

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, le VENDREDI 22 SEPTEMBRE, à 17 h 05, le conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en CINQUIÈME SÉANCE ANNUELLE, dans la salle du conseil municipal, sur convocation légale de la maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales (séance clôturée à 20 h 13).

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

Éricka BAREIGTS, Jean-François HOAREAU, Brigitte ADAME, Jean-Pierre MARCHAU, Julie PONTALBA, Gérard FRANÇOISE, Monique ORPHÉ, Yassine MANGROLIA, Sonia BARDINOT, Jacques LOWINSKY, Marie-Anick ANDAMAYE, Gilbert ANNETTE, Marylise ISIDORE, Stéphane PERSÉE, Claudette CLAIN, Geneviève BOMMALAIS, Virgile KICHENIN (arrivé à 17 h 16 après l'appel nominal), Karel MAGAMOOTOO, David BELDA, Fernande ANILHA, Christelle HASSEN, Éric DELORME, Jacqueline PAYET, Joëlle RAHARINOSY, Philippe NAILLET, Jean-Claude LAKIA-SOUCALIE, Guillaume KICHENAMA, Jean-Alexandre POLEYA, Gérard CHEUNG LUNG, Arnaud HUGUET, Christèle BEAUMIER, Benjamin THOMAS, Alexandra CLAIN, Raihanah VALY, Nouria RAHA, Julie LALLEMAND, Jean-Max BOYER, Audrey BÉLIM, Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY (arrivée à 17 h 12 après l'appel nominal), Noela MÉDÉA MADEN, Vincent BÈGUE, Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Ibrahim DINDAR		par Gilbert ANNETTE
Dominique TURPIN		par Julie PONTALBA
Érick FONTAINE	pour toute la durée de la séance	par Jean-François HOAREAU
Aurélie MÉDÉA		par Jean-Max BOYER
Jean-Pierre HAGGAI	jusqu'au départ de son mandataire à 19 h 02 au rapport n° 23/5-030	par Vincent BÈGUE
Michel LAGOURGUE	pour toute la durée de la séance	par Faouzia ABOUBACAR BEN VITRY

DÉSIGNATION DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, procédé à la nomination de la secrétaire de séance prise dans le sein du conseil municipal. Audrey BÉLIM a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Les membres présents formant la majorité de ceux actuellement en exercice (42 présents sur 55) ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du code général des collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En vertu de l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part aux délibérations portant sur les rapports dont la liste suit.

Élus intéressés	en qualité de	au titre de l' (la)	rapport n°
- Éricka BAREIGTS	maire de Saint-Denis	AGORAH	23/5-017
- Jacques LOWINSKY	délégué / CINOR		
<hr/>			
(*) <i>Érick FONTAINE</i> (mandataire : Jean-François HOAREAU)	délégué / Ville	SHLMR	23/5-019
- Monique ORPHÉ	délégués / Ville	SODIAC	23/5-020
- Philippe NAILLET			
- Jean-François HOAREAU			
- Virgile KICHENIN			
<hr/>			
- Christelle HASSEN	membre d'honneur	Vivancia océan Indien	23/5-031
<hr/>			
- Gérard FRANÇOISE	mandataire / Département	SIDR	23/5-043 et 23/5-044
<hr/>			
- Éricka BAREIGTS	candidate à l'AG et au CA	SPL Maraïna	23/5-055
- Benjamin THOMAS	délégué / CINOR		
<hr/>			
- Jean-François HOAREAU	mandataire / Département	SPLAR	23/5-056
- Raihanah VALY	candidate à l'AG et au CA		

CINOR
SIDR
AG
CA
SPL Maraïna
SPLAR

Communauté intercommunale du Nord de la Réunion
Société immobilière du Département de la Réunion
Assemblée générale
Conseil d'Administration
Société publique locale « Maraïna »
Société publique locale « Avenir Réunion »

(*)

élu absent / représenté

(le mandataire ayant voté en son seul nom propre)

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

Véronique POUNOUSSAMY MALAYANDY	arrivée à 17 h 12	après l'appel nominal
Virgile KICHENIN	arrivé à 17 h 16	
Éricka BAREIGTS en laissant la présidence à Jean-François HOAREAU	sortis à 18 h 20	avant examen du rapport n° 23/5-017 au rapport n° 23/5-018
Virgile KICHENIN (voir élus intéressés : AGORAH)	revenus à 18 h 23	
Monique ORPHÉ Philippe NAILLET Jean-François HOAREAU Virgile KICHENIN (voir élus intéressés : SODIAC)	sortis à 18 h 26 revenus à 18 h 27	avant examen du rapport n° 23/5-020 au rapport n° 23/5-021
Jean-Pierre MARCHAU	sorti à 18 h 37 revenu à 18 h 40	au rapport n° 23/5-024 au rapport n° 23/5-026
Jacques LOWINSKY	sorti à 18 h 39 revenu à 18 h 44	au rapport n° 23/5-025 au rapport n° 23/5-027

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS EN COURS DE SÉANCE

(suite)

Christelle HASSEN	sortie à 18 h 39 revenue à 18 h 50	au rapport n° 23/5-025 au rapport n° 23/5-029
Benjamin THOMAS	sorti à 18 h 40 revenu à 18 h 50	au rapport n° 23/5-026 au rapport n° 23/5-029
Karel MAGAMOOTOO	sortie à 18 h 50 revenue à 19 h 39	au rapport n° 23/5-029 au rapport n° 23/5-037
Vincent BÈGUE Noela MÉDÉA	partis à 19 h 02	au rapport n° 23/5-030 (avant le vote)
Christelle HASSEN <small>(voir élus intéressés : Vivancia océan Indien)</small>	sortie à 19 h 05 revenue à 19 h 10	avant examen du rapport n° 23/5-031 au rapport n° 23/5-031 (après le vote)
Yassine MANGROLIA	sorti à 19 h 16 revenu à 19 h 33	au rapport n° 23/5-034 au rapport n° 23/5-036
Claudette CLAIN	sortie à 19 h 16 revenue à 19 h 39	au rapport n° 23/5-034 au rapport n° 23/5-037
Stéphane PERSÉE	sorti à 19 h 36 revenu à 19 h 42	au rapport n° 23/5-037 au rapport n° 23/5-038
Brigitte ADAME	sortie à 19 h 41 revenue à 19 h 45	au rapport n° 23/5-038 au rapport n° 23/5-041
Gérard FRANÇOISE <small>(voir élus intéressés : SIDR)</small>	sorti à 19 h 46 revenu à 19 h 48	avant examen du rapport n° 23/5-043 au rapport n° 23/5-045
Éricka BAREIGTS Benjamin THOMAS <small>(voir élus intéressés : SPL Marañna)</small>	sortis à 20 h 01 revenus à 20 h 04	avant examen du rapport n° 23/5-055 au rapport n° 23/5-055 (après le vote)
Jean-François HOAREAU Raihanah VALY <small>(voir élus intéressés : SPLAR)</small>	sortis à 20 h 04 revenus à 20 h 09	avant examen du rapport n° 23/5-056 au rapport n° 23/5-056 (après le vote)

OBJET **Plan de sauvegarde de la Chaumière**
Approbation de la convention du plan de sauvegarde de la Chaumière et des engagements financiers de la Ville pour les copropriétés de la Chaumière

Le Conseil municipal a approuvé en 2017 le traitement de la copropriété de la Chaumière, en difficulté et fragile. Après des échanges partenariaux ayant duré plusieurs années, le préfet a pris par arrêté le 5 juillet 2022 la décision de créer la commission d'élaboration du plan de sauvegarde de la Chaumière, ayant permis le lancement des études nécessaires.

Depuis un an, les études menées ainsi que les échanges partenariaux ont permis d'aboutir à l'identification de la nécessité d'élaborer un plan de sauvegarde pour la Chaumière, composée de cinq copropriétés, ainsi que de définir progressivement le dispositif précis qui s'appliquera pendant cinq ans à la Chaumière.

L'Etat, l'Anah, la CINOR et la Ville décident de mettre en place un plan de sauvegarde pour la copropriété de la Chaumière. Les copropriétaires privés bénéficieront des aides de l'Anah et des partenaires, et l'opérateur désigné pour le suivi animation mobilisera toutes les aides selon les situations rencontrées. Le dernier comité de pilotage du 20 juillet 2023 a validé l'étude préopérationnelle du plan de sauvegarde de la Chaumière, qui présente les axes d'intervention principaux et les enjeux suivants.

Axe 1 La clarification juridique et foncière, la simplification du fonctionnement (volet juridique et foncier)

- Clarifier la situation et sécuriser juridiquement la copropriété
- Permettre les régularisations foncières et immobilières

Axe 2 L'accompagnement dans le redressement financier et l'amélioration de la gestion (volet gestion et financier)

- Redresser la gestion et la situation financière
- Etablir un protocole de recouvrement efficace et partagé, optimiser les procédures

Axe 3 Des actions d'accompagnement social (volet social et occupation)

- Maintenir le partenariat des acteurs sociaux en place
- Permettre l'accompagnement social des ménages vers un parcours résidentiel adapté

Axe 4 La mobilisation et la sensibilisation des habitants et des propriétaires (volet fonctionnement et gouvernance)

- Mobiliser et sensibiliser les copropriétaires et les habitants à la vie en copropriété

Axe 5 Une intervention progressive sur le patrimoine bâti pour une remise à niveau technique (volet technique, patrimonial et financier)

- Réaliser les travaux d'urgence
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé

- Etudier la faisabilité d'une réhabilitation et un repositionnement sur le marché
- Mobiliser les financements pour permettre la solvabilité des copropriétaires

Axe 6 L'amélioration du cadre de vie des habitants (volet immobilier et cadre de vie)

- Eviter l'arrivée de bailleurs indécents
- Poursuivre les actions engagées, enrayer et améliorer le cadre de vie, réduire les incivilités
- Revaloriser le site et faire évoluer l'image de la copropriété

La convention du plan de sauvegarde de la Chaumière, ci-jointe, qui reprend ces enjeux et axes, fixe les engagements opérationnels et financiers de chacun des partenaires. Cette convention leur a ensuite été envoyée pour avis et devra être signée par l'ensemble des partenaires, dont fait partie la Ville qui porte l'animation du plan de sauvegarde.

Après validation par l'ensemble des instances délibérantes des partenaires sur les engagements respectifs dont la Ville, le préfet convoquera la commission d'élaboration pour valider la dernière version de la convention et la création du plan de sauvegarde pour cinq ans, avant d'entériner la convention par arrêté préfectoral qui la rendra opposable.

Enfin, le préfet mettra en place une commission de suivi du plan de sauvegarde, et la désignation d'un coordonnateur, en parallèle du suivi et de l'animation qui sera pilotée par la Ville et qui sera assurée par une AMO.

Concernant les engagements financiers de la Ville dans la limite de ses dotations budgétaires, et correspondant au reste à charge de :

- la réalisation de prestations pour le suivi-animation du plan de sauvegarde de la Chaumière ;
- l'ingénierie du plan de sauvegarde notamment l'externalisation du coordonnateur du plan de sauvegarde (pour un montant estimé à 60 000 € HT par an avec un financement par l'Etat de 50 % du HT par an soit 150 000 € sur cinq ans, et le reste à charge financé par la Ville soit 35 100 € par an soit 175 500 € sur cinq ans) ;
- le financement de deux postes (chef de projet Chaumière et chargé de mission GUSP) au sein de la direction de l'Habitat ;
- la réalisation d'études complémentaires nécessaires à la mise en œuvre du plan de sauvegarde ;
- le financement, pour l'année 2023-2024 et l'année 2024-2025, de l'Atelier Chantier d'Insertion de la Chaumière ;
- le financement d'actions de GUSP à la Chaumière.

Enfin, la Ville s'engage à :

- prendre les délibérations permettant la mise en œuvre des actions complémentaires (DPUR, permis de louer éventuellement) ;
- mettre à disposition des intervenants la Maison du Projet pour les opérations qui le nécessitent (intervention cadrée par une convention) ;
- accompagner les relogements éventuels, en lien avec l'Etat, selon un dispositif à définir.

La convention contiendra également l'engagement d'une subvention de 5% du montant HT des travaux et honoraires pour les travaux de patrimoine dans les parties communes et les équipements communs de la Chaumière, dans la limite de 394 600 € HT.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Saint-Denis de la Réunion pour l'opération sont de 1 795 336 € (TVA incluse) soit une participation de 6,9 % du montant total, dont :

- 680 500 € soit 38 % au titre de l'ingénierie du plan de sauvegarde (cf. détails dans le tableau) ;
- 414 250 € soit 23 %, au titre des études complémentaires, expertises ou diagnostics (cf. détails dans le tableau) ;
- 394 600 € soit 22 %, au titre de travaux en parties communes ;
- 305 986 € soit 17 %, au titre de la Gestion urbaine de Proximité (cf. détails dans le tableau).

La collectivité participera aux discussions entre les différents partenaires pour juger de l'opportunité sur le financement du déficit de portage de redressement. A la rédaction de la convention, le travail est en cours d'élaboration et ne permet pas le chiffrage. Il pourra être précisé par voie d'avenants à la présente convention.

Et selon l'échéancier suivant.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Ingénierie du dispositif PDS	136 100 €	136 100 €	136 100 €	136 100 €	136 100 €	680 500 €
<i>Suivi animation du PDS</i>	47 000 €	47 000 €	47 000 €	47 000 €	47 000 €	235 000 €
<i>Coordonnateur du PDS</i>	35 100 €	35 100 €	35 100 €	35 100 €	35 100 €	175 500 €
<i>Poste de Chef de Projet Habitat (temps plein)</i>	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	120 000 €
<i>Poste de chargé de GUPS (temps plein)</i>	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	150 000 €
Etude complémentaires, expertises, diagnostics	196 750 €	145 500 €	48 500 €		23 500 €	414 250 €
<i>Etude juridique sur les parts de SCI existantes (recherche et liquidation)</i>	48 500 €	48 500 €				97 000 €
<i>Expertises juridiques liées à la scission du syndicat principal</i>	48 500 €	48 500 €				97 000 €
<i>Diagnostics sur les réseaux communs</i>	24 250 €					24 250 €
<i>Etude de maîtrise d'œuvre urbaine (organisation du quartier)</i>	42 750 €					42 750 €
<i>Mission géomètre-experts sur les régularisations foncières</i>		48 500 €				48 500 €
<i>Mission notaire (rédaction et publication des actes)</i>			48 500 €			48 500 €
<i>Audit des comptes et de gestion du syndicat principal</i>	24 250 €					24 250 €
<i>Mission OPC- ordonnancement pilotage coordination</i>	8 500 €					8 500 €
<i>Etude d'évaluation de PDS</i>					23 500 €	23 500 €
Travaux et honoraires - Parties communes				197 300 €	197 300 €	394 600 €
<i>Travaux + honoraires réhabilitation/amélioration</i>				197 300 €	197 300 €	394 600 €
Travaux et honoraires - Parties privatives						
Gestion urbaine de proximité	91 595 €	96 795 €	96 796 €	10 400 €	10 400 €	305 986 €
<i>Actions GUPS (Sensibilisation des habitants et animations collectives)</i>	5 200 €	10 400 €	10 400 €	10 400 €	10 400 €	46 800 €
<i>chantier insertion</i>	86 395 €	86 395 €	86 396 €			259 186 €
Portage de redressement	non chiffré					
TOTAL sans portage	424 445 €	378 395 €	281 396 €	343 800 €	367 300 €	1 795 336 €

Je vous demande, en conséquence :

- d'approuver la convention de plan de sauvegarde pour les copropriétés de la Chaumière et en particulier les engagements y figurant qui concernent la Ville de Saint-Denis, et de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) à la signer tels que les termes et modalités du projet annexé ; en cas d'évolution, le projet de convention sera de nouveau soumis au Conseil municipal ;
- de décider de l'attribution d'une subvention pour la réalisation des travaux de patrimoine et de requalification des espaces et équipements communs dans les parties communes des copropriétés de la Chaumière pour un montant équivalent à 5 % du montant hors taxes des travaux et honoraires afférant, dans la limite de 394 600 € ;
- d'autoriser que ce montant sera à répartir au prorata des travaux à réaliser sur chacune des cinq copropriétés de la Chaumière et que son versement fera l'objet d'un conventionnement spécifique avec chacune des cinq copropriétés ;
- d'approuver l'engagement des dépenses prévues à la convention de plan de sauvegarde équivalente à une participation de 6,9% du montant total, dans la limite de 1 795 336 € (TVA incluse), une fois déduites les participations des partenaires et financeurs du plan de sauvegarde ;
- de m'autoriser ou mon (ma) représentant(e) à solliciter les subventions et à signer les actes afférents à ces dépenses.

OBJET **Plan de sauvegarde de la Chaumière**
Approbation de la convention du plan de sauvegarde de la Chaumière et des engagements financiers de la Ville pour les copropriétés de la Chaumière

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L 615-1 à 7 et R 615-1 à 5 ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée ;

Vu l'arrêté préfectoral n°1224 du 5 juillet 2022, portant création de la commission chargée de l'élaboration du plan de sauvegarde pour l'ensemble immobilier « la Chaumière » sur la commune de Saint-Denis de la Réunion ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et notamment son article 82 ;

Vu la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et notamment son article 69 ;

Vu l'arrêté du 21 avril 2022 portant approbation du règlement général de l'agence nationale de l'Habitat adopté par son conseil d'administration le 16 mars 2022 ;

Vu les délibérations relatives à la mise en place du plan national « initiative copropriétés » adoptées en conseil d'administration de l'ANAH du 28 novembre 2018 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 17-1-002 du 25 février 2017 relative au traitement de la copropriété fragile et en difficulté de « La Chaumière » ;

Considérant le rapport de diagnostic préalable et le rapport d'étude pré-opérationnel réalisé par le prestataire SOLIHA ;

Considérant les décisions prises lors des Commissions d'élaboration du Plan de Sauvegarde de « La Chaumière » du 11 juillet 2022 et du 14 novembre 2022 ;

Considérant la nécessité de mettre en œuvre un Plan de Sauvegarde au bénéfice des copropriétés de la Chaumière (Groupe d'habitation La Chaumière, Les Aloès, Les Bananiers, Les Citronniers, Les Dahlias, La Tour Chaumière) ;

Vu le RAPPORT N°23/5-036 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Madame Brigitte ADAME - 2ème adjointe au nom des commissions « Ville Fraternelle » et « Ville Durable » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ARTICLE 1

Approuve la convention de plan de sauvegarde pour les copropriétés de la Chaumière et en particulier les engagements y figurant qui concernent la Ville de Saint-Denis, et autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à la signer tels que les termes et modalités du projet annexé ; en cas d'évolution, le projet de convention sera de nouveau soumis au Conseil municipal.

ARTICLE 2

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à signer les actes y afférents.

ARTICLE 3

Décide l'attribution d'une subvention pour la réalisation des travaux de patrimoine et de requalification des espaces et équipements communs dans les parties communes des copropriétés de la Chaumière dans la limite de 5 % du montant hors taxes des travaux et honoraires afférant, dans la limite de 394 600 €.

ARTICLE 4

Dit que ce montant est à répartir au prorata des travaux à réaliser sur chacune des cinq copropriétés de La Chaumière et que son versement fera l'objet d'un conventionnement spécifique avec chacune des cinq copropriétés.

ARTICLE 5

Approuve l'engagement des dépenses prévues à la convention de plan de sauvegarde, dans la limite du montant estimé à 1 795 336 € (TVA incluse) soit une participation de 6,9 % du montant total, une fois déduites les participations des partenaires et financeurs du plan de sauvegarde.

ARTICLE 6

Autorise la maire ou son (sa) représentant(e) à solliciter les subventions et à signer les actes afférents à ces dépenses.



CONVENTION DE PLAN DE SAUVEGARDE

Copropriété « La Chaumière »

Période et n° de l'opération : **2024 – 2028**

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 Monsieur Jérôme FILIPPINI, Préfet du département de la Réunion ;

L'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par le Préfet, délégué local de l'Anah dans le département de la Réunion, 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 » ;

Le Conseil Régional de la Réunion, représenté par sa Présidente, Madame Huguette BELLO, ou son représentant, dénommé ci-après « Conseil Régional » ;

Le Conseil Départemental de la Réunion, représenté par son Président, Monsieur Cyrille MELCHIOR, ou son représentant, dénommé ci-après « Conseil Départemental » ;

La Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion, représentée par son Président, Monsieur Maurice GIRONCEL, ou son représentant, dénommée ci-après « CINOR » ;

La Ville de Saint-Denis de la Réunion, maître d'ouvrage de l'opération, représentée par son Maire, Madame Ericka BAREIGTS ou son représentant, dénommée ci-après la « Ville » ;

La Caisse des dépôts et consignations en sa direction de la Banque des Territoires, représentée par son Directeur régional Réunion Océan Indien, Monsieur Nicolas BLANC, dénommée ci-après « Banque des Territoires »

Action Logement Services, représenté par son Directeur régional Outre-Mer Action Logement Services, Monsieur Ibrahima DIA, dénommé ci-après « Action Logement » ;

La Caisse d'Allocation familiale de la Réunion, représenté par son Directeur général, Monsieur Frédéric TURBLIN, dénommée ci-après « Caisse d'Allocation familiale » ;

Le syndicat principal des copropriétaires, dénommé ci-après « Syndicat principal » ;

Les syndicats secondaires des copropriétaires, dénommé ci-après « Syndicats secondaires ».

