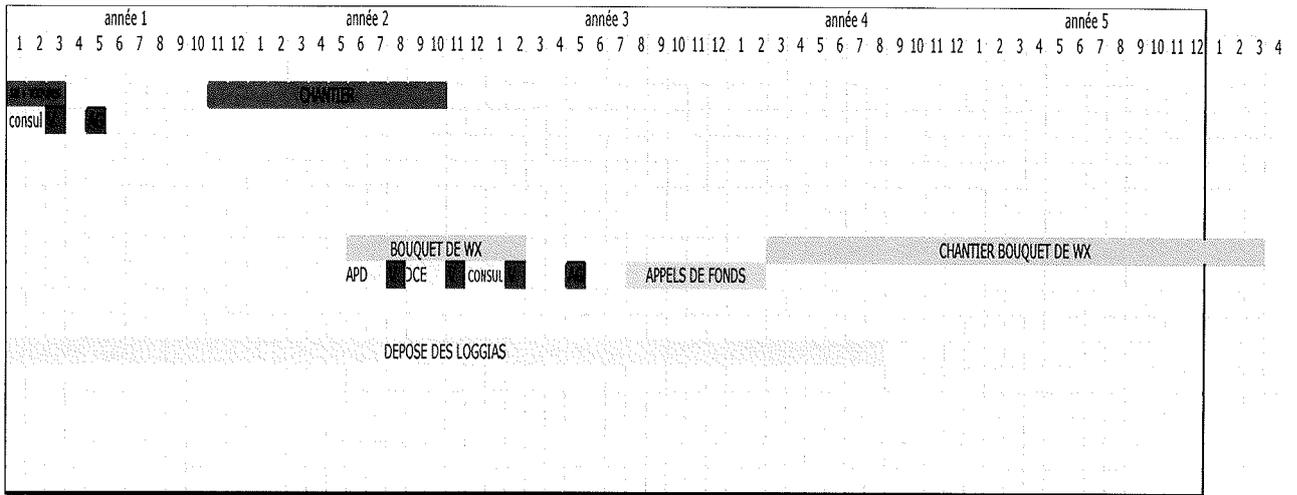
Indicateurs	Source	Périodicité
I - Indicateurs de base		
Nb de logements	Feuille de présence	Annuelle
Taux de PO	Feuille de présence	Annuelle
II – Données socio-économiques		
A recaler si nouvelle enquête	Enquêtes Suivi social Montage de dossiers	Selon enquête et dossiers de subvention
III – Données marché immobilier		
% de mutations annuelles par statut d'occupation	Etats datés (syndic)/DIA	Tous les six mois
Evolution des prix moyen de mise en vente	Analyse des DIA	Tous les six mois
Evolution des prix médians de vente et des fourchettes	Meilleursagents.com	Tous les mois (pas d'historique) => échelle de la copropriété + échelle communale (et éventuellement comparaison avec d'autres)
IV – Analyse du fonctionnement de la copropriété		
Taux de tantièmes détenus par des PO	Feuille de présence	Annuelle
Taux de tantièmes détenus par des monopropriétaires occupants	Feuille de présence	Annuelle
Taux de tantièmes détenus par des monopropriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuelle
Taux de tantièmes détenus par des multipropriétaires bailleurs	Feuille de présence	Annuelle
Taux de participation des présents et représentés	PV d'AG – suivre l'évolution	Annuel
% de tantièmes présents ou représentés par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuel
Nb de résolutions à l'ordre du jour	PV d'AG + présence à l'AG	Annuel
Nb de résolutions adoptées	PV d'AG + présence à l'AG	Annuel
Nb de résolutions rejetées	PV d'AG + présence à l'AG	Annuel
Nb de résolutions reportées	PV d'AG + présence à l'AG	Annuel
Représentativité du conseil syndical en terme de bâtiment, d'âge et de profil (récemment arrivés ?)	PV d'AG + appréciation qualitative	Annuel
Taux de renouvellement de l'équipe du CS	PV d'AG	Annuel
Appréciation qualitative du fonctionnement du CS (des groupes de travail réguliers, des CR bien faits, des personnes mobilisées et formées etc.) et de son interaction avec le syndic	Qualitatif	Au fil de l'eau
V – Analyse de la gestion		
Ancienneté du syndic	PV d'AG + qualitatif	annuel
Ecart entre budget prévisionnel et dépenses réelles	Convocation d'AG en particulier les 5 annexes comptables	Annuel
Progression des dépenses réelles	Convocation d'AG en particulier	Annuel

	les 5 annexes comptables	
Evolution du nb de ventes judiciaires portées à l'ordre du jour et nb de ventes judiciaires votées	PV d'AG	Annuel
Comparer évolution des impayés, dettes fournisseurs et trésorerie	Convocation d'AG	Annuel
Evolution % d'impayés sur les dépenses réelles	Convocation d'AG	Trimestriel
Evolution % d'impayés sur dépenses réelles par tranche (en nb de semestres d'impayés)	Comptes copro	Trimestriel
Evolution du nb de dossiers d'impayés par tranche (idem ci-dessus)	Comptes copro	Trimestriel
Qualité du suivi des contentieux	Qualitatif auprès du syndic	Trimestriel
Evolution du montant des charges courantes par lot	Convocation d'AG en particulier les 5 annexes comptables	Annuel
Evolution de la répartition par poste de charges	Convocation d'AG en particulier les 5 annexes comptables	Annuel
Evolution du montant des charges par lot et par poste	Convocation d'AG en particulier les 5 annexes comptables –	Annuel
VII – Indicateur de suivi des travaux		
Nombre réunions commissions techniques	CR réunions	Annuel
Nombre de réunions CS et maître d'oeuvre	CR réunions	Semestre
Montant des travaux votés	PV AG	Annuel
VI – Indicateur de suivi des dossiers d'aide		
Nombre de commissions FIQ	PV Groupes de travail	Annuel
Montant des travaux préfinancés	Conventions de préfinancement	Annuel
Prêt copro 100 : nb de dossiers et montant	Dossiers de prêts et subventions	Annuel
Nombre de prêts SACICAP et montant total	Dossiers de prêts et subventions	Annuel
Nombre de logements aidés PO en PP	Dossiers de prêts et subventions	Annuel
PO : montant des travaux et subventions	Dossiers de prêts et subventions	Annuel
Nombre de logements aidés PB en PP	Dossiers de prêts et subventions	Annuel
PB : montant des travaux et subventions	Dossiers de prêts et subventions	Annuel