Adresse de la copropriété :

La copropriété « La Chaumière » est située BD de Saint-François, rue de la Chaumière, rue de Vergers, rue des Hibiscus et rampes de Saint-François à Saint-Denis (97400).

Numéro d'immatriculation de la copropriété :

Le syndicat principal de la copropriété n'est pas immatriculé au RNIC.

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 ;

Vu les délibérations relatives à la mise en place du plan national PIC, adoptées en conseil d'administration de l'ANAH ;

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°1224 du 5 juillet 2022 portant création de la commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde pour l'ensemble immobilier « La Chaumière », sur la commune de Saint-Denis de la Réunion ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Denis de la Réunion, n°XX en date du 22 septembre 2023, prenant acte et autorisant la signature de la présente convention ;

Vu les délibérations du conseil communautaire de la Communauté Intercommunale du Nord de La Réunion en date des 17 décembre 2019, rapports n° 2019/5-19 ; 2019/5-20 ; 2021/2-14 et XX septembre 2023, rapport n°XX relatives à l'intervention communautaire ;

Vu l'avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat du XX,

Vu l'avis du délégué de l'Anah en date du XX,

Vu le Compte rendu de la Commission du Plan de Sauvegarde en date du XX,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Article 1. Objet de la convention et périmètre d'application.	7
Article 2. Enjeux.....	11
Article 3. Description du dispositif et objectifs de l'opération	12
Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation	37
Article 5. Financement de l'opération et engagements complémentaires	38
Article 6. Engagements des autres partenaires du Plan de Sauvegarde	49
Article 7. Pilotage et évaluation	52
Article 8. Communication.....	58
Article 9. Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	60
Article 10. Transmission de la convention	60

Construite en 1963, la copropriété « La Chaumière », est située à Saint-Denis de la Réunion, première ville de l'outre-mer et capitale de la région-département de La Réunion.

Saint-Denis de la Réunion est une commune située sur le littoral Nord de l'île et compte presque 150 000 habitants. La cité dionysienne est le principal bassin économique de l'île et se classe ainsi comme la 19ème commune de France. Saint-Denis réunit des quartiers bien différents et présente ainsi une diversité urbaine importante avec des secteurs marqués par un écart d'attractivité.

La copropriété « La Chaumière », est en ensemble immobilier établi sur le secteur du lieu-dit de Montgaillard, plus précisément au début des rampes de Saint-François. L'ensemble immobilier s'inscrit donc dans un environnement urbain, à proximité immédiate d'espaces boisés, sur une pente dont le fort dénivelé peut rendre difficile l'accès rapide aux commerces. Il bénéficie toutefois de la concentration d'équipement scolaires, religieux, sportifs et administratifs et d'une bonne desserte (transport en commun, axe routiers, chemins piétonniers). Le quartier n'est pas défini comme un quartier prioritaire et n'est pas inclus dans le périmètre de projets urbains. Il est en revanche en périmètre de Zone Urbaine Sensible (ZUS) et à contiguïté directe du Quartier Prioritaire de la Ville des Camélias (11 QPV sur la Ville).

La configuration, l'implantation et la géométrie des bâtiments de cette copropriété est particulière en ce qu'elle constitue un ensemble d'habitations hétérogènes sur un étendu d'environ 3,7 hectares, composée de 5 immeubles côté montagne (345 logements collectifs), 1 école primaire et un réfectoire au centre, des petits collectifs et 29 maisons individuelles de type « villas » côté mer.

Cet ensemble immobilier comprend environ 400 copropriétaires avec une grande majorité de propriétaires bailleurs, dont la ville de Saint-Denis de la Réunion. Il a cependant un statut et un régime juridique assez complexe dans la mesure où le groupe de La Chaumière a été créé dans le cadre d'une société civile d'attribution. Certaines parts sociales de la SCI d'origine n'ont pas été converties en droit de propriété et la SCI est encore active. Par ailleurs, plusieurs évolutions foncières n'ont jamais été régularisées.

Depuis une dizaine d'année, la copropriété de la Chaumière montre des signes de fragilité importants lesquels perdurent dans le temps : Une paupérisation de sa population, l'arrivée progressive d'investisseurs aux pratiques parfois indécrites avec un décrochage des valeurs immobilières par rapport au marché immobilier local, un bâti des années 60 jamais réhabilité, des conditions d'habitabilités non respectées, l'absence de gestion des espaces verts et équipements communs, des problématiques financières, des problématiques de vivre ensemble.

C'est dans ce cadre que la Ville de Saint-Denis de la Réunion a été amenée à se saisir de la question et a initié la mise en place d'une étude préalable ayant comme objectif d'élaborer un diagnostic de l'ensemble immobilier (identification et analyse des problématiques de l'habitat et du cadre de vie) permettant de construire une stratégie d'intervention pour enrayer le processus de déqualification de la copropriété.

Ce premier travail restitué lors de la commission de Plan de Sauvegarde en novembre 2022, a confirmé l'opportunité de réaliser une étude pré-opérationnelle de Plan de Sauvegarde sur les 5 bâtiments collectifs de l'ensemble immobilier qui présentaient le plus de signes de fragilité : Les Aloès, Les Bananiers, Le Citronnier, Les Dahlias, La Tour Chaumière, dont les constats sont les suivants :

- **Des désordres juridiques :** Des évolutions foncières et du volume de lots privatifs non régularisées depuis l'établissement du cahier des charges impactant la répartition des charges du SP (à ce jour 349 lots), l'absence de bornage contradictoire qui ne permet pas de définir

précisément les limites parcellaires de la copropriété, des rétrocessions des voieries validées mais jamais engagées et une scission engagée mais non aboutie.

- **Des désordres organisationnels** : Absence de mise en copropriété du Syndicat Principal et difficultés pour identifier et gérer les équipements communs, des SCI d'attribution non liquidées au niveau des syndicats secondaires et des règlements de copropriétés sur les syndicats secondaires non mis à jour ou non existants.
- **Un désinvestissement des copropriétaires** et notamment un taux de participation en AG faible (forte proportion de bailleurs qui n'y assistent pas) et en baisse, et un risque d'essoufflement des membres des conseils syndicaux ;
- **L'absence d'existence administrative du syndicat principal** : L'absence de gouvernance et gestion du syndicat principal depuis 2015, la copropriété n'est à ce jour non immatriculée au RNIC. L'objet est peu lisible.
- **Des syndicats secondaires fragilisés dans leur fonctionnement et leur gestion** : Des dépenses d'entretien coûteuses, des impayés importants, l'absence de protocole de recouvrement, des difficultés financières et de gestion dues au manque de trésorerie, des charges maîtrisées mais des niveaux de prestations à optimiser.
- **Une paupérisation des habitants de la copropriété** : population occupante modeste, fragilité sociale avec 72% de ménages propriétaires occupants éligibles aux aides, charges courantes en augmentation qui impacte le budget des ménages, difficultés socio-économiques multiples, coexistence complexe entre les communautés, situations d'occupation problématiques.
- **Un déficit d'entretien et un investissement patrimonial** entraînant des désordres techniques, **intervention d'urgence** à programmer.
- **Des quotes-parts très importantes allant au-delà des capacités financières des copropriétaires, pour permettre la remise à niveau technique des bâtiments,**
- **Une spirale de dépréciation de la copropriété** attirant davantage les investisseurs (valeurs vénales en décrochage par rapport à l'environnement immédiat et la commune), dérives locatives, dégradations et incivilités, dévalorisation des espaces extérieurs et problématiques exogènes venant ternir l'image de la copropriété (dépôts et mécaniques sauvages),

La commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde a ainsi validé le 15 septembre 2023 la mise en place d'un dispositif d'accompagnement lourd de la copropriété au regard des difficultés rencontrées, de type Plan de Sauvegarde.

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

1.1 Dénomination de l'opération

L'Etat, l'Anah, la CINOR et la Ville décident de mettre en place un Plan de Sauvegarde pour la copropriété « La Chaumière ».

Les copropriétaires privés bénéficieront des aides de l'Anah et des partenaires, et l'opérateur désigné pour le suivi animation mobilisera toutes les aides selon les situations rencontrées.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention du présent Plan de Sauvegarde concerne **la copropriété « La Chaumière »**, située BD de Saint-François, rue de la Chaumière, rue de Vergers, rue des Hibiscus et rampes de Saint-François à Saint-Denis (97400).

La copropriété est située selon les références cadastrales suivantes, sur les parcelles DN 152, 154, 155, 158 à 183.

Le syndicat principal de la copropriété n'est pas immatriculé au RNIC.

Le périmètre et la localisation de la copropriété :

Annexe 1a. Périmètre de l'opération.

Annexe 1b. Photographie du secteur.

La liste d'immeubles concernés :

Nom	Adresse	N° immatriculation	Nbre de lots	Nbre de logements
LES ALOES	101 BD de Saint-François 97400 Saint-Denis	AC6188924	228	70
LES BANANIERS	101 BD de Saint-François 97400 Saint-Denis	AC5023288	310	100
CITRONNIERS	Rue de la Chaumière 97400 Saint-Denis	AE0946566	182	60
LES DAHLIAS	101 BD de Saint-François 97400 Saint-Denis	AB4509816	231	75
TOUR CHAUMIERE	101 rampes de Saint-François 97400 Saint-Denis	AA7787872	124	40
MAISONS INDIVIDUELLES	Rue des Hibiscus	S.O.	29	29
GROUPE SCOLAIRE	Rue des Hibiscus	S.O.	1	0
TOTAL			1 105	374

1.3 Nature, état et instances de la copropriété

Synthèse du fonctionnement et de la gestion de la copropriété :

La copropriété La Chaumière a été construite dans les années 60. La gestion et l'administration des espaces communs devaient être assurées par la SCI de construction tant qu'elle était propriétaire de l'ensemble du groupe puis par un syndic, dès la constitution d'un syndicat de copropriétaires, pour en assurer la gestion, l'administration et l'entretien des parties communes. Aucun règlement de copropriété n'a jamais été établi et la répartition des charges entre les différents lots se fait donc sur la base du cahier des charges d'origine (1962). A noter qu'entre l'établissement du cahier des charges et la livraison définitive des différents lots, des évolutions foncières ont été observées, lesquelles n'ont pas nécessairement été régularisées.

Par ailleurs, il est constaté des difficultés de gouvernance due à l'absence de mise en copropriété du syndicat principal depuis l'origine de la construction : aucun syndic entre 1966 et 2002 ; alternance d'administration provisoire et de syndics entre 2002 et 2016 ; aucun syndic ni gouvernance depuis juin 2015.

Ainsi, la gestion et l'entretien des espaces extérieurs et équipements communs de la copropriété ne sont pas assurés de façon pérenne et des difficultés sont apparues dans le temps. Cette situation est également préjudiciable pour le recouvrement des impayés.

Concernant le syndicat principal, il est à noter :

- La copropriété n'est pas inscrite au Registre National des copropriétés.
- Une faible mobilisation des copropriétaires, entraînant des difficultés pour voter certaines résolutions en assemblée générale (19.31% de taux de participation à l'AG du 29 juin 2015).
- Les comptes ne sont pas approuvés depuis 2011 et des régularisations sont à prévoir.
- Aucune information sur les procédures de recouvrement mises en place n'a été transmise, ni sur la tenue des comptes après 2012.
- En juin 2015, les dépenses étaient relativement faibles mais représentant un effort variable entre appartements (50€/lot environ) et villas (310€/lot environ).
- Une augmentation des impayés entre 2009/10 et 2010/11 (un taux d'impayés qui passe de 15% à 87%) en raison d'appels de fonds exceptionnels (400 000 € appelés en 2011 concernant les frais de Notaire pour la scission).

Indicateurs		Groupe CHAUMIERE
Syndicat	Nombre de lots principaux	369 lots
	Nombre de lots secondaires	796 lots
	Nombre de copropriétaires	NC
	Part de propriétaires occupants	NC
Instance de gestion	Nom du syndic	PAS DE SYNDIC
	Nombre de conseillers syndicaux élus	PAS DE CONSEIL SYNDICAL
Assemblée Générale	Date de la dernière AG	29.06.2015
	Taux de participation en tantièmes (dernière AG)	19,31 %
Gestion et situation financière	Budget prévisionnel (2009-10)	41 542 €
	Budget réalisé (2009-10)	32 842 €
	Budget prévisionnel (2010-11)	29 770 €
	Budget réalisé (2010-11)	34 573 €
	Montant des charges / an (2010-11)	80 € / lot
	Montant des impayés (2009-10)	6 399 €
	Montant des impayés (2010-11)	391 811 €
	Taux d'impayés (2009-10)	15 %
	Taux d'impayés (2010-11)	87 %

Concernant les cinq syndicats secondaires d'immeubles d'habitation, qui fonctionnent en totale autonomie, il est à noter :

- Un faible taux de propriétaires occupants sur l'ensemble des résidences, entre 13% et 27% selon les copropriétés.
- La présence d'un syndic professionnel de gestion sur l'ensemble des résidences, excepté sur la résidence Les Bananiers, gérée par un syndic non professionnel.
- Une implication des conseils syndicaux sur l'ensemble des copropriétés, avec toutefois des situations assez contrastées selon les résidences (un conseil syndical à renforcer sur les Dahlias par ex.).
- Une mobilisation des copropriétaires en assemblées générales assez faible (AG seconde lecture convoquée régulièrement), excepté pour La Tour où la participation est jugée moyenne.
- Des charges de copropriété modérées mais des niveaux de prestations à redéfinir (optimisation du poste de nettoyage / intégration des charges du SDC principal pour la gestion et l'entretien des espaces extérieurs).
- Des situations financières contrastées : une situation plus difficile sur les Citronniers et les Aloès (un taux d'impayés qui dépasse 100% du budget prévisionnel).

Indicateurs		Les Aloès	Les Bananiers	Les Citronniers	Les Dahlias	La Tour
Syndicats	Nombre de lots principaux d'habitation	70 logements	100 logements	60 logements	75 logements	40 logements
	Nombre de lots secondaires	158 (resserres, caves, parkings)	210 (resserres, caves, parkings)	188 (resserres, caves, parkings)	151 (resserres, caves, parkings)	88 (caves, parkings, locaux)
	Nombre de copropriétaires	77	100	56	72	45
	Part de propriétaires occupants	19%	17%	13%	24%	27%
Instances de gestion	Nom du syndic	VITRY	M. HOAREAU (syndic bénévole)	LOGER	VITRY	VITRY
	Nombre de conseillers syndicaux élus	5	2	4	4	6
Assemblées Générales	Date de la dernière AG	21/04/2022	07/04/2022	20/04/2022	13/04/2022	12/04/2022
	Taux de participation en tantièmes (dernière AG)	31%	34%	13%	29%	45%
Gestion et situation financière	Budget prévisionnel	62 490 €	70 109 €	50 130 €	72 500 €	63 070 €
	Montant des charges / an	893 € / lot	700 € / lot	1 017 € / lot	966 € / lot	1 557 € / lot
	Montant des impayés	66 703 €	32 461 €	63 919 €	20 015 €	16 885 €
	Taux d'impayés	107%	46%	127%	28%	27%
	Dettes fournisseurs	5 896 €	195 €	11 635 €	5 908 €	7 134 €

Synthèse de la propriété et de l'occupation :

Nom du bâtiment	Nbre de Lots principaux (logements/activités)	Nbre de Logements	Nbre de PO	% PO	Nbre de PB	% PB
LES ALOES	70	70	16	21%	61	79%
LES BANANIERS	100	100	20	18%	92	82%
CITRONNIERS	60	60	6	11%	49	89%
LES DAHLIAS	75	75	16	24%	50	76%
TOUR CHAUMIERE	44	40	12	27%	32	73%
TOTAL	349	345	70	20%	284	80%

La copropriété de La Chaumière se caractérise par une très forte présence de propriétaires bailleurs, avec un taux sur les immeubles collectifs de 80% (allant jusqu'à 89% sur le syndicat secondaire Les Citronniers). Cette forte proportion de bailleurs peut être à l'origine de certains dysfonctionnements, tels que la faible mobilisation des propriétaires en assemblée générale, les problématiques d'occupation liées à la présence de bailleurs indécents (sur occupation / logements dégradés), etc.

Suite aux enquêtes occupationnelles, il est estimé que 72% des ménages propriétaires occupants seraient potentiellement éligibles aux aides de l'ANAH (propriétaires occupants modestes et très modestes) soit 50 ménages.

Le quartier de la Chaumière selon le constat de l'ensemble des partenaires regroupe des personnes connaissant des difficultés multiples sur le plan social et économique :

- Des problématiques d'occupation (sur occupation / logements dégradés) liées à la potentielle présence de bailleurs indécents, etc. ;
- Des difficultés sociales et économiques importantes (propriétaires endettés, revenus des locataires composés majoritairement des allocations...)
- Des difficultés de coexistence entre communautés.

Synthèse technique globale :

Les cinq bâtiments de la copropriété La Chaumière sont dans le même état de dégradation et leur solidité n'est pas remise en cause malgré des dégradations en façades (éclats de béton) qu'il conviendra de traiter lors d'un prochain ravalement. Ainsi, si la purge des éclats de béton doit se faire dans le cadre des travaux prioritaires, les dégradations sur les façades peuvent être traitées dans une phase suivante, dans le cadre du ravalement.

Une réhabilitation complète des parties communes intérieures comme extérieures est nécessaire, tant au niveau de la sécurité des personnes et des biens, que pour l'amélioration du confort thermique et de la baisse des consommations énergétiques.

Il convient de rénover le clos et le couvert de l'ensemble des bâtiments et d'y apporter une adaptation forte aux nouvelles réglementations en termes d'accessibilité, de sécurité incendie et de confort de vie pour les occupants.

Il n'a pas de procédure administrative en cours.

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

Article 2. Enjeux

Le Plan de Sauvegarde de la copropriété « La Chaumière » présente les axes d'intervention principaux et enjeux suivants :

Axe 1 : La clarification juridique et foncière, la simplification du fonctionnement (Volet juridique et foncier)

- Clarifier la situation et sécuriser juridiquement la copropriété ;
- Permettre les régularisations foncières et immobilières ;

Axe 2 : L'accompagnement dans le redressement financier et l'amélioration de la gestion (Volet gestion et financier)

- Redresser la gestion et la situation financière ;
- Etablir un protocole de recouvrement efficace et partagé, optimiser les procédures ;

Axe 3 : Des actions d'accompagnement social (Volet social et occupation)

- Maintenir le partenariat des acteurs sociaux en place ;

- Permettre l'accompagnement social des ménages vers un parcours résidentiel adapté ;

Axe 4 : La mobilisation et la sensibilisation des habitants et des propriétaires (volet fonctionnement et gouvernance)

- Mobiliser et sensibiliser les copropriétaires et les habitants à la vie en copropriété ;

Axe 5 : Une intervention progressive sur le patrimoine bâti pour une remise à niveau technique (volet technique, patrimonial et financier)

- Réaliser les travaux d'urgence ;
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- Etudier la faisabilité d'une réhabilitation et un repositionnement sur le marché ;
- Mobiliser les financements pour permettre la solvabilité des copropriétaires ;

Axe 6 : L'amélioration du cadre de vie des habitants (volet immobilier et cadre de vie)

- Eviter l'arrivée de bailleurs indécents ;
- Poursuivre les actions engagées, enrayer et améliorer le cadre de vie, réduire les incivilités ;
- Revaloriser le site et faire évoluer l'image de la copropriété.

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

Les actions concernant l'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété ainsi que l'accompagnement social des ménages en difficulté constituent un préalable à la mise en œuvre des actions de réhabilitation et de restructuration.

Elles constituent une priorité d'intervention au démarrage du Plan de Sauvegarde.

3.1 Volet juridique et intervention foncière

Ce volet s'appliquera à accompagner la copropriété vers une clarification de la situation juridique et foncière de la copropriété, et vers la simplification de son fonctionnement.

Il conviendra :

- d'accompagner la copropriété vers une réorganisation juridique et foncière ;
- de sécuriser le fonctionnement juridique des syndicats secondaires ;
- de stopper la dévalorisation patrimoniale par la maîtrise de ventes / des acquisitions (portage ciblé).

La désignation d'un administrateur provisoire sur le syndicat principal de la copropriété est un préalable indispensable pour permettre d'atteindre les objectifs. Il est préconisé de bien articuler la procédure judiciaire avec celle des plans de sauvegarde (art. 29-10 Loi 10/07/1965 et 615-1 du CCH), précisément la mission de l'administrateur provisoire avec les objectifs du Plan de Sauvegarde.

3.1.1. Volet juridique

Descriptif du volet

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence des désordres juridiques et organisationnels sur le syndicat principal imposant de clarifier la situation, de sécuriser la copropriété et d'engager les régularisations foncières et immobilières.

Concernant l'accompagnement de la copropriété vers une réorganisation juridique et foncière, il s'agira :

- d'étudier, en lien avec l'administrateur désigné, la faisabilité juridique, matérielle et financière d'une scission judiciaire du syndicat principal ainsi que le coût et les délais de mise en œuvre et ses conséquences (mise à jour du règlement de copropriété, dissolution de l'ASL, etc.).
Le cas échéant, envisager une solution alternative pour gérer les espaces / équipements communs (ASL, Union des Syndicats, rétrocession des parties communes à la collectivité, etc.) ;
- de mettre en place une gestion transitoire (contrat d'entretien des espaces communs a minima, gestion des comptes, etc.) dans l'attente de la définition de la stratégie d'intervention et de sa mise en œuvre opérationnelle.
Envisager un soutien de la collectivité sur l'entretien des espaces, durant l'organisation de cette gestion transitoire.

Plusieurs études et expertises complémentaires seront nécessaires durant les 2 premières années du Plan de Sauvegarde, pour permettre la réorganisation juridique :

- Diagnostics sur les réseaux communs
- Expertises juridiques liées à la scission du syndicat principal
- Etude de maîtrise d'œuvre urbaine (organisation du quartier)
- Mission géomètre-experts sur les régularisations foncières (établissement des documents)
- Mission notaire (rédaction et publication des actes). La conformité du règlement de la copropriété et de l'état descriptif de division seront intégrés à la mission.

Concernant la sécurisation du fonctionnement juridique des syndicats secondaires, il s'agira :

- d'engager une réflexion sur les modalités de liquidation de la SCI
 - Phase 1 : Recherche des sociétaires.
 - Phase 2 : Permettre la régularisation. Consolider l'organisation juridique de la copropriété le temps de la régularisation : maintien du statu quo et mise en place de solutions d'attente avant régularisation définitive.
- d'organiser des réunions entre les syndics pour échanger et partager sur les pratiques (avocat, stratégie, cas de SCI).

De même, une étude juridique sur les parts de SCI existantes (recherche et liquidation) est préconisée en début de Plan de Sauvegarde.

Objectifs et indicateurs

Dès le démarrage de la convention, l'opérateur actualisera le plan d'action à mettre en œuvre (calendrier). Des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés, afin d'évaluer les actions.

Dans le cadre du Plan de Sauvegarde il sera nécessaire de s'assurer des bonnes conditions de mise en œuvre des études et expertises complémentaires. Il conviendra d'associer les instances de gestion pour une meilleure adhésion au projet.

Mise en œuvre

Pilote : La Ville

Partenaires : Syndicat principal, Anah, opérateur, prestataires extérieurs missionnés sur les études

Financements : Anah, Ville, Banque des Territoires, Action Logement

3.1.2. Le portage de lots

Le portage de lot 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.

Les termes de cette mission seront précisés dans une convention de portage entre la Ville de Saint-Denis de la Réunion, l'Anah et l'organisme porteur. Cette convention permettra l'octroi d'aides financières de l'Anah spécifique au portage de lots.

Descriptif du volet

Lors de l'étude pré-opérationnelle, il a été constaté que plusieurs ménages en difficultés dans le paiement de leurs charges, étaient en incapacité de se maintenir dans le parc privé, sous le statut de propriétaire. Ces situations répétées sur une copropriété mettent en péril la trésorerie des résidences qui ne sont plus en capacité d'entretenir correctement la copropriété. En parallèle, ce patrimoine déprécié attire davantage les investisseurs, parfois aux pratiques indélicates, au détriment des ménages propriétaires occupants.

Dès le lancement du Plan de Sauvegarde, il conviendra donc de stopper la dévalorisation patrimoniale par la maîtrise de ventes / des acquisitions (portage ciblé) en :

- Mobilisant le partenaire porteur, en amont de la définition de la stratégie ;
- Confirmant la stratégie de l'action de portage (objectifs, modes d'acquisition y compris adjudications, équilibre financier du modèle, cibles et priorités du portage, modalités de gestion et revente, relogements, etc.) ;
- Calibrant le portage ciblé sur le redressement financier : identification des situations, copropriété, volume... ;

Les enjeux :

- Freiner l'arrivée de bailleurs indécents dans un marché immobilier déprécié et favoriser l'arrivée des ménages propriétaires occupants et assainir le marché immobilier local (stopper la dévalorisation patrimoniale) en dissuadant d'éventuels acquéreurs indécents par une maîtrise des ventes et acquisitions ;
- Mobiliser une solution pour les ménages en incapacité de se maintenir dans le parc privé ;
- Améliorer la trésorerie de la résidence par le paiement des charges des lots acquis ;
- Participer au redressement de la copropriété, via la présence d'un bailleur institutionnel pouvant participer à la gouvernance.

Le mode opératoire :

- Repérage des lots prioritaires, engagement des démarches ;
- Acquisition des lots identifiés après échanges partenariaux (commissions) ;
- Relogement des occupants, le cas échéant ;
- Participation financières aux travaux en parties communes ;
- Réalisation des travaux en parties privatives ;
- A terme, revente du logement à un propriétaire « solvable ».

Le mode opératoire sera à ajuster l'année de sa mise en place, en année 1 du Plan de Sauvegarde.

La stratégie d'acquisition :

Le dispositif prévoit l'acquisition par un opérateur dédié, de lots d'habitation, par voie l'amiable, par adjudication ou par voie de préemption (exercice du droit de préemption urbain renforcé).

L'opérateur de portage provisoire pourra également racheter des lots que la Ville aura préemptés à titre exceptionnel, dans le respect de la stratégie d'acquisition validée par l'ensemble des partenaires, pour empêcher l'acquisition par un bailleur indécent par exemple.

L'étude pré-opérationnelle a permis de relever un volume de 70 lots à acquérir dans le cadre d'un portage de lots ciblés. Ces lots sont répartis au sein des syndicats secondaires de la manière suivante :

	LES ALOES	LES BANANIERS	CITRONNIERS	LES DAHLIAS	TOUR CHAUMIERE
Besoins en portage	17	22	15	13	3

Les commissions thématiques pilotées par l'opérateur de Plan de Sauvegarde, en lien avec les partenaires du territoire, permettront d'identifier les ménages occupants en incapacité de se maintenir dans leur statut. L'opérateur en charge du portage de lots provisoires sera convié aux commissions dans l'objectif de cibler le nombre de propriétaires qui doivent faire l'objet d'un portage de lots ciblée.

Le besoin en portage pourra être réajusté autant que de possible et dès la première année opérationnelle et fera l'objet d'avenant en cas de modification de stratégie, de volume et de localisation.

Les lots à acquérir seront ciblés en priorité de la manière suivante :

- Lots en situation de forts impayés et présentant un risque d'irrecouvrable
- Lots faisant l'objet d'une saisie immobilière / vente judiciaire

- Lots dont les copropriétaires ne sont pas en capacité de se maintenir dans le parc privé
- Lots dont il a été démontré/suspecté une occupation initiée par des bailleurs indécents

Accompagnement social des ménages :

Dès 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 l'organisme porteur 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 portage effectuera un accompagnement social des ménages pré-identifiés pour le portage :

- Analyse de leur situation ;
- Recherche de solutions d'apurement des dettes en appui de l'opérateur ;
- Accompagnement et mise en place du portage de leur lot pour les ménages ayant accepté l'offre de rachat et le suivi des actions ;
- Relogement éventuel.

Gestion des biens acquis :

Le logement racheté par l'organisme porteur sera mis en location.

Les propriétaires occupants auront la possibilité de devenir locataire du logement qu'ils occupent. En cas de rachat de logements occupés par des locataires, ceux-ci pourront se maintenir dans les lieux. La Ville et ses partenaires s'engagent à faciliter le relogement des occupants dans le parc social.

Dans le cas où le logement est vide, la Ville de Saint-Denis pourra proposer un candidat à la location.

Durée du portage et stratégie :

Durant le temps du redressement de la copropriété, les locataires seront accompagnés vers une solution de logement pérenne à la gestion locative, assurée par l'organisme porteur.

La durée du portage de lot ne doit pas excéder six ans. A l'issue de cette période ayant permis le redressement de la copropriété, le bien devra être revendu à un prix permettant d'assurer l'équilibre financier et à un ménage ayant la capacité financière de porter les charges de la copropriété. Le profil des acquéreurs potentiels sera décliné dans la convention de portage.

Pilotage :

Une commission « Portage de lots » sera animée par l'opérateur de suivi animation. Cette instance réunira l'ensemble des partenaires concernés 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.

Financements :

L'organisme porteur, en tant que copropriétaire de lots, participera au financement des travaux en parties communes.

L'organisme porteur assurera la remise en état du logement dont il deviendra le bailleur, contribuant ainsi à l'amélioration et la mise aux normes des logements en partie privative. L'organisme pourra solliciter l'Anah pour financer l'ingénierie déployée et les travaux d'amélioration en parties privatives pendant toute la durée du Plan de Sauvegarde.

L'aide aux travaux de l'Anah englobe les travaux en parties privatives et en parties communes :

Les parties communes font référence au Code de la construction et de l'habitation et aux éléments qui figurent dans le règlement de la copropriété classés en « parties communes » et qui peuvent être dans les parties privatives, comme les murs porteurs ou encore les menuiseries.

Le porteur bénéficiera de l'aide au syndicat des copropriétaires qui sera attribuée au prorata de sa quote-part.

Le taux maximal de l'aide pouvant être attribué au porteur est fixé à 35 % du montant des dépenses subventionnables HT prises en compte dans la limite d'un plafond de 30 000 € HT par lot acquis.

Ce taux peut être porté jusqu'à 50 % lors de l'existence avérée :

- d'une situation de dégradation très importante du logement, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat (si le logement présente un indice de dégradation supérieur à 0.55)
- de désordres structurels inhabituels sur le logement, dans des proportions telles qu'ils justifient, à titre exceptionnel, l'application d'un taux de l'aide majoré pour les travaux nécessaires à leur résorption.

L'opportunité de financer ces travaux au taux majoré est appréciée par l'autorité décisionnaire au moyen d'un rapport d'expertise technique présenté dans le cadre de la demande d'aide et attestant de la réalité, de la consistance et de l'ampleur des désordres.

Le taux de financement majoré ne peut porter que sur les travaux nécessaires pour résoudre les situations susmentionnées.

Le porteur pourra réaliser la réhabilitation des lots portés dès la première phase du Plan de Sauvegarde. La demande de paiement du dispositif d'ingénierie est à présenter dans un délai de 6 ans à compter de la date de la décision d'attribution, avec possibilité de prolongation dans les conditions fixées au Règlement Général de l'Anah (RGA). Pour les travaux qui portent sur les parties communes, le délai de réalisation est de 5 ans, prorogeable de 2 ans.

Objectifs et indicateurs

Sur la base de ces objectifs et du calendrier prévisionnel de réalisation (dès l'année 2 pour l'acquisition), des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés afin d'évaluer le programme. Ils pourront porter par exemple sur :

- le tableau de suivi des DIA 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.

Mise en œuvre

Pilote : La Ville / Organisme de portage

Partenaires : Syndics secondaires, partenaires sociaux, professionnels de l'immobilier, opérateur

Financements : Anah, Ville, Banque des Territoires, organisme de portage, Département, Communauté Intercommunale.

3.1.3. La mise en place du permis de louer

A la rédaction de la convention, la CINOR et la Ville réfléchissent à mettre en place le permis de louer dont la vocation première est de lutter contre l'habitat indigne et les bailleurs « indécents ». Cet outil constitue un outil de prévention et de contrôle pour la Ville.

Les biens concernés sont les locations à usage de résidences principales, vides ou meublées. Seule la mise en location d'un logement est visée, les reconductions et renouvellement de location ne sont pas concernés.

3.2 Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

Le premier axe d'intervention porte sur le redressement du fonctionnement et de la gestion des instances des syndicats secondaires, notamment par des actions de formations et d'accompagnement du syndic et des conseils syndicaux.

Le deuxième axe d'intervention de ce volet porte sur le redressement financier et l'amélioration de la gestion de la copropriété, notamment par des actions sur le traitement des impayés, la maîtrise des charges et la résorption des dettes de la copropriété auprès de ses fournisseurs.

3.2.1 Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances des syndicats secondaires

Descriptif du volet

Lors de l'étude pré-opérationnelle, il a été mis en évidence que les syndicats secondaires d'habitation rencontraient depuis plusieurs années des difficultés de mobilisation des copropriétaires en assemblées générales (en partie dû à une majorité de propriétaires bailleurs), des conseils syndicaux à renforcer ou des syndicats à accompagner sur certains syndicats.

Afin d'améliorer le fonctionnement des instances de la copropriété, il conviendra de faire adhérer les habitants au projet de réhabilitation globale, d'accompagner et de mobiliser les copropriétaires sur les prises de décisions, et de renforcer les conseils syndicaux.

L'objectif est d'intégrer les copropriétaires au processus décisionnel et de rappeler et/ou délimiter les fonctions et les responsabilités de chacun.

Il conviendra donc :

- d'engager des actions de formation (interventions, ateliers, conseils individualisés,...) des instances pour améliorer la connaissance des copropriétaires du fonctionnement et de la comptabilité de la copropriété et également permettre le rééquilibrage des organes de la copropriété :

- *auprès des conseils syndicaux*, principalement ciblées sur le rôle attendu et les outils de suivi à mettre en place pour mieux communiquer avec les habitants et le syndic ;
- *auprès de l'ensemble des copropriétaires*, principalement ciblées sur les droits et devoirs des copropriétaires, pour améliorer leur compréhension du fonctionnement de la copropriété et pour favoriser leurs implications ;
- de travailler sur la mobilisation et la participation des copropriétaires à la vie de la copropriété, en relation étroite avec le syndic ;
- de mettre en place un outil d'information à destination des copropriétaires et nouveaux arrivants sur l'implication nécessaire à la vie de la copropriété (participation aux AG, paiement des charges, etc...);
- de conforter les membres des conseils syndicaux, les soutenir dans leur rôle (formaliser la collaboration avec le syndic) et les aider à s'organiser/se structurer ;
- de contrôler et accompagner le syndic sur les attendus, en termes de gestion de la copropriété, dans le cadre du dispositif de plan de sauvegarde.

En parallèle, il conviendra de développer l'information auprès des futurs acquéreurs et habitants, en amont des nouvelles acquisitions sur le fonctionnement de la copropriété : Veille des DIA en concertation avec la Ville ; communication auprès des professionnels de l'immobilier ; travail sur des outils d'information « basique ».

Objectifs et indicateurs

Dès le démarrage de la convention, l'opérateur proposera un calendrier de mise en œuvre des actions.

Des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés, afin d'évaluer les actions et pourront porter sur :

- l'évolution de la structure de propriété (répartition des tantièmes détenus par les PO et les PB) ;
- le taux de mutations par statut d'occupation et syndicat ;
- le nombre, la nature (AGO/AGE), le taux de participation par statut d'occupation en assemblée générale ;
- la mise en place d'instances de gestion ;
- la composition des conseils syndicaux après AG : 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. ;
- le suivi des DIA.

Mise en œuvre

Pilote : La Ville

Partenaires : Anah, syndics secondaires, copropriétaires, opérateur, professionnels de l'immobilier

Financements : Anah, Ville, Banque des Territoires, Action Logement

3.2.2 Redressement financier de la copropriété

Afin d'améliorer le fonctionnement des instances de la copropriété, il conviendra d'engager des actions sur le syndicat principal et les syndicats secondaires d'habitation.

3.2.2.1 Le syndicat principal

Descriptif du volet

Pour rappel, lors de l'étude pré-opérationnelle, il a été mis en évidence la nécessité d'engager une scission, les syndicats secondaires étant parfaitement autonomes dans leur fonctionnement et leur gestion.

L'action principale doit permettre de remettre en place une gestion du syndicat principal et la tenue de sa comptabilité.

La désignation d'un administrateur provisoire sur le syndicat principal de la copropriété est un préalable indispensable pour permettre d'atteindre les objectifs. Il est préconisé de bien articuler la procédure judiciaire avec celle des plans de sauvegarde (art. 29-10 Loi 10/07/1965 et 615-1 du CCH), précisément la mission de l'administrateur provisoire avec les objectifs du Plan de Sauvegarde.

En année 1 du Plan de Sauvegarde, un audit des comptes et de gestion devra être réalisé afin de permettre la reconstitution puis la tenue de la comptabilité du syndicat principal (pas de gestion entre juin 2016 à aujourd'hui). Cette action permettra de régulariser les appels de fonds exceptionnels appelés aux copropriétaires pour la mise en œuvre de la scission qui n'a jamais abouti (400 000€). Cet audit, qui sera réalisé par un expert-comptable spécialisé en copropriété, est un prérequis indispensable à la mise en œuvre de la scission et sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la Ville.

Durant les 2 premières années du Plan de Sauvegarde, en parallèle des études et expertises complémentaires qui seront lancées pour permettre la réorganisation juridique de la copropriété (Cf. volet juridique), il conviendra de :

- répertorier l'ensemble des équipements et espaces communs dont le syndicat principal a la gestion ;
- avoir connaissance de l'état des équipements (diagnostics sur les réseaux communs, etc.) ;

Objectifs et indicateurs

Dès le démarrage de la convention, l'opérateur, en lien avec la mission OPC, proposera un calendrier de mise en œuvre des actions afin d'aboutir à la scission de la copropriété.

Des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés, afin d'évaluer les actions et pourront porter sur :

- les actions mises en place ;
- la régularisation des comptes du syndicat principal ;
- la liste des équipements et espaces communs gérés par le syndicat principal ;

Mise en œuvre

Pilote : La Ville

Partenaires : Syndicat principal, syndics secondaires, Anah, opérateur, prestataires extérieurs

Financements : Anah, Ville, Banque des Territoires, Action Logement

3.2.2.2 Les syndicats secondaires

Descriptif du volet

Lors de l'étude pré-opérationnelle, il a été constaté des difficultés financières au sein des syndicats secondaires d'habitation : des dépenses en augmentation mais également des taux d'impayés importants sur certains syndicats dont les résultats sont présentés ci-dessous.

Répartition des impayés par statut (en unité) :

	LES ALOES		LES BANANIERS		CITRONNIERS	
	PO	PB	PO	PB	PO	PB
Entre 1 000€ et 5 000 €	1	6	1	8	2	6
Entre 5 000€ et 10 000 €	0	1	0	1	0	1
Plus de 10 000 €	0	1	0	0	0	3
Nb débiteurs > 1000 €	9		10		12	

Répartition des impayés Par statut (en unité)	LES DAHLIAS		TOUR CHAUMIERE		TOTAL	
	PO	PB	PO	PB	PO	PB
Entre 1 000€ et 5 000€	4	4	1	2	9	26
Entre 5 000€ et 10 000€	0	0	0	0	0	3
Plus de 10 000€	0	0	0	0	0	4
Total des impayés	8		3		42	

Répartition des impayés par montant d'impayés (En k€) :

	LES ALOES		LES BANANIERS		CITRONNIERS		LES DAHLIAS		TOUR CHAUMIERE	
Entre 1 000€ et 5 000 €	20	41%	21	56%	34,5	58%	5,7	28%	4,7	50,5%
Entre 5 000€ et 10 000 €	5,5	11,5%	8	21%	9	15%	0		0	
Plus de 10 000 €	11,5	23,5%	0		11,5	19%	0		0	
S/ total > 1 000 €	37	76%	29	77%	55	92%	5,7	28%	4,7	50,5%
Total des impayés	48,6	100%	37,6	100%	59,8	100%	20,4	100%	9,3	100%

Procédures amiables et contentieuses (en unité) :

	LES ALOES	LES BANANIERS	CITRONNIERS	LES DAHLIAS	TOUR CHAUMIERE
Mise en demeure LRAR	1	10	NC	3	1
Echéancier	3	2	NC	0	1
Commandement	0	0	NC	1	0
Assignment	2	0	NC	0	0
Jugement rendu	1	1	NC	0	0

L'action sur les syndicats secondaires d'habitation doit permettre d'améliorer les modes de gestion et la situation financières des syndicats secondaires. Afin d'atteindre cet objectif, il conviendra de :

- suivre les impayés de charges/travaux et permettre l'engagement des procédures de recouvrement : tenue de commissions thématiques sur les impayés en présence de chaque conseil syndical et du syndic, protocole de recouvrement adapté, sécurisé, partagé avec les copropriétaires, veille des impayés naissants et mise en place du portage de lots (chapitre 3.1.2) ;
- mobiliser l'aide au surcoût de gestion tous les ans, en lien avec le syndic ;
- poursuivre les actions de maîtrise des charges et du budget : standardisation des dépenses, optimisation des prestations (déplacements des entreprises, ...), suivi et négociation des contrats.
- accompagner les membres de chaque conseil syndical dans le suivi de la gestion financière : tenue de commissions thématiques sur la gestion, accompagnement sur le contrôle des comptes annuel, établissement du budget prévisionnel en lien avec le syndic, préparation des résolutions à porter à l'AG, suivi de la trésorerie ; suivi des dettes fournisseurs et apurement.

Objectifs et indicateurs

Le travail engagé sur les impayés doit permettre de faire baisser le niveau global des impayés sous le seuil d'alerte maximum défini par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) pour les copropriétés composées de moins de 200 lots.

Sur la base de ces objectifs et du calendrier prévisionnel de réalisation, des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés afin d'évaluer le programme et porteront sur :

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

Le travail engagé sur la gestion doit permettre d'inciter à une amélioration globale des modes de gestion, grâce à la mise en place de partenariats et à l'élaboration d'outils de suivi de gestion. La stratégie de redressement prend en compte l'ensemble des dysfonctionnements de la copropriété afin de produire

des actions spécifiques telles que l'apurement des dettes et la maîtrise des charges et afin de rétablir l'équilibre financier de la copropriété. Dans le cadre du suivi de l'opération, des nouveaux outils de gestion et de communication sont créés (comme un calendrier d'étapes et des tableaux de bord).