Annexes

Proposition de planning de réhabilitation

	Descriptif	Evaluation	Planning
Action 1	Réalisation du DCE de Moe pour la phase 1	Commission technique	Dés le démarrage du plan de sauvegarde
Action 2	PHASE 1 Wx urgents de sécurité incendie Wx de réfection de toitures terrasses (et les travaux complémentaires associés, ex supports antennes)	Vote des wx 1 854 840 € HT commission technique	Durant la première année
Action 3	Mission MOE DCE pour la consultation des entreprises Mission bureau de contrôle Mission MOE bureau d'étude technique pour la phase 2		1 an avant le démarrage de la phase 2
Action 4	PHASE 2 Bouquet de travaux visant à l'amélioration énergétique des bâtiments : ITE des pignons B1 et B2 Ravalement simple Vérification des gardes corps ventilation	Vote des travaux 7 093 864€ HT Participation commission travaux Avis du bureau de contrôle	Courant de la troisième année
Action 5	Mission MOE DCE pour la consultation des entreprises pour la phase 3		
Action 6	Informers les propriétaires sur la démarche d'animation et aides aux travaux dans les logements.		
Action 7	Améliorer la sécurité incendie des logements	Nombre de logement 970 000 € HT	Tout au long de l'opération



Cout prévisionnel détaillé des travaux en parties communes par bâtiment

Phase 1

Sécurité incendie

B1	317 100 €
B2	322 200 €
A1	114 900 €
A2	104 900 €
A3	118 900 €
TOTAL sécurité incendie HT	978 000 €

Réfection des toitures

B1	167 900€
B2	197 800 €
A1	85 100 €
A2	85 100 €
A3	85 100 €
TOTAL toitures HT	621 000 €

TOTAL travaux HT	1 599 000 €
-------------------------	--------------------

Honoraires (Moe 6%)	95 940 €
---------------------	----------

TOTAL (honoraires compris) HT	1 694 940 €
--------------------------------------	--------------------

Honoraires (Syndic Ass DO etc. 10%)	159 900 €
-------------------------------------	-----------

TOTAL (honoraires compris) HT	1 854 840 €
--------------------------------------	--------------------

TOTAL (honoraires compris) TTC	2 004 826 €
---------------------------------------	--------------------

Phase 2

B1	
Bouquet de travaux (hors toiture)	776 000 €
Fenêtres	509 200 €
TOTAL travaux HT	1 285 200 €

B2	
Bouquet de travaux (hors toiture)	809 000 €
Fenêtres	734 700 €
TOTAL travaux HT	1 543 700 €

A1	
Bouquet de travaux (hors toiture)	663 200 €
Fenêtres	481 000 €
TOTAL travaux HT	1 144 200 €

A2	
Bouquet de travaux (hors toiture)	532 000 €
Fenêtres	466 400 €
TOTAL travaux HT	998 400 €

A3	
Bouquet de travaux (hors toiture)	663 000 €
Fenêtres	480 900 €
TOTAL travaux HT	1 143 900 €

TOTAL travaux HT	6 115 400 €
-------------------------	--------------------

Honoraires Moe (6%)	366 924 €
---------------------	-----------

TOTAL travaux + MOE HT	6 482 324 €
-------------------------------	--------------------

Honoraires (Syndic Ass DO etc. 10%)	611 540 €
-------------------------------------	-----------

TOTAL GENERAL (honoraires compris) HT	7 093 864 €
--	--------------------

TOTAL GENERAL (honoraires compris) TTC	7 667 489 €
---	--------------------

Parties privatives

Total estimé travaux HT	970 000 €
-------------------------	-----------

Total estimé travaux TTC	1 037 900
--------------------------	-----------

Abréviations utilisées

ACGPO : Aide du Conseil Général aux Propriétaires Occupants

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

AG : Assemblée Générale

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CRAMIF : Caisse régionale d'assurance maladie d'Ile-de-France

CRIF : Conseil Régional d'Ile-de-France

DCE : Dossier de consultation des entreprises

DIA : Déclaration d'intention d'aliéner

ECS : eau chaude sanitaire

Eco Ptz : Eco prêt à taux 0

FIQ : fonds d'intervention des quartiers

FSL : Fond de solidarité pour le logement

HT : Hors taxe

ITE : Isolation thermique par l'extérieur

MOE : Maîtrise d'oeuvre

PDS : Plan de sauvegarde

Th-CE-Ex (Méthode) : méthode qui permet de déterminer par le calcul la performance énergétique initiale d'un bâtiment, elle est exclusivement réservée aux constructions existantes.

TTC : Toutes taxes comprises