Sur la base de ces objectifs et du calendrier prévisionnel de réalisation, des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés afin d'évaluer le programme et porteront sur :

- Evolution et suivi des charges courantes/exceptionnelles par poste, avec un focus sur les charges d'entretien du site ;
- Evolution de la consommation de fluides ;
- Evolution de la trésorerie courante ;
- Evolution des dettes fournisseurs ;
- Nombre de commissions gestion ;
- Actions engagées sur la maîtrise des charges ;
- Mobilisation de l'aide à la gestion.

Mise en œuvre

Pilote : La Ville

Partenaires : syndics secondaires, opérateur, partenaires sociaux, avocat, justice, Anah, organisme de portage

Financements : Anah, Ville, Banque des Territoires, Action Logement

3.3 Volet social

3.3.1 Accompagnement social des occupants.

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 et financières, et de pouvoir supporter les charges courantes d'une part, et le coût des travaux d'autre part (notamment les travaux de réhabilitation et d'amélioration en années 4 et 5).

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

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

Pour répondre à ces difficultés, les actions et missions suivantes devront être assurées :

- **Poursuivre et renforcer les partenariats existants, en créer de nouveaux** : Maintenir les commissions sociales partenariales, les permanences Caf et CCAS et la mobilisation des autres

acteurs sociaux (Abbé-Pierre, Père Favron, Emmaüs, la croix rouge, Etc.) tout en coordonnant et en mutualisant l'intervention des travailleurs sociaux (orienter et relayer les informations aux institutions sociales de proximité).

- **Mettre en place des animations collectives pour créer du lien social** : Instaurer des « café parents », « ateliers de parentalité », ou des journées de cohésion sociale.
- **Identifier et diagnostiquer les ménages en situation de difficulté économique ou sociale** : En lien avec les commissions thématiques impayés, animées par l'opérateur de suivi animation, il conviendra d'identifier les ménages les plus en difficultés (difficultés sociales fortes, habitat indigne, incapacité à se maintenir sous le statut de propriétaire, etc...). Ce repérage sera effectué le plus en amont possible du lancement des travaux afin de pouvoir anticiper les solutions à mettre en place pour améliorer la situation des ménages d'ici leur contribution financière aux travaux.
- **Informé et orienter les ménages (notamment les ménages locataires) vers les structures compétentes, mobiliser les associations, lors des permanences ou des visites à domicile** : L'orientation des ménages vers d'autres partenaires sociaux (CCAS, Caf, Département...) se fera en fonction des problématiques rencontrées.
- **Accompagner et suivre les ménages propriétaires occupants les plus en difficultés et publics spécifiques** : Il s'agit de travailler sur le budget des ménages, d'appuyer à la négociation de protocoles amiables pour résorber l'endettement, d'appuyer aux démarches administratives, traiter les situations d'habitat indigne ou les problématiques d'occupation et garantir l'accès aux droits (FSL, FSE, « l'aide aux papiers », etc.) ;

Il s'agira de conforter l'occupation par les propriétaires en capacité de le rester et de rechercher les solutions de solvabilisation pour la réalisation de travaux (sollicitation / réorientation pour des aides financières)

A contrario, pour les ménages les plus en difficulté, et en cas d'impossibilité d'un maintien dans le logement eu égard aux ressources financières et aux charges qui y sont liées, accompagner vers un parcours résidentiel adapté en articulation avec les possibilités de vente (il pourra être proposé l'acquisition amiable du logement dans le cadre d'un éventuel portage de redressement).

Il conviendra d'identifier les éventuels besoins en relogement ou hébergement temporaire dans le cadre des situations liées aux conditions d'habitation, aux conditions de portage, etc.

- **Permettre 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... ;

La Maison du projet, lieu de permanences et d'échanges, pourra être mise à disposition, selon besoin, de l'ensemble des partenaires sociaux.

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. Elle intégrera également le représentant du dispositif de portage de lots afin d'accompagner au mieux les copropriétaires qui ne peuvent pas se maintenir dans ce statut.

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

L'opérateur de suivi animation devra également avoir une attention particulière aux situations d'habitat indigne qu'il pourrait rencontrer lors de sa mission. À cet effet, il aura pour rôle de dresser un constat de

la situation rencontrée (rapport de visite circonstancié) et en faire part à la Ville et aux partenaires compétents, afin que de mesures coercitives soient prises, si nécessaire.

En fonction des besoins, une commission habitat indigne pourra être organisée.

De même, la ville peut signer une convention afin d'assurer la coordination des acteurs concernés par la lutte contre l'habitat indigne et permettre l'engagement de la procédure de conservation des allocations logements.

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 suivi 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 portage ;
- montant des aides sollicitées par financeurs ;
- situations d'habitat indigne, problématiques d'occupation (sur-occupation, ..) ;
- conflits entre locataire et propriétaire, d'incivilités réglées ;
- taux de fréquentation de la permanence.

Mise en œuvre

Pilote : La Ville

Partenaires : opérateur, associations, Organisme de portage, Département, Caf, CCAS, autre partenaires sociaux

Financements : Anah, Ville, LBU, Banque des Territoires, Action Logement, Département, Caf

3.3.2 Accompagnement des bailleurs

Descriptif du dispositif

- **Information et appui au propriétaire bailleur, notamment dans sa relation avec son locataire**

L'objectif du conventionnement des aides aux propriétaires bailleurs est d'encourager la valorisation du bien du propriétaire bailleur avec la réalisation des travaux nécessaires.

L'objectif de ce premier axe d'intervention est d'établir une convention entre l'Anah et le propriétaire bailleur pour qu'il s'engage à louer son ou ses logements à des ménages dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds et à un loyer également inférieur à un plafond déterminé.

En contrepartie, le propriétaire bailleur peut bénéficier d'aides financières de l'Anah pour les réaliser et obtenir une déduction fiscale importante sur leurs revenus fonciers bruts. En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une durée minimum de 6 ou 9 ans.

- **Mobilisation des bailleurs existants :**

Ce volet implique une action de repérage par l'opérateur de la typologie des bailleurs susceptibles de bénéficier des aides financières individuelles des partenaires afin de déployer auprès d'eux des actions d'informations ciblées, des courriers individualisés, la communication des plans de financements détaillés et une approche fiscale afin de les convaincre d'adhérer au programme de requalification.

En effet, en se fondant sur les éléments du diagnostic recensant les montants de loyers pratiqués dans le secteur, lorsque le montant du loyer est proche ou égal à celui du conventionnement, l'opérateur doit mettre en place des actions spécifiques pour mobiliser les propriétaires bailleurs.

- **Signalement des marchands de sommeil :**

L'opérateur devra procéder au signalement des marchands de sommeil et à l'accompagnement des locataires concernés dans le cadre de la commission « Sociale ».

En application de l'article 18-1-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'opérateur rappellera au syndic son obligation de dénoncer au Procureur de la République toute situation de présomption de marchand de sommeil.

Objectifs et indicateurs

Sur la base de ces actions, des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés afin d'évaluer le programme, tels que :

- nombre de dossiers de conventionnement ;
- typologie des bailleurs pouvant bénéficier d'aides ;
- actions coercitives engagées.

Mise en œuvre

Pilote : La Ville

Partenaires : opérateur, Organisme de portage, Anah

Financements : Anah, Département.

3.4 Volet technique

La première étape porte sur la nomination d'un architecte, la deuxième étape porte sur l'élaboration du programme de travaux fourni par l'architecte établissant les travaux d'urgence à réaliser, les travaux de réhabilitation et les travaux d'amélioration thermique. La dernière étape est le vote des travaux lors de l'assemblée générale.

La requalification durable du bâti et l'amélioration du confort des logements constituent un objectif essentiel de l'opération. Cette intervention progressive (priorisée) et cohérente sur le patrimoine bâti doit permettre une remise à niveau technique des résidences. Il s'agira donc :

- D'engager les travaux prioritaires dès que possible ;
- Repérer, signaler et résorber les situations d'habitat indigne en parties privatives (situations locatives indécrites).

- Après redressement financier, étudier la faisabilité d'une réhabilitation globale permettant un repositionnement sur le marché.

Le programme de travaux doit être cohérent avec les capacités financières des copropriétaires et l'échelle d'intervention pertinente. L'engagement des travaux, à l'exception des travaux d'urgence, et leurs subventions dans le cadre du Plan de Sauvegarde ont pour préalable le redressement de la situation financière des syndicats de copropriétaires

3.4.1 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.

L'étude pré-opérationnelle a déterminé la nécessité d'engager des études préalables qui portent sur :

- études techniques de maîtrise d'œuvre estimées à 291 073 € HT (dans le chiffrage travaux prioritaire) ;
- diagnostics des réseaux estimés à 50 000 € HT (dans le chiffrage étude) ;
- repérage amiante avant travaux estimé à 60 000 € HT (dans le chiffrage travaux prioritaires).

Création d'une commission « Entretien et travaux » :

La mise en place d'une commission travaux permettra d'aider les instances de gestion à :

- préciser ce programme travaux, 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 assistera les copropriétaires dans le choix de la maîtrise d'œuvre ;
- 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.

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

L'opérateur assiste les syndicats des copropriétaires, sur :

- la recherche et la passation du contrat de maîtrise d'œuvre ;
- la consultation des entreprises ;
- l'obtention des devis de travaux ;
- le suivi de l'opération sur le plan technique (visite en cours de chantier) ;
- élaboration du dossier de préfinancement de subventions publiques.

Détermination de la maîtrise d'œuvre :

La mise en place en année 1 d'une maîtrise d'œuvre est nécessaire pour le bon déroulement d'un programme de travaux.

Le choix du maître d'œuvre est décidé lors de l'assemblée générale par le syndicat des copropriétaires, au regard du cahier des charges précis et à la suite d'une mise en concurrence.

En fonction de la nature des travaux à mettre en œuvre, il est peut-être nécessaire de procéder à des diagnostics complémentaires, notamment à la demande du maître d'œuvre et préalablement à la définition du programme, voire missionner un bureau d'études techniques complémentaire.

Objectifs et indicateurs

L'objectif est de définir un programme de travaux pérenne, calibré et hiérarchisé, cohérent avec les besoins des habitants et qui entre dans leur enveloppe financière pour permettre une meilleure appropriation par les copropriétaires.

Les indicateurs sont :

- le nombre de « commissions travaux » organisées par l'opérateur pour concerter les copropriétaires ;
- le programme de travaux prévu et le gain de performance énergétique global ;
- les rédactions de cahier de charges, les consultations de maîtrise d'œuvre réalisées ;
- les diagnostics complémentaires réalisés ;
- le vote des travaux issu de la commission dédiée aux travaux ;
- le taux de financement du projet ;
- pour les logements indignes, résultats de la médiation, diagnostic technique et résultats, arrêté et travaux prévus.

Par ailleurs, l'opérateur devra élaborer une fiche détaillée pour permettre de faciliter le choix de la maîtrise d'œuvre et participer activement dans le choix des entreprises à retenir pour la réalisation de ces travaux.

Mise en œuvre

Pilote : Les syndicats des copropriétaires

Partenaires : Les syndicats, le(s) maître(s) d'œuvre, l'opérateur, les conseils syndicaux, les entreprises

Financements : Anah, syndicats des copropriétaires

3.4.2 Programme de travaux en parties communes des immeubles

L'objectif de ce volet est de prendre les mesures nécessaires pour permettre la réalisation des travaux sur les parties communes des 5 copropriétés.

Ces programmes de travaux sont hiérarchisés de la manière suivante :

- **A engager sans attendre** : les travaux prioritaires (y compris les travaux d'urgence) ciblés sur la sécurité incendie, la sécurité des biens et des personnes, la salubrité ;
- **A engager dans les 5 ans (à moyen terme)** : les travaux de réhabilitation des parties communes permettant l'amélioration du confort thermique et une économie sur les charges courantes ;
- **A engager sous 10 ans (à long terme)** : les travaux d'amélioration principalement ciblés sur les aménagements des espaces extérieurs ;

3.4.2.1. La réalisation des travaux dit « prioritaires »

Descriptif du volet

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, des travaux ont été identifiés comme devant faire l'objet d'une intervention prioritaire et urgente, afin de garantir la sécurité et la santé des occupants des 5 copropriétés.

Cette intervention à engager dès que possible, est prévue sur une durée prévisionnelle d'au moins 1 an et demi.

Le montant de ces travaux et des honoraires de maîtrise d'œuvre (y compris ceux des bureaux d'études associés) est estimé à **7 050 000 € HT**. Le détail des travaux prioritaires sur les 5 bâtiments est précisé page suivante.

La Collectivité Maître d'ouvrage a demandé le financement de ces travaux à l'Anah, au titre des travaux d'urgence (financement sur la base de 100% du montant HT des travaux éligibles), compte tenu de sa participation financière envisagée sur le projet global de réhabilitation de la copropriété.

Dans ce cadre, l'opérateur veillera 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.

Objectifs et indicateurs

L'objectif de ce volet est d'identifier les travaux rendus nécessaires pour garantir la sécurité et la santé des habitants de la copropriété.

Sur la base de cet objectif et du calendrier prévisionnel de réalisation (année 1), des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés afin d'évaluer le programme. Ils pourront porter par exemple sur :

- état d'avancement du projet : définition, programmation, vote et réalisation ;
- le programme de travaux prévu, engagé et réalisé (nature, montant) ;
- la prise d'arrêté ;
- montant des aides mobilisées par partenaires, taux de financement du projet ;
- montant des Reste à charge par typologie de logements.

Dans le cas ou d'autres travaux urgents s'avèrent nécessaires, l'opérateur devra en faire part auprès de la maîtrise d'ouvrage et du coordonnateur du Plan de Sauvegarde.

Mise en œuvre

Pilote : Les syndicats des copropriétaires

Partenaires : Les syndicats, le(s) maître(s) d'œuvre, l'opérateur, les conseils syndicaux, les entreprises

Financements : Anah, Banque des Territoires, syndicats des copropriétaires

Les travaux prioritaires (< 1 an) :

		Aloès	Bananiers	Citronniers	Dahlias	La Tour	Total
	Nb logts	70	100	60	75	44	
Travaux prioritaires							
Sécurité des existants : Purge des bétons dégradés - passivation des fers et reprise des bétons		16 801,21 €	22 202,00 €	14 124,00 €	16 134,00 €	15 740,00 €	85 001,21 €
Sécurité incendie : Désenfumage		100 000,00 €	125 000,00 €	75 000,00 €	87 500,00 €	12 500,00 €	400 000,00 €
Sécurité incendie : Isolement cage d'escalier loggia		9 600,00 €	12 000,00 €	7 200,00 €	8 400,00 €		37 200,00 €
Sécurité incendie : Portes palières logements		120 000,00 €	150 000,00 €	90 000,00 €	105 000,00 €	60 000,00 €	525 000,00 €
Sécurité incendie : Gains techniques		46 000,00 €	57 500,00 €	34 500,00 €	40 250,00 €	5 750,00 €	184 000,00 €
Sécurité incendie : Mise en sécurité électrique des parties communes Service Généraux		41 237,11 €	51 546,00 €	30 927,00 €	36 082,00 €	20 618,00 €	180 410,11 €
Sécurité incendie : Signalitique - éclairage - éclairage de sécurité		144 437,11 €	180 546,00 €	108 327,00 €	126 382,00 €	72 218,00 €	631 910,11 €
Sécurité incendie : Isolation des locaux Vides ordures, caves, locaux poubelles		55 681,82 €	59 777,00 €	36 136,00 €	45 909,00 €	64 545,00 €	262 048,82 €
Sécurité incendie : Flocage des plafonds /Bouchement facade sous sol		67 747,26 €	92 420,00 €	55 452,00 €	64 697,00 €	30 193,00 €	310 509,26 €
Sécurité des biens et des personnes : Vérification des barreaudage escaliers/Vérification garde corps balcons		32 640,00 €	40 800,00 €	24 480,00 €	28 560,00 €	16 080,00 €	142 560,00 €
Sécurité des biens et des personnes : Révision des toiture terrasse, pose de garde corps		33 145,70 €	43 800,00 €	27 836,00 €	31 828,00 €	14 114,00 €	150 723,70 €
Sécurité des biens et des personnes : réfection des sols abîmés à caractères dangereux		12 000,00 €	12 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	14 000,00 €	58 000,00 €
Sécurité des biens et des personnes : Ensemble d'entrée - Remise en état des emmarchements des entrées		2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	2 500,00 €	10 500,00 €
Sécurité des biens et des personnes : Ensemble d'entrée - Contrôle d'accès		80 000,00 €	100 000,00 €	60 000,00 €	70 000,00 €	10 000,00 €	320 000,00 €
Salubrité : Remplacement EU/EP - Neutralisation VO		578 400,00 €	723 000,00 €	433 800,00 €	506 100,00 €	282 300,00 €	2 523 600,00 €
	SOUS-SOTAL TRAVAUX PRIORITAIRES	1 339 690,22 €	1 672 591,00 €	1 009 782,00 €	1 178 842,00 €	620 558,00 €	5 821 463,22 €
	taux mission						
Mission AMO	5,00%	66 984,51 €	83 629,55 €	50 489,10 €	58 942,10 €	31 027,90 €	291 073,16 €
Mission MOE + architecte	12,00%	160 762,83 €	200 710,92 €	121 173,84 €	141 461,04 €	74 466,96 €	698 575,59 €
Mission SPS (Santé Prévention Sécurité)	1,50%	20 095,35 €	25 088,87 €	15 146,73 €	17 682,63 €	9 308,37 €	87 321,95 €
Mission de Contrôle Technique	1,50%	20 095,35 €	25 088,87 €	15 146,73 €	17 682,63 €	9 308,37 €	87 321,95 €
Diagnostic Amiante Avant Travaux (DAAT)		12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	60 000,00 €
	SOUS-TOTAL AMO - MOE - DAAT - SPS - CT	279 938,04 €	346 518,20 €	213 956,40 €	247 768,40 €	136 111,60 €	1 224 292,64 €
	TOTAL TRAVAUX PRIORITAIRES	1 619 628,26 €	2 019 109,20 €	1 223 738,40 €	1 426 610,40 €	756 669,60 €	7 045 755,86 €

3.4.2.2. La réalisation des travaux de réhabilitation et d'amélioration

Descriptif du volet

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, des travaux de réhabilitation des parties communes permettant l'amélioration du confort thermique et une économie sur les charges courantes ont été identifiés à moyen terme (sous 5 ans). Ce programme de travaux pourra être engagé à moyen terme, après redressement de la situation financière du syndicat des copropriétaires que nous estimons au plus tôt en année 4 ou 5 du Plan de Sauvegarde. Le montant de ces travaux et des honoraires de maîtrise est estimé à **6 388 000 € HT**.

Par ailleurs, des travaux d'amélioration principalement ciblés sur les aménagements des espaces extérieurs sont également préconisés à long terme (sous 10 ans). Le montant de ces travaux et des honoraires de maîtrise est estimé à **1 504 000 € HT**.

Le détail des travaux de réhabilitation des parties communes, à engager à moyen et long terme sur les 5 bâtiments est précisé page suivante.

Il conviendra d'étudier un éventuel phasage des travaux et/ou scénarii d'interventions en tenant compte des capacités d'investissement des propriétaires et financements mobilisables. Puis, l'opérateur veillera à la mobilisation des financements, à leur sollicitation, à leur conformité et à la bonne attribution des aides lors de la demande de solde. Il est envisagé le préfinancement des subventions allouées

Objectifs et indicateurs

L'objectif consiste à engager l'accompagnement des copropriétaires dans le cadre des 5 ans du Plan de Sauvegarde pour permettre la réalisation des travaux de réhabilitation à moyen terme (amélioration du confort thermique et économie sur les charges courantes). Ce programme de travaux pourra être engagé après redressement de la situation financière du syndicat des copropriétaires que nous estimons au plus tôt en année 4 ou 5 du Plan de Sauvegarde. Compte tenu de la durée prévisionnelle, il est à envisager l'hypothèse que ces travaux ne soient pas finalisés à la fin du dispositif de Plan de Sauvegarde, appelant alors à sa prolongation. S'agissant des travaux d'amélioration à long terme (sous 10 ans), ceux-ci devront être accompagnés dans le cadre d'un autre dispositif.

Sur la base de ces objectifs et du calendrier prévisionnel de réalisation (au plus tôt année 4), des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés afin d'évaluer le programme. Ils pourront porter sur :

- état d'avancement du projet : définition, programmation, vote et réalisation ;
- le programme de travaux prévu, engagé et réalisé (nature, montant) ;
- montant des aides mobilisées par partenaires, taux de financement du projet ;
- montant des restes à charges par typologie de logements.

Mise en œuvre

Pilote : Les syndicats des copropriétaires

Partenaires : Les syndicats, le(s) maître(s) d'œuvre, l'opérateur, les conseils syndicaux, les entreprises

Financements : Anah, Région, Département, CINOR, Ville, Caf, Banque des Territoires, syndicats des copropriétaires

Les travaux à moyen terme (dans les 5 ans) et long terme (dans les 10 ans) :

		Aloès	Bananiers	Citronniers	Dahlias	La Tour	Total
	Nb logt	70	100	60	75	44	
Travaux à réaliser à moyen terme							
Confort thermique : Amélioration ventilation (type VMC - travaux induits de remplacement des menuiseries)		160 000,00 €	200 000,00 €	120 000,00 €	140 000,00 €	80 000,00 €	700 000,00 €
Confort thermique : Réfection de l'étanchéité de toiture et ajout d'isolant		155 909,00 €	222 727,00 €	133 636,00 €	145 218,00 €	50 400,00 €	707 890,00 €
Confort thermique : Ravalement des façades (isolation par l'extérieur des façades par un bardage possible pendant cette phase)		519 814,00 €	742 591,00 €	445 555,00 €	283 258,50 €	809 200,00 €	2 800 418,50 €
Confort thermique : mise en place d'un système de production d'eau chaude solaire		240 000,00 €	300 000,00 €	180 000,00 €	143 000,00 €	120 000,00 €	983 000,00 €
Confort thermique : mise en place de brasseur d'air		59 250,00 €	85 000,00 €	51 000,00 €	63 750,00 €	32 500,00 €	291 500,00 €
SOUS-TOTAL TRAVAUX PÀ RÉALISER À MOYEN TERME		1 134 973,00 €	1 550 318,00 €	930 191,00 €	775 226,50 €	1 092 100,00 €	5 482 808,50 €
	taux mission						
Mission AMO	5,00%	56 748,65 €	77 515,90 €	46 509,55 €	38 761,33 €	54 605,00 €	274 140,43 €
Mission MOE	8,50%	96 472,71 €	131 777,03 €	79 066,24 €	65 894,25 €	92 828,50 €	466 038,72 €
Mission SPS (Santé Prévention Sécurité)	1,50%	17 024,60 €	23 254,77 €	13 952,87 €	11 628,40 €	16 381,50 €	82 242,13 €
Mission de Contrôle Technique	1,50%	17 024,60 €	23 254,77 €	13 952,87 €	11 628,40 €	16 381,50 €	82 242,13 €
SOUS-TOTAL AMO - MOE - SPS - CT		187 270,55 €	255 802,47 €	153 481,52 €	127 912,37 €	180 196,50 €	904 663,40 €
TOTAL TRAVAUX À RÉALISER À MOYEN TERME		1 322 243,55 €	1 806 120,47 €	1 083 672,52 €	903 138,87 €	1 272 296,50 €	6 387 471,90 €
Travaux à réaliser à long terme							
Résidentialisation : Réfection des cheminements extérieurs et des entrées du bâtiment		120 000,00 €	150 000,00 €	90 000,00 €	105 000,00 €	30 000,00 €	495 000,00 €
Résidentialisation : Réaménagement du stationnement		60 000,00 €	70 000,00 €	60 000,00 €	45 000,00 €	45 000,00 €	280 000,00 €
Résidentialisation : mise en place d'un éclairage public solaire et/ou très basse consommation		27 000,00 €	30 000,00 €	27 000,00 €	36 000,00 €	27 000,00 €	147 000,00 €
Résidentialisation : contrôle par caméra et réfection des réseaux EU- EV enterrés		32 000,00 €	42 000,00 €	28 000,00 €	32 000,00 €	25 000,00 €	159 000,00 €
Résidentialisation : Réorganisation et Réaménagement des locaux poubelles extérieurs		20 000,00 €	30 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	110 000,00 €
Résidentialisation : sécurisation des accès à la résidence.		20 000,00 €	25 000,00 €	20 000,00 €	20 000,00 €	15 000,00 €	100 000,00 €
SOUS-TOTAL TRAVAUX PÀ RÉALISER À LONG TERME		279 000,00 €	347 000,00 €	245 000,00 €	258 000,00 €	162 000,00 €	1 291 000,00 €
	taux mission						
Mission AMO	5,00%	13 950,00 €	17 350,00 €	12 250,00 €	12 900,00 €	8 100,00 €	64 550,00 €
Mission MOE	8,50%	23 715,00 €	29 495,00 €	20 825,00 €	21 930,00 €	13 770,00 €	109 735,00 €
Mission SPS (Santé Prévention Sécurité)	1,50%	4 185,00 €	5 205,00 €	3 675,00 €	3 870,00 €	2 430,00 €	19 365,00 €
Mission de Contrôle Technique	1,50%	4 185,00 €	5 205,00 €	3 675,00 €	3 870,00 €	2 430,00 €	19 365,00 €
SOUS-TOTAL AMO - MOE - SPS - CT		46 035,00 €	57 255,00 €	40 425,00 €	42 570,00 €	26 730,00 €	213 015,00 €
TOTAL TRAVAUX À RÉALISER À LONG TERME		325 035,00 €	404 255,00 €	285 425,00 €	300 570,00 €	188 730,00 €	1 504 015,00 €
SOUS-TOTAL TRAVAUX		1 647 278,55 €	2 210 375,47 €	1 369 097,52 €	1 203 708,87 €	1 461 026,50 €	7 891 486,90 €

3.4.2.3 Récapitulatif des estimations des travaux et honoraires en parties communes

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

Les études préalables n'apparaissent pas dans le détail du tableau puisque les études techniques de maîtrise d'œuvre (estimé à 291 073 € HT) et le repérage amiante avant travaux (estimé à 60 000 € HT) sont déjà intégrés dans le chiffrage travaux prioritaires. De même, le diagnostic des réseaux (estimé à 50 000 € HT) est chiffré dans les études à mener dans le cadre de la scission du syndicat principal.

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Travaux prioritaires	7 050 000 €	0€	0€	0 €	0 €
Travaux de réhabilitation et d'amélioration	€	0€	€	6 388 000 €	1 504 000 €
Montant total HT	7 050 000 €	0€	0€	7 892 000 €	
Montant total TTC	7 220 000 €	0€	0€	8 129 000 €	
Estimation Quote part/lot avant subvention	20 688 €	0 €	0€	23 292 €	
Estimation du montant moyen reste à charge /lot	499 €			2 654 €	

Estimation du montant moyen du reste à charge après subvention, selon le statut du propriétaire et de la copropriété :

Concernant les travaux prioritaires, il est envisagé un financement, au titre des travaux d'urgence, sur la base de 100% du montant HT des travaux éligibles, ce qui permettrait un reste à charge supportable pour les copropriétaires soit **environ 499 €/lot en moyenne**.

Concernant les travaux de réhabilitation et d'amélioration à moyen et long terme, le reste à charge pour les copropriétaires est estimé à **environ 2 654 €/lot en moyenne, pour un montant de travaux de 7 892 000 € HT** et dans le respect des engagements des partenaires financiers (Anah, Région, Département, Ville, CINOR, Caf).

3.4.3 Travaux en parties privatives

Descriptif du volet

Suite aux 78 visites réalisées dans les logements durant l'étude pré-opérationnelle (23% du parc), des travaux de réhabilitation des parties privatives ont été identifiés sur l'ensemble des bâtiments et ont permis le constat suivant :

	LES ALOES	LES BANANIERS	CITRONNIERS	LES DAHLIAS	TOUR CHAUMIERE
Logements nécessitant une réhabilitation légère	2	0	0	0	1
Logements nécessitant une réhabilitation moyenne	5	12	2	6	1
Logements nécessitant une réhabilitation lourde	7	21	7	10	0
Logements nécessitant une réhabilitation lourde avec situation LHI	1	2	1	0	0
Total	15	35	10	16	2

L'étude menée a mis en exergue quelques cas de situation d'habitat indigne ou très dégradé sur la copropriété. La réponse à cette problématique sera calibrée en fonction de la situation de dégradation et de la typologie du logement. En cas d'insalubrité ou de péril, 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 RSD ou en cas d'insalubrité transmis à l'ARS. Une fiche SILI sera systématiquement rempli et communiqué au service de l'ARS.

Lors de l'étude pré-opérationnelle il a été constaté des problèmes récurrents :

- infiltrations au niveau des plafonds de cuisine, salle de bain et toilettes ;
- réseau électrique des logements vétuste voir très vétuste (datant de la construction de la résidence) ;
- évacuations cassées voir bouchées.

Compte tenu des coûts estimés pour chaque type de réhabilitation (de 20 000€ pour une réhabilitation moyenne à 33 500 €/lot pour une réhabilitation lourde) et des objectifs fixés sur la réhabilitation des parties privatives (40% du parc), le montant des travaux pouvant être engagés en parties privatives est approximativement de : **4 123 000 € HT**.

Objectifs et indicateurs

L'opérateur 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.

Il conviendra également de repérer, signaler et résorber les situations d'habitat indigne en parties privatives (situations locatives indécrites) en :

- Mobilisant le/les acteurs compétents ;
- Mettant en place et assurant un suivi des signalements identifiés et des actions mises en place ;
- Mettant en œuvre des outils de veille et prévention (permis de louer) ;

- Prenant les mesures coercitives nécessaires (arrêtés, mesures d'hygiène...) en cas de défaut du bailleur ;

Sur la base de ces objectifs et du calendrier prévisionnel de réalisation (tout au long du Plan de Sauvegarde), et afin de permettre une évaluation des travaux en parties privatives, l'opérateur tiendra un tableau de suivi indiquant à minima la localisation du logement, ses caractéristiques, la propriété, l'occupation, le diagnostic, les arrêtés éventuels, les postes de travaux engagés, le montant des travaux et la subvention allouée par financeur, le taux de financement du projet.

Mise en œuvre

Pilote : propriétaire et opérateur

Partenaires : Les syndicats, le(s) maître(s) d'œuvre, les entreprises

Financements : Anah, LBU, Département, CINOR, Caf, Action Logement

3.5. Volet Urbain et immobilier : Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP)

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Initiative Copropriété de l'ANAH, l'aide à la Gestion Urbaine de Proximité du parc privé 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. Cette aide n'est donc pas une aide pour le fonctionnement courant de la copropriété. Elle vise à compléter les actions menées dans le cadre des dispositifs de redressement.

La démarche proposée dans ce plan s'inscrit dans la stratégie globale retenue pour la copropriété La Chaumière qui vise à agir à la fois sur les problématiques quotidiennes rencontrées par les occupants, à faciliter la gestion de l'attente dans le cadre du projet de scission du syndicat principal, mais également à anticiper les usages au sein de la copropriété à l'issue du dispositif en cours.

La GUP 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. Ce diagnostic qui s'inscrit dans la dynamique du dispositif sera régulièrement actualisé.

La Ville de Saint-Denis de la Réunion a déjà engagé des démarches de Gestion Urbaine de Proximité. Ces démarches s'organisent en lien avec les partenaires locaux (associations, services techniques, Communauté Intercommunale, GPO...), réunions régulières avec les partenaires du territoire, financement de projets d'amélioration de cadre de vie dans le cadre du contrat de ville qui ont montré leur pertinence (chantier d'insertion).

Descriptif du volet

Pour rappel, lors de l'étude pré-opérationnelle, il a été mis en évidence des dégradations et incivilités exogènes venant ternir l'image de la copropriété (dépôts et mécaniques sauvages notamment), ainsi que des problématiques de vivre ensemble (tensions entre locataires et propriétaires, entre communautés, ...)

Afin de permettre l'amélioration du cadre de vie des habitants, il conviendra de poursuivre les actions engagées d'appropriation et de revalorisation du site. Précisément, il s'agira de :

- faire le point sur les modalités d'entretien du site (identifier les intervenants locaux, les secteurs et limites d'intervention, ...) et évaluer les marges de manœuvre (élargir les partenariats, repérer les secteurs et postes nécessitant une intervention, ...) ;
- travailler la question du renforcement du sur-entretien;
- sensibiliser les occupants aux comportements et usages (y compris usage raisonné des espaces extérieurs) permettant de garantir des conditions convenables de vie ;
- favoriser le bien vivre ensemble, faciliter les relations entre les occupants afin de faciliter la bonne gouvernance de la copropriété et la prise de décision collective (appropriation des usages des équipements communs, maîtrise des charges etc.) ;
- impulser des actions collectives et régulières associant l'ensemble des résidents, en s'appuyant sur les acquis du chantier d'insertion en cours ;
- organisation de la vie collective durant la phase d'attente pré scission du syndicat principal ;
- accompagner les actions de type Gestion Urbaine Sociale et de Proximité (prestation dites « de bas d'immeuble » et d'entretien des parties communes), en cohérence avec les actions de la ville (interventions dans les écoles par exemple). Ces interventions pourront porter sur les thématiques suivantes : amélioration de la propreté (dépôts sauvages), gestion des déchets et/ou des encombrants, tri et réemploi, amélioration des espaces extérieurs (stationnement) incivilités, pratiques culturelles comme les barbecues collectifs, etc.).

La mise en place d'une démarche de GUP dans le cadre de ce PDS doit faciliter l'adhésion des occupants à la démarche tout en améliorant leur cadre de vie.

La première année du Plan de Sauvegarde sera consacrée, après actualisation du diagnostic, à l'élaboration d'un plan d'actions GUSP sur 5 ans. Les actions débuteront dès la finalisation du plan.

Un poste à plein temps à la Ville sera dédié au suivi des actions de Gestion Urbaine et Social de Proximité.

Objectifs et indicateurs

Dès le démarrage de la convention, l'opérateur actualisera le diagnostic et précisera le plan d'action à mettre en œuvre. Un calendrier prévisionnel sera également précisé. Il conviendra d'associer les instances de gestion, la Ville et le coordonnateur du PDS pour une meilleure coordination et adhésion au projet.

Afin d'évaluer les premiers mois, des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés, tels que :

- Le développement de partenariats ;
- L'accompagnement des actions prévues : réunions, thème, taux de participation... ;
- L'évolution des actes d'incivilités

○ **Mise en œuvre**

Pilote : La Ville

Partenaires : associations, GPO

Financements : Anah, Ville

Article 4. Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Typologies		Estimation moyenne/lot HT	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Logements de PO	logements indignes et/ ou très dégradés (réhabilitation lourde)	33 500 €	1	4	5	6	5	21
	Logements nécessitant des travaux d'amélioration et/ou confort (réhabilitation moyenne)	20 000 €	0	1	3	4	1	9
	Sous-total		1	5	8	10	6	30
Logements de PB	logements indignes et/ ou très dégradés (réhabilitation lourde)	33 500 €	4	15	20	20	18	77
	Logements nécessitant des travaux d'amélioration et/ou confort (réhabilitation moyenne)	20 000 €	0	4	11	14	4	33
	Sous-total		4	19	31	34	22	110
Lots traités dans le cadre d'une aide au SDC			349	0	0	349		349

- Réhabilitation des parties communes de la copropriété La Chaumière, correspondant à 5 bâtiments et 349 lots.
- Réhabilitation des parties privatives de 140 logements minimum (objectif partagé de la réhabilitation des parties privatives est de 40% des logements du parc), répartis comme suit :
 - 30 logements occupés par leur propriétaire ;
 - 110 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

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. 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.

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.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements de l'Anah pour l'opération sont de 18 500 900 € dont :

- **1 000 000 €**, au titre de l'ingénierie du Plan de Sauvegarde (Cf. Détails dans le tableau) ;
- **911 750 €**, au titre des études complémentaires, expertises ou diagnostics (Cf. détails dans le tableau) ;
- **12 574 400 €**, au titre de travaux en parties communes (Cf. Détails dans le tableau). Les aides octroyées pour les travaux en parties communes feront l'objet d'une expertise afin de statuer sur le montage financier le plus opportun (aides au syndicat, mixage des aides, etc.)
- **1 454 750 €**, au titre des travaux en parties privatives (logements appartenant à des bailleurs uniquement et sous réserve de conventionnement - Cf. Détails dans le tableau) ;
- **40 000 €**, au titre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité ;
- **2 520 000 €**, au titre du portage de redressement.

Et selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Ingénierie du dispositif PDS	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	1 000 000 €
<i>Suivi animation du PDS</i>	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €	500 000 €
<i>Coordonnateur du PDS</i>	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	150 000 €
<i>Poste de Chef de Projet Habitat (temps plein)</i>	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	200 000 €
<i>Poste de chargé de GUPS (temps plein)</i>	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	150 000 €
Etude complémentaires, expertises, diagnostics	352 350 €	227 350 €	127 350 €	77 350 €	127 350 €	911 750 €
<i>Etude juridique sur les parts de SCI existantes (recherche et liquidation)</i>	50 000 €	50 000 €				100 000 €
<i>Expertises juridiques liées à la scission du syndicat principal</i>	50 000 €	50 000 €				100 000 €
<i>Diagnostics sur les réseaux communs</i>	25 000 €					25 000 €
<i>Etude de maîtrise d'œuvre urbaine (organisation du quartier)</i>	75 000 €					75 000 €
<i>Mission géomètre-experts sur les régularisations foncières</i>		50 000 €				50 000 €
<i>Mission notaire (rédaction et publication des actes)</i>			50 000 €			50 000 €
<i>Aide aux surcoûts de gestion</i>	77 350 €	77 350 €	77 350 €	77 350 €	77 350 €	386 750 €
<i>Audit des comptes et de gestion du syndicat principal</i>	25 000 €					25 000 €
<i>Mission OPC- ordonnancement pilotage coordination</i>	50 000 €					50 000 €
<i>Etude d'évaluation de PDS</i>					50 000 €	50 000 €
Travaux et honoraires - Parties communes	7 050 000 €			2 762 200 €	2 762 200 €	12 574 400 €
<i>Travaux prioritaires</i>	7 050 000 €					7 050 000 €
<i>Travaux + honoraires réhabilitation/amélioration</i>				1 973 000 €	1 973 000 €	3 946 000 €
<i>"X+X" - Bonification des aides</i>				789 200 €	789 200 €	1 578 400 €
Travaux et honoraires - Parties privatives	67 000 €	271 250 €	390 000 €	405 000 €	321 500 €	1 454 750 €
<i>Logements de Propriétaires Bailleurs</i>						
<i>Rénovation moyenne (20 000€/lot)</i>		20 000 €	55 000 €	70 000 €	20 000 €	165 000 €
<i>Rénovation lourde et ou LHI (33 500 €/lot)</i>	67 000 €	251 250 €	335 000 €	335 000 €	301 500 €	1 289 750 €
Gestion urbaine de proximité	4 444 €	8 889 €	8 889 €	8 889 €	8 889 €	40 000 €
<i>Actions GUPS (Sensibilisation des habitants et animations collectives)</i>	4 444 €	8 889 €	8 889 €	8 889 €	8 889 €	40 000 €
Portage de redressement		630 000 €	630 000 €	630 000 €	630 000 €	2 520 000 €
<i>Portage ciblé de redressement - ingénierie</i>		367 500 €	367 500 €	367 500 €	367 500 €	1 470 000 €
<i>Portage ciblé de redressement - travaux</i>		262 500 €	262 500 €	262 500 €	262 500 €	1 050 000 €
TOTAL	7 673 794 €	1 337 489 €	1 356 239 €	4 083 439 €	4 049 939 €	18 500 900 €

Précisions

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

Le redressement des copropriétés en difficulté nécessite un renforcement des missions en termes de gestion portées par chaque 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 des syndics, 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 les syndics, soit par un prestataire extérieur (comptable, ...). Une convention entre l'Anah et la copropriété 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).

La copropriété comptant 349 lots, la prime de l'Anah s'élèvera jusqu'à 5 000 €/bâtiment + 150 €/lot par an soit une enveloppe maximale de 386 750 € sur la durée du Plan de Sauvegarde. Cette aide à la gestion demeure une possibilité, ne pouvant faire l'objet d'engagement de l'Anah qu'après les conventions signées avec chaque syndic.

- **La réalisation des travaux prioritaires**

Dans les conditions susvisées, au vu de la délibération du 28 novembre 2018 et compte tenu des engagements de la Ville et de la CINOR, **l'Anah s'engage, dans la limite des dotations budgétaires annuelles, à réserver une dotation aux syndicats de copropriétaires, estimée à 7 050 000 € pour la réalisation de travaux prioritaires, en année 1 de Plan de Sauvegarde.**

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

A la rédaction de cette convention, les travaux de rénovation énergétique sont estimés à **7 892 000 € HT / 8 129 000 € TTC honoraires inclus. Le Plan de Sauvegarde prévoit le financement des travaux à hauteur de 50% du montant HT sans application de plafond maximum de travaux subventionnables soit une enveloppe de 3 946 000 €, en année 4 et 5 du Plan de Sauvegarde.** Ce chiffrage reporté dans le tableau de synthèse ci-dessous, pourra être réajusté et reprécisé par voie d'avenants à la présente convention.

Compte tenu de l'engagement des collectivités territoriales à participer au financement du projet de réhabilitation à hauteur de 5% du montant HT des travaux, **l'Anah apportera une bonification des aides en doublant le montant de l'aide des collectivités (Ville, CINOR, Département et Région), soit une enveloppe supplémentaire de 1 578 400 €.**

Il est réservé la possibilité d'envisager des aides mixtes. S'agissant d'aides mixtes (part variable aides collectives / aides individuelles), il est souhaité que le taux d'aide dédié pour chaque syndicat de copropriétaires soit proche de 35% du montant des travaux HT. Plusieurs hypothèses avec une variante sur le taux d'aide au syndicat de copropriétaires, seront proposées par l'opérateur à l'Anah, afin de permettre de solvabiliser les propriétaires les plus modestes.

- **La réalisation de travaux en parties privatives**

L'objectif de réhabilitation des logements appartenant à des propriétaires bailleurs est fixé à 40% sur 5 ans, soit 110 ménages propriétaires bailleurs. Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements pour l'opération sont de **1 454 750 €**, au titre des travaux en parties privatives pour les logements appartenant à des bailleurs uniquement et sous réserve de conventionnement (plafonnement des loyers et des ressources des occupants) ;

5.2 Financement au titre de la Ligne Budgétaire Unique (LBU)

Règles d'application

La ligne budgétaire unique (LBU) qui constitue l'action n° 1 du programme 123 « Conditions de vie outre-mer », regroupe les aides de l'État au logement outre-mer et finance l'amélioration des logements des propriétaires occupants. Selon l'éligibilité des travaux, une dotation de 50% à 70% du montant HT des travaux est attribuée dans la limite de 33 500 €/logement pour les propriétaires occupants les plus modestes (soumis aux conditions de ressources). L'objectif de réhabilitation des logements appartenant à des propriétaires occupants est fixé à 40% sur 5 ans, soit 30 ménages propriétaires occupants

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagements pour l'opération sont de 603 000 € au titre des travaux en parties privatives.

Et selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Ingénierie du dispositif PDS						
Etude complémentaires, expertises, diagnostics						
Travaux et honoraires - Parties communes						
Travaux et honoraires - Parties privatives	20 100 €	100 500 €	160 800 €	201 000 €	120 600 €	603 000 €
<i>Logements de Propriétaires Occupants</i>	20 100 €	100 500 €	160 800 €	201 000 €	120 600 €	603 000 €
Gestion urbaine de proximité						
Portage de redressement						
TOTAL	20 100 €	100 500 €	160 800 €	201 000 €	120 600 €	603 000 €

5.3. Financement de la Ville de Saint-Denis de la Réunion, collectivité territoriale maître d'ouvrage

Règles d'application

La maîtrise d'ouvrage de l'opération sera assurée par la Ville qui pilotera l'opération sur le plan stratégique et opérationnel.

A titre exceptionnel, la Ville s'engage à accorder une subvention à chaque syndicat de copropriétaires à hauteur de 5% du montant HT des travaux subventionnables en parties communes, en complément des aides de l'Anah pour permettre l'abondement de l'Anah et ainsi réduire le reste à charge des copropriétaires sur l'ensemble des phases de travaux.

- ⇒ L'engagement de co-financement par la Ville de Saint-Denis de la Réunion sur les travaux de redressement complets de la copropriété permet d'obtenir un financement à 100 % du montant HT des travaux prioritaires par l'Anah (année 1) ;
- ⇒ Le financement par la Ville de Saint-Denis de la Réunion de minimum 5 % du montant HT des travaux de redressement de la copropriété (année 4 et 5), soit une enveloppe prévisionnelle de 394 600 €, donne lieu à une majoration de cette aide par l'Anah dans une même proportion.

Par ailleurs, la Ville s'engage dans le cadre de ses dotations budgétaires à financer :

- le reste à charge de l'ingénierie du Plan de Sauvegarde ;
- le reste à charge des études complémentaires, expertises ou diagnostics pilotés par la Ville ;
- le reste à charge des opérations et actions réalisées dans le cadre de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (y compris chantier insertion) ;

Enfin, la Ville s'engage à :

- prendre les délibérations permettant la mise en œuvre des actions complémentaires (DPUR, Permis de Louer éventuellement) ;
- mettre à disposition des intervenants la Maison du projet pour les opérations qui le nécessitent (intervention cadrée par une convention) ;
- accompagner les relogements éventuels, en lien avec l'Etat, selon un dispositif à définir.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Ville de Saint-Denis de la Réunion pour l'opération sont de 1 795 336 € (TVA incluse), dont :

- 680 500 €, au titre de l'ingénierie du Plan de Sauvegarde (Cf. détails dans le tableau) ;
- 414 250 €, au titre des études complémentaires, expertises ou diagnostics (Cf. détails dans le tableau) ;
- 394 600 €, au titre de travaux en parties communes ;
- 305 986 €, au titre de la Gestion Urbaine de Proximité (Cf. détails dans le tableau) ;

La collectivité participera également au financement du déficit de portage de redressement. A la rédaction de la convention, le travail est en cours d'élaboration et ne permet pas le chiffrage. Il pourra être précisé par voie d'avenants à la présente convention.

Et selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Ingénierie du dispositif PDS	136 100 €	136 100 €	136 100 €	136 100 €	136 100 €	680 500 €
<i>Suivi animation du PDS</i>	47 000 €	47 000 €	47 000 €	47 000 €	47 000 €	235 000 €
<i>Coordonnateur du PDS</i>	35 100 €	35 100 €	35 100 €	35 100 €	35 100 €	175 500 €
<i>Poste de Chef de Projet Habitat (temps plein)</i>	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	24 000 €	120 000 €
<i>Poste de chargé de GUPS (temps plein)</i>	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	150 000 €
Etude complémentaires, expertises, diagnostics	196 750 €	145 500 €	48 500 €		23 500 €	414 250 €
<i>Etude juridique sur les parts de SCI existantes (recherche et liquidation)</i>	48 500 €	48 500 €				97 000 €
<i>Expertises juridiques liées à la scission du syndicat principal</i>	48 500 €	48 500 €				97 000 €
<i>Diagnostics sur les réseaux communs</i>	24 250 €					24 250 €
<i>Etude de maîtrise d'œuvre urbaine (organisation du quartier)</i>	42 750 €					42 750 €
<i>Mission géomètre-experts sur les régularisations foncières</i>		48 500 €				48 500 €
<i>Mission notaire (rédaction et publication des actes)</i>			48 500 €			48 500 €
<i>Audit des comptes et de gestion du syndicat principal</i>	24 250 €					24 250 €
<i>Mission OPC- ordonnancement pilotage coordination</i>	8 500 €					8 500 €
<i>Etude d'évaluation de PDS</i>					23 500 €	23 500 €
Travaux et honoraires - Parties communes				197 300 €	197 300 €	394 600 €
<i>Travaux + honoraires réhabilitation/amélioration</i>				197 300 €	197 300 €	394 600 €
Travaux et honoraires - Parties privatives						
Gestion urbaine de proximité	91 595 €	96 795 €	96 796 €	10 400 €	10 400 €	305 986 €
<i>Actions GUPS (Sensibilisation des habitants et animations collectives)</i>	5 200 €	10 400 €	10 400 €	10 400 €	10 400 €	46 800 €
<i>chantier insertion</i>	86 395 €	86 395 €	86 396 €			259 186 €
Portage de redressement						non chiffré
TOTAL sans portage	424 445 €	378 395 €	281 396 €	343 800 €	367 300 €	1 795 336 €

5.4 Financement de la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR)

Règles d'application

A titre exceptionnel, la CINOR s'engage à accorder une subvention à chaque syndicat de copropriétaires à hauteur de 5% du montant HT des travaux et honoraires subventionnables, en complément des aides de l'Anah pour permettre l'abondement de l'Anah et ainsi réduire le reste à charge des copropriétaires sur l'ensemble des phases de travaux.

Le financement par la CINOR, de minimum 5 % du montant HT des travaux de redressement de la copropriété (année 4 et 5), soit **une enveloppe prévisionnelle de 394 600 €**, donne lieu à une majoration de cette aide par l'Anah dans une même proportion.

Par ailleurs, la CINOR s'engage dans le cadre de ses dotations budgétaires à financer :

- les travaux en parties privatives, dans le cadre de l'intervention existante (droit commun). Les subventions sont attribuées en complémentarité d'autres aides et dont les conditions d'octroi sont identiques à celles de l'ANAH et de la LBU. L'objectif de réhabilitation des logements est fixé à 40% sur 5 ans, soit 140 logements (30 ménages propriétaires occupants et 110 logements appartenant à des propriétaires bailleurs).

Enfin, la CINOR s'engage à :

- prendre les délibérations permettant la mise en œuvre des actions y compris les actions complémentaires (financement des travaux en parties communes, ...);
- accompagner les relogements éventuels selon un dispositif qui sera défini au préalable.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la CINOR pour l'opération sont de 1 322 275 €, dont :

- 394 600 €, au titre de travaux en parties communes ;
- 575 925 €, au titre de travaux en parties privatives (logements appartenant à des ménages propriétaires occupants ou bailleurs – Cf. Détails dans le tableau).
- 351 750 €, au titre du financement des travaux en parties privatives dans le cadre du portage de redressement.

Et selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Ingénierie du dispositif PDS	- €					
Etude complémentaires, expertises, diagnostics	- €					
Travaux et honoraires - Parties communes	- €	- €	- €	197 300 €	197 300 €	394 600 €
<i>Travaux + honoraires réhabilitation/amélioration</i>	- €			197 300 €	197 300 €	394 600 €
Travaux et honoraires - Parties privatives	20 670 €	98 932 €	160 943 €	180 195 €	115 185 €	575 925 €
<i>Logements de Propriétaires Occupants</i>	3 000 €	15 000 €	24 000 €	30 000 €	18 000 €	90 000 €
<i>Logements de Propriétaires Bailleurs</i>	17 670 €	83 932 €	136 943 €	150 195 €	97 185 €	485 925 €
Gestion urbaine de proximité						
Portage de redressement		87 938 €	87 938 €	87 938 €	87 936 €	351 750 €
<i>Portage ciblé de redressement - travaux</i>		87 938 €	87 938 €	87 938 €	87 936 €	351 750 €
TOTAL	20 670 €	186 870 €	248 881 €	465 433 €	400 421 €	1 322 275 €

5.5 Financement du Conseil Départemental de La Réunion

Règles d'application

A titre exceptionnel, le Conseil Départemental s'engage à accorder une subvention à chaque syndicat de copropriétaires à hauteur de 5% du montant HT des travaux et honoraires subventionnables sur les parties communes, en complément des aides de l'Anah pour réduire le reste à charge des copropriétaires sur l'ensemble des phases de travaux.

Ce financement par le Conseil Départemental donne lieu à une majoration de cette aide par l'Anah dans une même proportion.

Dans le cadre de la convention de partenariat existante, dispositif de droit commun, le Conseil Départemental s'engage à financer **les travaux en parties privatives**.

L'attribution des aides pour travaux relève de la décision de la Commission permanente du Conseil Départemental et intervient en application du règlement des aides de la politique départementale du logement et de l'habitat en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention ainsi que dans la limite de la disponibilité des crédits votés annuellement.

L'objectif de réhabilitation des logements est fixé à 40% sur 5 ans, soit 140 logements (30 ménages propriétaires occupants et 110 logements appartenant à des propriétaires bailleurs).

Concernant les travaux dans les logements des propriétaires occupants, ces travaux seront financés dans **le cadre du dispositif d'Amélioration de l'Habitat du Département**.

Concernant les travaux dans les logements des propriétaires bailleurs, les conditions d'octroi sont identiques à celles de l'ANAH.

Le Conseil Départemental co-finance les demandes de l'Anah selon les modalités suivantes :

Sur les parties privatives :

Dans le cadre de la convention de partenariat existante (droit commun), le financement intervient comme suit :

- **Pour les propriétaires occupants** : dans la limite de 14 600 €/lot soit une enveloppe de 438 000 € ;
Axes d'intervention : santé/sécurité, problématiques sociales et handicap. Subventions selon ressources des occupants.
- **Pour les propriétaires bailleurs** : 15% dans la limite de 12 000 €/lot avec conventionnement soit une enveloppe de 485 925 € ;

Soit une enveloppe de 923 925 € sur 5 ans (objectifs de 40% de réhabilitation des logements).

Sur les parties communes :

A titre exceptionnel (passage en Commission Permanente à prévoir), le Conseil Départemental participera, à hauteur de 5% du montant HT des travaux en parties communes (y compris honoraires techniques).

Soit une estimation de 394 600 € en années 4 et 5.

Sur le volet social, le Conseil Départemental participera également aux commissions sociales du Plan de Sauvegarde 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 pour l'opération sont de 1 318 525 €, dont :

- **394 600 €**, au titre de travaux en parties communes ;
- **923 925 €**, au titre de travaux en parties privatives (logements appartenant à des ménages propriétaires occupants ou bailleurs – Cf. détails dans le tableau) ;

Et selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Ingénierie du dispositif PDS						
Etude complémentaires, expertises, diagnostics						
Travaux et honoraires - Parties communes				197 300 €	197 300 €	394 600 €
<i>Travaux + honoraires réhabilitation/amélioration</i>				197 300 €	197 300 €	394 600 €
Travaux et honoraires - Parties privatives	32 270 €	156 930 €	253 745 €	296 195 €	184 785 €	923 925 €
<i>Logements de Propriétaires Occupants</i>	14 600 €	73 000 €	116 800 €	146 000 €	87 600 €	438 000 €
<i>Logements de Propriétaires Bailleurs</i>	17 670 €	83 930 €	136 945 €	150 195 €	97 185 €	485 925 €
Gestion urbaine de proximité						
Portage de redressement						
TOTAL	32 270 €	156 930 €	253 745 €	493 495 €	382 085 €	1 318 525 €

5.6 Financement du Conseil Régional de La Réunion

Règles d'application

A titre exceptionnel, le Conseil Régional s'engage à accorder une subvention à chaque syndicat de copropriétaires **correspondant à 40% des dépenses liées à la mise en place d'un système de production d'eau chaude solaire dans la limite globale de 5% du montant HT des travaux et honoraires subventionnables**, en complément des aides de l'Anah pour permettre l'abondement de l'Anah et ainsi réduire le reste à charge des copropriétaires sur l'ensemble des phases de travaux.

Le financement par le Conseil Régional, de maximum 5 % du montant HT des travaux de redressement de la copropriété (année 4 et 5), soit une enveloppe prévisionnelle de 394 600 €, donne lieu à une majoration de cette aide par l'Anah dans une même proportion.

L'aide du Conseil Régional est ciblée sur les installations de production d'eau chaude sanitaire qui devront être solaires. Le montant HT estimatif de ces travaux est de 983 000 € pour les cinq bâtiments. Ces installations, conformément aux préconisations du Comité de Maitrise de l'Énergie, devront mettre en œuvre une solution de production par capteurs solaires thermiques en priorité.

Dans les cas où, il serait techniquement et économiquement très compliqué d'installer du solaire thermique, il pourra être envisagé après justification, la production par chauffe-eau électrique existant, raccordé à une centrale photovoltaïque uniquement avec nécessairement une alimentation des ballons directe et exclusive, la centrale devra alors être déconnectée du réseau électrique public qu'elle ne viendra pas solliciter (installation indépendante).

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Conseil Régional pour l'opération sont de 394 600 €, au titre de travaux en parties communes liés à la mise en place d'un système de production d'eau chaude solaire.

Et selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Ingénierie du dispositif PDS						
Etude complémentaires, expertises, diagnostics						
Travaux et honoraires - Parties communes				197 300 €	197 300 €	394 600 €
<i>Travaux + honoraires réhabilitation/amélioration</i>				197 300 €	197 300 €	394 600 €
Travaux et honoraires - Parties privées						
Gestion urbaine de proximité						
Portage de redressement						
TOTAL				197 300 €	197 300 €	394 600 €

5.7 Autres financeurs institutionnels : la Banque des Territoires

Règles d'application

La Banque des Territoires propose :

- De participer au financement du suivi animation du Plan de Sauvegarde, à hauteur de 25% du montant HT engagé ;
- De participer au financement de 3 études complémentaires pilotées par la Ville, à hauteur de 20% du montant HT (étude de maîtrise d'œuvre urbaine), 25% du montant HT (étude d'évaluation de PDS) et 50% du montant HT (mission OPC) (détails dans le tableau) ;
- D'étudier le préfinancement des subventions publiques des travaux et honoraires en parties communes pour les travaux prioritaires puis les travaux de réhabilitation et d'amélioration. Le taux TAEG n'est pas connu à la rédaction de la convention.

Concernant le portage de redressement, la banque des Territoires proposera une offre de prêt « copro dégradée » à destination de l'opérateur de portage en vue de l'acquisition des logements ciblés pour du portage de redressement.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Banque des Territoires pour l'opération sont de 355 000 €, dont :

- 250 000 €, au titre de l'ingénierie du Plan de Sauvegarde (Cf. détails dans le tableau) ;
- 105 000 €, au titre des études complémentaires, expertises ou diagnostics (Cf. détails dans le tableau) ;

Et selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Ingénierie du dispositif PDS	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	250 000 €
<i>Suivi animation du PDS</i>	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	250 000 €
Etude complémentaires, expertises, diagnostics	80 000 €				25 000 €	105 000 €
<i>Etude de maîtrise d'œuvre urbaine (organisation du quartier)</i>	30 000 €					30 000 €
<i>Mission OPC- ordonnancement pilotage coordination</i>	50 000 €					50 000 €
<i>Etude d'évaluation de PDS</i>					25 000 €	25 000 €
Travaux et honoraires - Parties communes						
Travaux et honoraires - Parties privées						
Gestion urbaine de proximité						
Portage de redressement						
TOTAL	130 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	75 000 €	355 000 €

5.8 Autres financeurs institutionnels : Action Logement Services

Règles d'application

Action Logement s'engage à :

- Participer au financement de l'ingénierie du Plan de Sauvegarde (suivi animation du Plan de Sauvegarde et financement de poste), à hauteur de 10% du montant HT engagé ;
- Participer au financement de certaines études complémentaires, expertises ou diagnostics pilotés par la Ville, à hauteur de 10% du montant HT (détails dans le tableau) ;
- Proposer son ingénierie et son offre de prêts de droit commun pour les travaux en parties privatives.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement d'Action Logement Services pour l'opération sont de 235 000 €, dont :

- 140 000 €, au titre de l'ingénierie du Plan de Sauvegarde (Cf. détails dans le tableau) ;
- 95 000 €, au titre des études complémentaires, expertises ou diagnostics (Cf. détails dans le tableau) ;

Et selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Ingénierie du dispositif PDS	28 000 €	28 000 €	28 000 €	28 000 €	28 000 €	140 000 €
<i>Suivi animation du PDS</i>	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	100 000 €
<i>Poste de Chef de Projet Habitat (temps plein)</i>	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	40 000 €
Etude complémentaires, expertises, diagnostics	45 000 €	30 000 €	10 000 €		10 000 €	95 000 €
<i>Etude juridique sur les parts de SCI existantes (recherche et liquidation)</i>	10 000 €	10 000 €				20 000 €
<i>Expertises juridiques liées à la scission du syndicat principal</i>	10 000 €	10 000 €				20 000 €
<i>Diagnostics sur les réseaux communs</i>	5 000 €					5 000 €
<i>Etude de maîtrise d'œuvre urbaine (organisation du quartier)</i>	15 000 €					15 000 €
<i>Mission géomètre-experts sur les régularisations foncières</i>		10 000 €				10 000 €
<i>Mission notaire (rédaction et publication des actes)</i>			10 000 €			10 000 €
<i>Audit des comptes et de gestion du syndicat principal</i>	5 000 €					5 000 €
<i>Etude d'évaluation de PDS</i>					10 000 €	10 000 €
Travaux et honoraires - Parties communes						
Travaux et honoraires - Parties privatives						
Gestion urbaine de proximité						
Portage de redressement						
TOTAL	73 000 €	58 000 €	38 000 €	28 000 €	38 000 €	235 000 €

5.9 Autres financeurs institutionnels : La Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

Règles d'application

A titre exceptionnel, la Caisse d'Allocation Familiale s'engage à accorder :

- Une subvention à chaque syndicat de copropriétaires **dans la limite d'une enveloppe globale de 100 000 €** (cumul de l'ensemble des aides aux syndicats) pour les travaux de redressement de la copropriété en parties communes (année 4 et 5), en complément des aides de l'Anah et des collectivités territoriales. Cette aide n'entraîne pas de bonification des aides de l'Anah.

- Une aide pour les propriétaires occupants les plus modestes, à hauteur de 5 000 € / logement, sur la réhabilitation en parties privatives de logements en forte dégradation, pendant toute la durée du PDS et dans la limites de 15 logements.

La Caisse d'Allocation Familiale s'engage à participer au financement du poste de Chef de projet Habitat, à hauteur de 10% du montant HT engagé ;

Enfin, la Caisse d'Allocation Familiale s'engage également à :

- Intervenir, en fonction des besoins repérés, dans les domaines de l'information, la consultation et l'implication des habitants, ainsi que l'accompagnement des habitants au changement,
- Elaborer des supports d'information sur les droits légaux et extra-légaux liés au logement et à participer à la sensibilisation aux droits et devoirs liés au statut d'occupant d'un logement (locataire ou propriétaire).
- Soutenir des projets collectifs des habitants et générer la création des liens entre habitants notamment par la co-animation des rencontres collectives (assistante sociale et médiatrice administratives CAF et partenaires).
- Participer aux commissions sociales du Plan de Sauvegarde dont l'opérateur aura précisé le cadre d'intervention en amont et de se charger du public dont elle est concernée,
- Correspondre étroitement avec le coordonnateur du Plan de Sauvegarde.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Caisse d'Allocation Familiale pour l'opération sont de 215 000 €, dont :

- 40 000 €, au titre de l'ingénierie du Plan de Sauvegarde (Cf. détails dans le tableau) ;
- 100 000 €, au titre de travaux en parties communes ;
- 75 000 €, au titre de travaux en parties privatives (logements appartenant à des ménages propriétaires occupants).

Et selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Ingénierie du dispositif PDS	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	40 000 €
<i>Poste de Chef de Projet Habitat (temps plein)</i>	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	40 000 €
Etude complémentaires, expertises, diagnostics						
Travaux et honoraires - Parties communes				50 000 €	50 000 €	100 000 €
<i>Travaux + honoraires réhabilitation/amélioration</i>				50 000 €	50 000 €	100 000 €
Travaux et honoraires - Parties privatives		15 000 €	20 000 €	25 000 €	15 000 €	75 000 €
<i>Logements de Propriétaires Occupants</i>		15 000 €	20 000 €	25 000 €	15 000 €	75 000 €
Gestion urbaine de proximité						
Portage de redressement						
TOTAL	8 000 €	23 000 €	28 000 €	83 000 €	73 000 €	215 000 €

5.10 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. L'administrateur provisoire du syndicat principal

L'administrateur provisoire s'engage à :

- rendre compte régulièrement des avancées de ses missions dans le cadre du Plan de Sauvegarde ;
- transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du Plan de Sauvegarde, notamment ceux 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 ;
- collaborer en étroite relation avec le coordonnateur du Plan de Sauvegarde et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne réalisation des travaux ;
- inviter et faire participer l'opérateur de suivi animation selon ses demandes et participer à toutes les commissions inscrites dans le Plan de Sauvegarde ;
- se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides (ouverture compte travaux, ...).
- mettre à jour le règlement de copropriété ;

6.2. Les syndics de chaque syndicat secondaire

Chaque syndic dûment mandaté en Assemblée Générale pour la gestion du syndicat secondaire respectera les engagements suivants :

- présenter la convention de Plan de Sauvegarde à la première Assemblée Générale qui suit l'arrêté préfectoral, dans un délai de 6 mois ;
- transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du Plan de Sauvegarde, notamment ceux 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 ;

- participer à toutes les commissions inscrites dans le Plan de Sauvegarde ;
- transmettre toutes les informations nécessaires au travail de la commission « impayés » et travailler de concert avec l'opérateur sur les situations nécessitant un portage immobilier ;
- respecter les procédures de suivi et de recouvrement des impayés mis en place dans le cadre du Plan de Sauvegarde ;
- diffuser des informations claires sur la situation de la copropriété vers les notaires au moment des questionnaires de vente, et vers les tribunaux lors des contentieux ;
- prévenir l'équipe de suivi animation de tout nouveau copropriétaire débiteur de plus de 2 trimestres et de tout projet de vente et/ou succession dont il aurait connaissance ;
- communiquer sur les charges et mettre en place des échéanciers potentiels ;
- 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 ;
- lancer une négociation annuelle des contrats ;
- se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides et du préfinancement ;
- ouvrir un compte bancaire spécifique pour les travaux ;
- 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.

6.3. Les syndicats de copropriétaires

Chaque syndicat de copropriétaires, en lien avec son syndic 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 (mission de maîtrise d'ouvrage, mise en place de traitement des impayés, toutes missions et engagements nécessaires dès la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde) ;
- mettre en place des partenariats étroits avec l'opérateur de suivi animation et le coordonnateur de Plan de Sauvegarde ;
- permettre l'action de la collectivité publique en l'invitant à participer aux différentes réunions d'assemblée générale traitant du Plan de Sauvegarde ;
- transmettre tous les éléments nécessaires à l'opérateur de suivi animation ;
- faire participer l'assemblée générale aux décisions de gestion concernant l'usage des subventions allouées et des engagements de travaux ;
- soumettre au vote de l'assemblée générale, un programme de travaux conservatoires et urgents, dit « prioritaires » portant sur les parties communes ;
- 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 ;
- mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre du Plan de Sauvegarde avec l'aide de l'équipe de suivi-animation ;
- autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation 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...).

6.4. Le coordonnateur du Plan de Sauvegarde

Le coordonnateur du Plan de Sauvegarde s'engage à :

- assurer la réhabilitation de la copropriété et un pilotage renforcé ;
- 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 ;
- réunir les parties selon les besoins et mettre en place le calendrier du comité technique ;
- établir des rapports de sa mission au préfet et assurer un rôle d'alerte auprès du préfet ;
- correspondre étroitement avec l'opérateur de suivi-animation et les instances de la copropriété ;
- en cas de non-respect des signataires de la convention, leur envoyer des mises en demeure.

6.5. L'opérateur de portage

L'opérateur de portage s'engage à :

- aider au redressement de la copropriété :
 - en se substituant aux copropriétaires défaillants ;
 - en prévenant les risques d'impayés des copropriétaires fragiles ;
 - en étant un copropriétaire solvable et qui participe au fonctionnement de la copropriété.
- garantir les situations d'occupations :
 - en agissant sur la qualité et la rénovation des logements acquis et remis en location ;
 - en maîtrisant la future occupation des logements acquis jusqu'à la revente.
- participer à la vie de la copropriété :
 - en participant aux votes en Assemblée générale ;
 - en soutenant les conseils syndicaux par un appui technique permettant de lui faire bénéficier des compétences du bailleur en ingénierie de travaux, de gestion résidentielle ou d'accès à des prestataires plus performants.

6.6. L'Agence Régionale de Santé

L'Agence Régionale de Santé de la Réunion s'engage :

- à mettre en œuvre et assurer le suivi des procédures sur les logements identifiés comme insalubres par l'opérateur ou un partenaire ;
- 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 d'élaboration du Plan de Sauvegarde. Il prend des décisions pour le bon suivi du Plan de Sauvegarde et peut le prolonger, par période de deux ans, par le biais d'avenants.

7.1.2 Mission de la Ville de Saint-Denis de la Réunion, maître d'ouvrage

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

La Ville s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi animation.

Un poste à la Ville sera dédié au pilotage et suivi du projet.

7.1.3. Mission du coordonnateur de Plan de Sauvegarde

Le coordonnateur est désigné par arrêté préfectoral.

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 et peut demander la mise en place d'un avenant à la convention de Plan de Sauvegarde.

Le coordonnateur est l'interlocuteur privilégié du prestataire et des partenaires. 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 pré-établis 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

La commission de suivi du Plan de Sauvegarde :

Cette commission est présidée par le Préfet de la Réunion ou son représentant et par la Maire et réunit l'ensemble des partenaires inscrits dans l'arrêté du Plan de Sauvegarde et a minima, les signataires de la convention partenariale. Les présidents des conseils syndicaux, les représentants des propriétaires (syndics / administrateurs provisoires), les représentants des locataires sont également conviés.

Cette commission se réunit au moins une fois par an, à l'initiative du coordonnateur du Plan de Sauvegarde désigné, par arrêté préfectoral, 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 de la Réunion, du coordonnateur ou 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 des plans 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 pilotage stratégique, le comité de pilotage :

A l'initiative du coordonnateur de Plan de Sauvegarde, le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an, avant chaque commission de Plan de Sauvegarde, en présence de la Ville, de la Communauté Intercommunale, des services de l'État local, des signataires de la convention partenariale, de l'opérateur de suivi-animation.

C'est l'organe de pilotage et de coordination stratégique. Son rôle est de préparer la commission du Plan de Sauvegarde : faire le point sur l'état d'avancement du Plan de Sauvegarde, contrôler les missions de l'opérateur et le respect des engagements des parties afin de débattre sur les stratégies et objectifs à suivre pour les périodes à venir.

Le pilotage opérationnel, le comité technique :

A l'initiative du coordonnateur de Plan de Sauvegarde, le comité technique réunit a minima 3 fois par an, la Ville (collectivité maître d'ouvrage), les services de l'État local, 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 (syndics, conseils syndicaux, bailleurs sociaux, etc. ...).

Le coordonnateur met en place dès le début le calendrier du comité technique.

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 en charge du Plan de Sauvegarde sera chargé de préparer, d'animer, les commissions, de rédiger le compte-rendu ou relevé de décisions de ces commissions et d'en assurer le suivi effectif.

- **Une commission « Gestion »** : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe pour chaque syndicat le conseil syndical et le syndic de la 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 réalisés à l'issue de chaque réunion.
- **Une commission « Impayés »** : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle regroupe pour chaque syndicat le conseil syndical et le syndic de la copropriété. Cette commission a pour objet de résorber les impayés des ménages propriétaires. Elle peut être élargie à l'avocat si

nécessaire. Elle se réunit une fois par trimestre, avec un relevé des décisions réalisées à l'issue de chaque réunion.

- **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, la Caisse d'Allocation Familiale. Elle peut être élargie à la direction départementale à la cohésion sociale et à la DEAL au titre de l'habitat indigne si nécessaire. Ces commissions se dérouleront systématiquement avant la commission impayée 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 « Entretien et travaux »** : Elle est animée par l'opérateur de suivi-animation, elle réunit pour chaque syndicat le conseil syndical et le syndic de la copropriété. Cette commission qui a pour objet de travailler sur le projet de réhabilitation de la copropriété se réunit a minima deux fois par an, avec un relevé des décisions réalisés à l'issue de chaque réunion.

Toutes les informations doivent être transmises à l'opérateur de suivi-animation en amont de chaque commission. D'autres commissions de travail spécifiques ou comités de suivi peuvent être mis en place (insalubrité, portage, relogement, GUSP ...) en fonction des nécessités opérationnelles.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation, l'opérateur

L'opération est pilotée 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 d'animation ;**
- **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, scission du syndicat ;
- **Compétence technique et architecturale** : connaissance en travaux 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 et des locataires dans le cadre de leur solvabilisation, aide juridictionnelle pour les copropriétaires.

- **Compétence administrative et financière** : Montage des dossiers de subventions, capacité à proposer des montages financiers innovants pour faire face aux besoins spécifiques, mobilisation du FEDER, montage des dossiers de pré financements et de prêt pour les restes à charges.

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. 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. L'intervention de l'opérateur est attendue tant au niveau de l'animation du partenariat institutionnel que de l'animation des acteurs des copropriétés.

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, le cas échéant, à l'articulation avec le dispositif de pilotage 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 aura 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 ;
- les conseils syndicaux, les syndicats et le(s) maître(s) d'œuvre de la copropriété ;
- les acteurs du secteur social ;
- les services compétents de l'acteur en charge du portage provisoire ;
- les services compétents des collectivités ;
- les services instructeurs des demandes de subventions ;

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 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 (DEAL, ARS, ...) ;

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 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 réunion coordonnateur/opérateur ;
- 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 : 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 partenariats, 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 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 la Ville, l'opérateur 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 la Ville, l'opérateur en charge 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 Ville de Saint-Denis de la Réunion, 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 Plan 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, ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre et remettre un dossier qui aura été co-élaboré.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DEAL ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre, 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 de Saint-Denis de la Réunion 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 en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur 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 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 de La Chaumière, à Saint-Denis de la Réunion.

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 pour une durée 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 à 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 La Chaumière.

Fait en 15 exemplaires à Saint-Denis de la Réunion, le jj/mm/aa

Pour l'Etat, Monsieur Jérôme FILIPPINI, Préfet du département de la Réunion	Pour l'ANAH, Monsieur Jérôme FILIPPINI, Préfet du département de la Réunion,	Madame Ericka BAREIGTS, Maire de la Ville de Saint-Denis de la Réunion,
Madame Huguette BELLO, Présidente du Conseil Régional de la Réunion,	Monsieur Cyrille MELCHIOR, Président du Conseil Départemental de la Réunion,	Monsieur Maurice GIRONCEL, Président de la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion,
Monsieur Nicolas BLANC, Directeur régional Réunion Océan Indien, Caisse des dépôts et consignations en sa direction de la Banque des Territoires	Monsieur Ibrahima DIA, Directeur régional Outre-Mer Action Logement Services,	Monsieur Frédéric TURBLIN Directeur général, Caisse d'Allocation familiale de la Réunion,
	Syndicat de copropriétaires secondaire, les Aloès	Syndicat de copropriétaires secondaire, les Bananiers
Syndicat de copropriétaires secondaire, les Citronniers	Syndicat de copropriétaires secondaire, les Dahlias	Syndicat de copropriétaires secondaire, la Tour Chaumière

Annexes

Annexe 1a. Périmètre de l'opération

Annexe 1b. Photographie du secteur

Annexe 2a. Récapitulatif des aides apportées

Annexe 2b. Récapitulatif des aides apportées par 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)

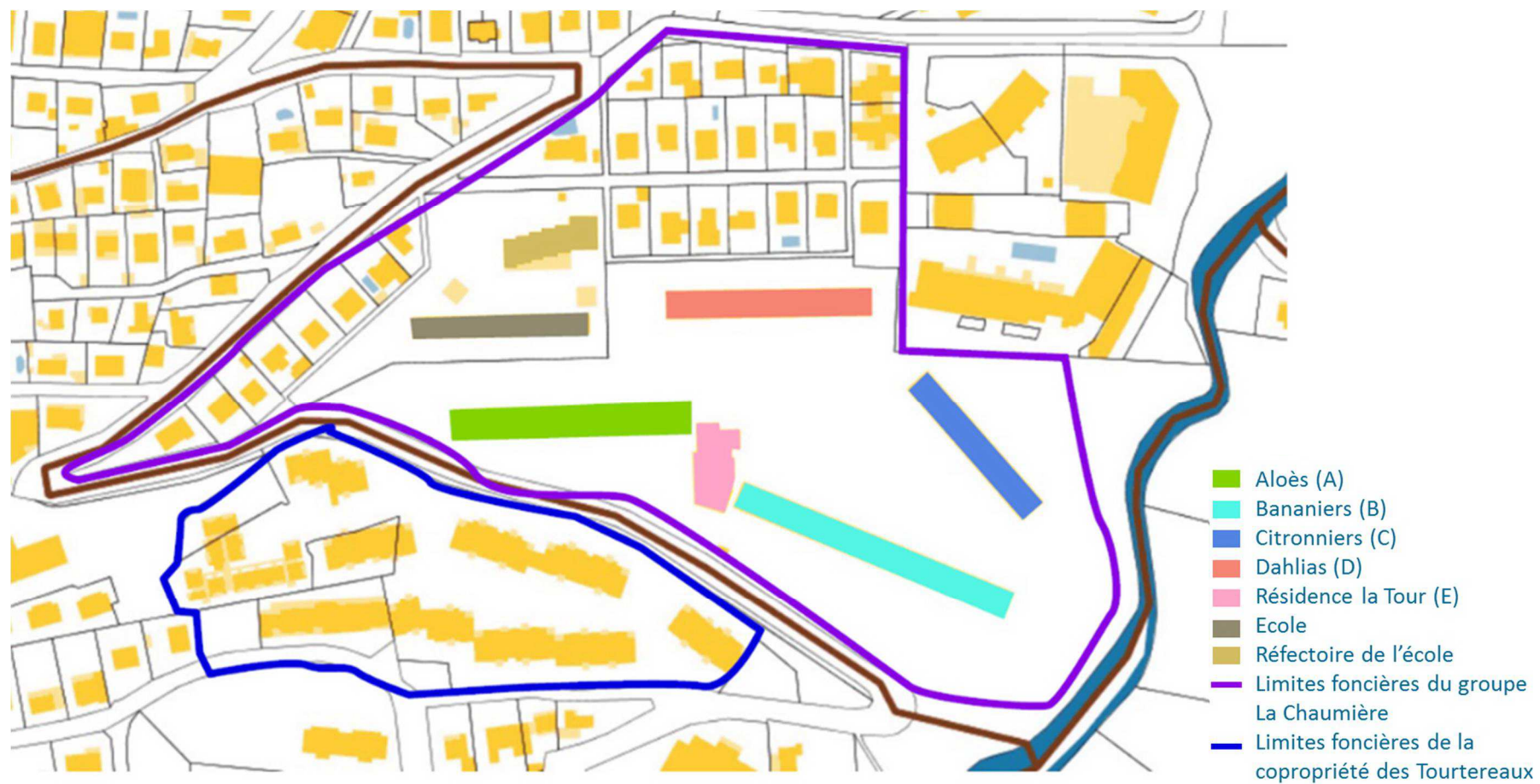
Annexe 6. Procès-verbal de l'AG à ajouter, avec les délibérations du conseil municipal ou du conseil communautaire.

Annexe 7 : Avis de la délégation régionale de l'Anah

Lexique

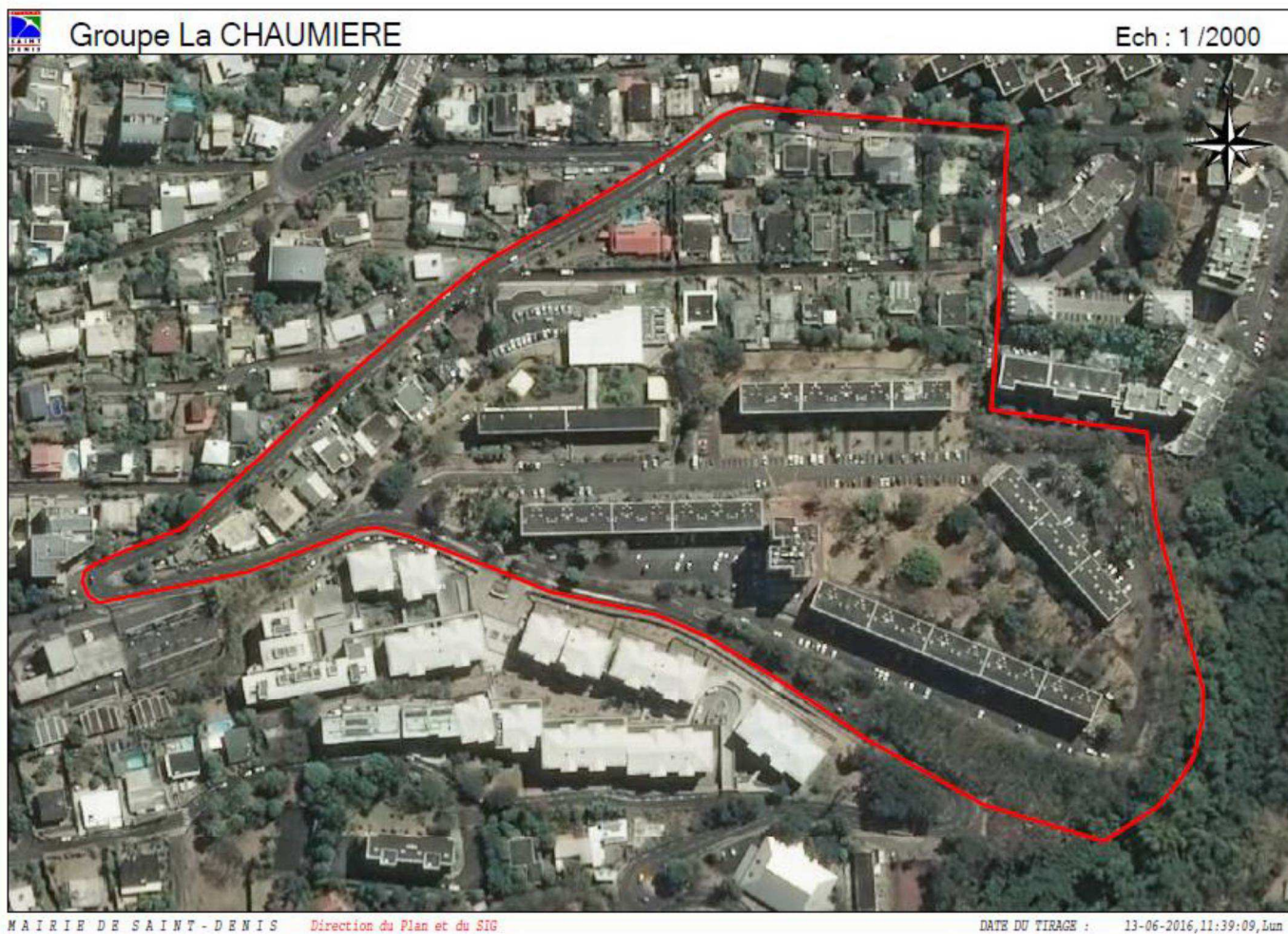
- ADEME : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.
ADIL : Agence départementale d'information sur le logement.
AFUL : Association foncière urbaine libre.
AG : Assemblée générale.
AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage.
ANAH : Agence nationale de l'habitat.
ANRU : Agence nationale pour 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 : Caisse des dépôts.
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
DREAL : Direction régionale de l'environnement et de l'aménagement et du logement.
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.
SCI : Société civile immobilière.
TA : Tribunal administratif.
TVA : Taxe valeur ajoutée.
UTS : Unité territoriales sociales

Annexe 1a. Périmètre de l'opération



Source : SOLIHA GRAND PARIS, 2022

Annexe 1b. Photographie du secteur



Source : [www. Google.fr](http://www.google.fr)

Annexe 2a. Récapitulatif des aides apportées

	Chiffrage sur 5 ans		Financements sur 5 ans											
	HT	TTC	Anah / DEAL	LBU	DEETS	BDT	AL Services	Région	Département	CINOR	Caf	Porteur lots	Ville	SDC
Ingénierie du dispositif PDS														
Suivi animation du PDS	1 000 000 €	1 085 000 €	500 000 €			250 000 €	100 000 €						235 000 €	
Coordonnateur du PDS	300 000 €	325 500 €	150 000 €										175 500 €	
Poste de Chef de Projet Habitat (temps plein)	400 000 €	400 000 €	200 000 €				40 000 €				40 000 €		120 000 €	
Poste de chargé de GUPS (temps plein)	300 000 €	300 000 €	150 000 €										150 000 €	
Sous total	2 000 000 €	2 110 500 €	1 000 000 €			250 000 €	140 000 €				40 000 €		680 500 €	
Etude complémentaires, expertises, diagnostics														
Etude juridique sur les parts de SCI existantes (recherche et liquidation)	200 000 €	217 000 €	100 000 €				20 000 €						97 000 €	
Expertises juridiques liées à la scission du syndicat principal	200 000 €	217 000 €	100 000 €				20 000 €						97 000 €	
Diagnostics sur les réseaux communs	50 000 €	54 250 €	25 000 €				5 000 €						24 250 €	
Etude de maîtrise d'œuvre urbaine (organisation du quartier)	150 000 €	162 750 €	75 000 €			30 000 €	15 000 €						42 750 €	
Mission géomètre-experts sur les régularisations foncières	100 000 €	108 500 €	50 000 €				10 000 €						48 500 €	
Mission notaire (rédaction et publication des actes)	100 000 €	108 500 €	50 000 €				10 000 €						48 500 €	
Audit des comptes et de gestion du syndicat principal	50 000 €	54 250 €	25 000 €				5 000 €						24 250 €	
Aide aux surcoûts de gestion			386 750 €											
Mission OPC- ordonnancement pilotage coordination	100 000 €	108 500 €	50 000 €			50 000 €							8 500 €	
Etude d'évaluation de PDS	100 000 €	108 500 €	50 000 €			25 000 €	10 000 €						23 500 €	
Sous total	1 050 000 €	1 139 250 €	911 750 €			105 000 €	95 000 €						414 250 €	
Travaux et honoraires														
En parties communes (TVA 2,1% et 8,5%)														
1- Travaux prioritaires	7 050 000 €	7 220 000 €	7 050 000 €											170 000 €
2- Travaux + honoraires réhabilitation/amélioration	7 892 000 €	8 129 000 €	3 946 000 €					394 600 €	394 600 €	394 600 €	100 000 €		394 600 €	926 200 €
"X+X" - Bonification des aides			1 578 400 €											
<i>sous total parties communes</i>			12 574 400 €					394 600 €	394 600 €	394 600 €	100 000 €		394 600 €	1 096 200 €
En parties privatives														
1- Logements de Propriétaires Occupants (72)	883 500 €	927 675 €		603 000 €						438 000 €	90 000 €	75 000 €		
2- Logements de Propriétaires Bailleurs (274)	3 239 500 €	3 401 475 €	1 454 750 €							485 925 €	485 925 €			
<i>sous total parties privatives</i>	4 123 000 €	4 329 150 €	1 454 750 €	603 000 €						923 925 €	575 925 €	75 000 €		
Sous total	19 065 000 €	19 678 150 €	14 029 150 €	603 000 €				394 600 €	1 318 525 €	970 525 €	175 000 €		394 600 €	1 096 200 €
Gestion urbaine de proximité														
Actions GUPS (Sensibilisation des habitants et animations collectives)	80 000 €	86 800 €	40 000 €										46 800 €	
chantier insertion	609 492 €	609 492 €				350 306 €							259 186 €	
Sous total	689 492 €	696 292 €	40 000 €			350 306 €							305 986 €	
Portage de redressement														
Portage ciblé de redressement - ingénierie	nc	nc	1 470 000 €										nc	nc
Portage ciblé de redressement - travaux	2 345 000 €	2 462 250 €	1 050 000 €							351 750 €			nc	nc
Sous total	2 345 000 €	2 462 250 €	2 520 000 €							351 750 €			nc	nc
TOTAL			18 500 900 €	603 000 €	350 306 €	355 000 €	235 000 €	394 600 €	1 318 525 €	1 322 275 €	215 000 €		1 795 336 €	1 096 200 €

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

	Financements sur 5 ans								
	Anah / DEAL	LBU	BDT	AL Services	Région	Département	CINOR	Caf	Ville
Ingénierie du dispositif PDS									
Etude complémentaires, expertises, diagnostics									
Propriétaires Occupants									
Propriétaires Bailleurs									
Syndicat des copropriétaires	386 750 €								
Travaux et honoraires									
En parties communes									
Propriétaires Occupants									
Propriétaires Bailleurs									
Syndicat des copropriétaires	12 574 400 €				394 600 €	394 600 €	394 600 €	100 000 €	394 600 €
en parties privatives									
Propriétaires Occupants		603 000 €				438 000 €	90 000 €	75 000 €	
Propriétaires Bailleurs	1 454 750 €					485 925 €	485 925 €		
Syndicat des copropriétaires									
Gestion urbaine de proximité									
Portage de redressement									
TOTAL	14 415 900 €	603 000 €			394 600 €	1 318 525 €	970 525 €	175 000 €	394 600 €

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

LES ALOES



Déclaration annuelle de mise à jour

Articles L711-1 à L711-7 et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **31/03/2023 12:18:52** et concerne la copropriété dénommée « **LES ALOES** » sis :

101 bd de saint-francois 97400 Saint-Denis

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AC6-188-924**.

Elle a été établie par :
VITRY, de numéro SIRET **48086797700013**
4 RUE SAINTE MARIE
97400 ST DENIS

Numéro d'identification de télédéclarant : **848**
 en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est : **Madame Nicole VITRY-BOUTET** pour le compte du télédéclarant.

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : **Non**

Date de début de mandat/mission : **22/05/2022**

Date de fin de mandat/mission : **21/05/2025**

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : **24/06/1968**

SIRET de la copropriété : **39743739300010**

Références cadastrales :

Code postal	Commune	Code INSEE	Préfixe	Section	Parcelle
97400	ST DENIS	97411	470	DN	0183

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : **Non**

Syndicat coopératif : **Non**

Type de syndicat : **syndicat secondaire**

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : **non connu**

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
228	78	78	70

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de	0	-	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : **Non**

Date de l'ordonnance de nomination : **Sans objet**

Date de fin de mission : **Sans objet**

Ordonnance de carence : **Non**

Date de l'ordonnance : **Sans objet**

DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : **Non**

Date de début de l'exercice comptable : **01/01/2022**

Date de fin de l'exercice comptable : **31/12/2022**

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : **30/03/2023**

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : **89 792 €**

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : **43 563 €**

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : **11 317 €**

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : **47 135 €**

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : **23**

Montant du fonds de travaux : **85 803 €**

Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : **Oui**

DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : **1**, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
1	0	0	0	0	0	0	0

Période de construction : **De 1961 à 1974**

Année de construction : **1963**

Chauffage :




Type	Sans chauffage	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet

Nombre d'ascenseurs : **0**

LES BANANIERS

Fiche synthétique ALUR		03/08/2023						
(document conforme à l'article 8.2 de la loi du 10 juillet 1965 et au décret du 21 décembre 2016)								
IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE								
Nom d'usage :	SDC CHAUMIERE BANANIERS							
Adresse :	54bis avenue Marcel HOARAU chez Hoareau Serge							
Extranet :	97490 Sainte Clotilde Sainte Clotilde							
Adresses complémentaires :								
Date immatriculation :	03/05/2018	Numéro immatriculation : AC5023288						
Date règlement de copropriété :	17/11/1967	Numéro SIRET du syndicat :						
Nombre total de lots :	310	Nombre de bâtiments : 1						
Nombre total de lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerces :	0	Période de construction : de 1961 A 1974						
IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL								
Syndic ou représentant légal :	HOAREAU SERGE							
Agissant dans le cadre :	D'un mandat de syndic							
Adresse :	HOAREAU SERGE 54bis avenue Marcel HOARAU 97490 SAINTE CLOTILDE	Téléphone : Portable : 0692 85 90 36 Mail : shoareau@live.fr						
ORGANISATION JURIDIQUE								
Type de syndicat :	Secondaire							
Si le syndicat est un syndicat secondaire :	<input type="checkbox"/> syndicat coopératif <input type="checkbox"/> résidence-service							
EQUIPEMENTS								
Type de chauffage :	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif - chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte - chauf. urbain							
Nombre d'ascenseurs :	0 <input type="checkbox"/> collectif - hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte - hors chauf. urbain							
DONNÉES TECHNIQUES								
Nombre de bâtiments par valeur d'Étiquette énergie :								
Etiquette	A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
Nombre de bâtiments	0	0	0	0	0	0	0	0
CARACTERISTIQUES FINANCIÈRES								
L'exercice comptable en cours, pour lequel l'assemblée générale approuvant les comptes n'a pas encore été tenue, est-il le premier exercice comptable ? <input type="checkbox"/>								
Date de début de l'exercice clos :	01/01/2022							
Date de fin de l'exercice clos :	31/12/2022							
Date de l'AG ayant approuvé les comptes :	16/03/2023							
Charge pour opérations courantes de l'exercice clos :	73 166,99 C							
Charge pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos :	19,54 C							
Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres :	2 513,78 C							
Montant des impayés par les copropriétaires :	37 659,14 C							
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 € :	21							
Montant du fonds de travaux :	104 644,32 C							
Présence d'un gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires ? <input checked="" type="checkbox"/>								

LES CITRONNIERS

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS			
			
FICHE SYNTHÉTIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ AE0-946-566 <small>(conforme aux dispositions de l'article 9-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)</small>			
générée à partir des données mises à jour le 07/06/2023			 r de la chaumière, 97400 Saint-Denis
IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ			
Nom d'usage de la copropriété		CITRONNIERS	
Adresse de référence de la copropriété		r de la chaumière, 97400 Saint-Denis	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		Rampe ST François, 97400 Saint-Denis	
Date d'immatriculation	18/12/2018	Numéro d'immatriculation	AE0-946-566
Date du règlement de copropriété	21/09/1966	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	39998978900017
IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL			
Représentant légal de la copropriété		LOCATION GESTION DE LA REUNION de numéro SIRET 33975741100030	
Agissant dans le cadre		d'un mandat de syndic	
Adresse		17 RUE LABOURDONNAIS 97400 ST DENIS	
Numéro de téléphone		0692948686	
ORGANISATION JURIDIQUE			
Type de syndicat		Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire		Sans objet	
Spécificités		<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif <input type="checkbox"/> Résidence service	
CARACTERISTIQUES TECHNIQUES			
Nombre de lots		182	
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux		62	
Nombre de bâtiments		1	
Période de construction des bâtiments		De 1961 à 1974	
Année d'achèvement de la construction		1966	
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux		Sans objet	
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux		Sans objet	
EQUIPEMENTS			
Type de chauffage		<input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input checked="" type="checkbox"/> sans chauffage	
Nombre d'ascenseurs		0	
CARACTERISTIQUES FINANCIERES			
Date de début de l'exercice clos		01/01/2022	
Date de fin de l'exercice clos		31/12/2022	
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes		22/05/2023	
Charges pour opérations courantes		56 753 €	
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles		0 €	
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres		7 662 €	
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires		60 462 €	
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €		21	
Montant du fonds de travaux		12 631 €	
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires		Oui	

LES DAHLIAS



Déclaration annuelle de mise à jour

Articles L711-1 à L711-7 et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **08/03/2023 13:45:38** et concerne la copropriété dénommée « **LES DAHLIAS** » sis :

101 bd de saint-francois 97400 Saint-Denis

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AB4-509-816**.

Elle a été établie par :

VITRY, de numéro SIRET **48088797700013**

4 RUE SAINTE MARIE

97400 ST DENIS

Numéro d'identification de télédéclarant : **848**

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est : **Madame Nicole VITRY-BOUTET** pour le compte du télédéclarant.

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : **Non**

Date de début de mandat/mission : **22/06/2022**

Date de fin de mandat/mission : **21/06/2025**

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : **10/03/1965**

SIRET de la copropriété : **44180780900017**

Références cadastrales :

Code postal	Commune	Code INSEE	Préfixe	Section	Parcelle
97490	ST DENIS	97411	000	DN	0183

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : **Non**

Syndicat coopératif : **Non**

Type de syndicat : **syndicat secondaire**

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : **non connu**

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
221	81	81	70

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de	0	-	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : **Non**

Date de l'ordonnance de nomination : **Sans objet**

Date de fin de mission : **Sans objet**

Ordonnance de carence : **Non**

Date de l'ordonnance : **Sans objet**

DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : **Non**

Date de début de l'exercice comptable : **01/01/2022**

Date de fin de l'exercice comptable : **31/12/2022**

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : **07/03/2023**

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : **73 847 €**

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : **10 184 €**

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : **0 €**

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : **18 513 €**

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : **19**

Montant du fonds de travaux : **16 885 €**

Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : **Oui**

DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : **1**, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
0	0	0	0	0	0	0	1

Période de construction : De **1961** à **1974**

Année de construction : **1965**

Chauffage :

Type	Sans chauffage	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet

Nombre d'ascenseurs : **0**

LA TOUR CHAUMIERE



Déclaration annuelle de mise à jour

Articles L711-1 à L711-7 et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **22/03/2023 10:17:30** et concerne la copropriété dénommée « **TOUR CHAUMIERE** » sis :

101 rampes de saint francois, 97400 saint denis

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AA7-787-872**

Elle a été établie par :

VITRY, de numéro SIRET 48086797700013

4 RUE SAINTE MARIE

97400 ST DENIS

Numéro d'identification de télédéclarant : 846

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est : **Madame Nicole VITRY-BOUTET** pour le compte du télédéclarant.

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : **Non**

Date de début de mandat/mission : **07/04/2021**

Date de fin de mandat/mission : **06/07/2023**

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : **10/11/1966**

SIRET de la copropriété : **41349724900016**

Références cadastrales :

Code postal	Commune	Code INSEE	Préfixe	Section	Parcelle
97400	ST DENIS	97411	000	DN	0183

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : **Non**

Syndicat coopératif : **Non**

Type de syndicat : **syndicat principal**

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : **Sans objet**

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
128	47	44	81

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de	0	-	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : **Non**

Date de l'ordonnance de nomination : **Sans objet**

Date de fin de mission : **Sans objet**

Ordonnance de carence : **Non**

Date de l'ordonnance : **Sans objet**

DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : **Non**

Date de début de l'exercice comptable : **01/01/2022**

Date de fin de l'exercice comptable : **31/12/2022**

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : **20/03/2023**

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : **50 470 €**

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : **0 €**

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : **279 €**

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : **4 431 €**

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : **5**

Montant du fonds de travaux : **99 086 €**

Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : **Oui**

DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : **1**, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
0	0	0	0	0	0	0	1

Période de construction : **De 1961 à 1974**

Année de construction : **Non renseigné**

Chauffage :

Type	Sans chauffage	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet

Nombre d'ascenseurs : **2**

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

Travaux prioritaires

Dépenses		Recettes	
<i>Travaux en parties communes</i>	5 825 000 €	<i>Anah</i>	7 050 000 €
<i>Honoraires</i>	1 225 000 €	<i>Conseil Régional</i>	
<i>s/TOTAL HT</i>	7 050 000 €	<i>Conseil Départemental</i>	
		<i>CINOR</i>	
<i>TVA</i>	170 000 €	<i>Ville</i>	
		<i>Caisse d'Allocation Familiale</i>	
		<i>Syndicat des copropriétaires</i>	170 000 €
TOTAL TTC	7 220 000 €	TOTAL	7 220 000 €
		<i>Quote-part /lot</i>	20 688 €
		<i>Reste à charge après travaux /lot</i>	487 €

Travaux de réhabilitation et d'amélioration

Dépenses		Recettes	
<i>Travaux en parties communes</i>	6 774 000 €	<i>Anah</i>	3 946 000 €
<i>Honoraires</i>	1 118 000 €	<i>Conseil Régional</i>	394 600 €
<i>s/TOTAL HT</i>	7 892 000 €	<i>Conseil Départemental</i>	394 600 €
		<i>CINOR</i>	394 600 €
<i>TVA</i>	237 000 €	<i>Ville</i>	394 600 €
		<i>Bonification Anah</i>	1 578 400 €
		<i>Caisse d'Allocation Familiale</i>	100 000 €
		<i>Syndicat des copropriétaires</i>	926 200 €
TOTAL TTC	8 129 000 €	TOTAL	8 129 000 €
		<i>Quote-part /lot</i>	23 292 €
		<i>Reste à charge après travaux /lot</i>	2 654 €

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

		2022		2023				2024				2025				2026			2027		2028		2029
		2e sem.	1er sem.	3e Trim.	4e Trim.	1er Trim.	2e Trim.	3e Trim.	4e Trim.	1er Trim.	2e Trim.	3e Trim.	4e Trim.	1er Trim.	2e Trim.	2e sem.	1er sem.	2e sem.	1er sem.	2e sem.	1er sem.		
PILOTAGE	Arrêté préfectoral - Commission d'élaboration PDS	X																					
	Diagnostic préalable																						
	Commission d'élaboration PDS	X		X																			
	Etude pré-opérationnelle PDS																						
	Arrêté préfectoral - Création PDS				X	←																	
	Suivi animation du PDS par un opérateur					→																	
	Commission de suivi PDS							X				X			X		X			X			
Evaluation du PDS																				X			
FONCTIONNEMENT SP	Désignation AP sur le syndicat Principal				X																		
	Audit des comptes et de gestion du syndicat principal																						
ETUDES	Etude juridique sur les parts de SCI existantes																						
	Expertises juridiques liées à la scission du syndicat principal																						
	Etude de maîtrise d'œuvre urbaine																						
	Diagnostics sur les réseaux communs																						
	Mission géomètre-experts sur les régularisations foncières																						
Mission notaire																							
TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES	Mission de MOE / consultation des entreprises																						
	Travaux prioritaires																						
	Travaux de réhabilitation /amélioration																						
GESTION URBAINE DE PROXIMITE	Plan d'actions GUPS																						
	Sensibilisation des habitants et animations collectives																						
	Chantier insertion																						
PORTAGE	Travail sur la convention																						
	Acquisition des lots																						

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

Volet juridique et intervention foncière	
Volet juridique	
à déterminer	
Le portage de Lots	<ul style="list-style-type: none"> le tableau de suivi des DIA 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.
La mise en place du permis de louer	
à déterminer	
Volet Fonctionnement et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	
Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances des syndicats secondaires	
<ul style="list-style-type: none"> l'évolution de la structure de propriété (répartition des tantièmes détenus par les PO et les PB) ; le taux de mutations par statut d'occupation et syndicat ; le nombre, la nature (AGO/AGE), le taux de participation par statut d'occupation en assemblée générale ; la mise en place d'instances de gestion ; la composition des conseils syndicaux après AG : 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. ; le suivi des DIA. 	
Redressement financier de la copropriété	<i>Le syndicat principal</i>
	<i>Les syndicats secondaires</i>
<ul style="list-style-type: none"> les actions mises en place ; la régularisation des comptes du syndicat principal ; la liste des équipements et espaces communs gérés par le syndicat principal ; Caractérisation des impayés par nombre de débiteurs, montant, statut, syndicat ; Evolution des impayés (nouveaux débiteurs), des créances et des procédures ; Nombre de procédures judiciaires de recouvrement (par type d'actions) engagées et achevées ; Nombre de plans d'apurement en cours respectés ; Nombre de commissions impayés ; Mobilisation de l'aide à la gestion ; Evolution et suivi des charges courantes/exceptionnelles par poste, avec un focus sur les charges d'entretien du site ; Evolution de la consommation de fluides ; Evolution de la trésorerie courante ; Evolution des dettes fournisseurs ; Nombre de commissions gestion ; Actions engagées sur la maîtrise des charges ; Mobilisation de l'aide à la gestion. 	
Volet 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 portage ; montant des aides sollicitées par financeurs ; situations d'habitat indigne, problématiques d'occupation (sur-occupation, ...) conflits entre locataire et propriétaire, d'incivilités réglées ; taux de fréquentation de la permanence. 	
Accompagnement des bailleurs	
<ul style="list-style-type: none"> nombre de dossiers de conventionnement ; typologie des bailleurs pouvant bénéficier d'aides ; actions coercitives engagées. 	
Volet technique	
Les actions préalables à l'engagement des travaux en parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> le nombre de « commissions travaux » organisées par l'opérateur pour concerter les copropriétaires ; le programme de travaux prévu et le gain de performance énergétique global ; les rédactions de cahier de charges, les consultations de maîtrise d'œuvre réalisées ; les diagnostics complémentaires réalisés ; le vote des travaux issu de la commission dédiée aux travaux ; le taux de financement du projet ; pour les logements indignes, résultats de la médiation, diagnostic technique et résultats, arrêté et travaux prévus. 	
Programme de travaux en parties communes des immeubles	<i>La réalisation des travaux dit prioritaires</i>
	<i>La réalisation des travaux de réhabilitation et d'amélioration</i>
<ul style="list-style-type: none"> état d'avancement du projet : définition, programmation, vote et réalisation ; le programme de travaux prévu, engagé et réalisé (nature, montant) ; la prise d'arrêté ; montant des aides mobilisées par partenaires, taux de financement du projet ; montant des Reste à charge par typologie de logements. état d'avancement du projet : définition, programmation, vote et réalisation ; le programme de travaux prévu, engagé et réalisé (nature, montant) ; montant des aides mobilisées par partenaires, taux de financement du projet ; montant des restes à charges par typologie de logements. 	
Travaux en parties privatives	
<ul style="list-style-type: none"> la localisation du logement ; ses caractéristiques ; la propriété ; l'occupation ; le diagnostic ; les arrêtés éventuels ; les postes de travaux engagés ; le montant des travaux et la subvention allouée par financeur ; le taux de financement du projet. 	
Volet urbain et immobilier	
GUSP	
<ul style="list-style-type: none"> Le développement de partenariats ; L'accompagnement des actions prévues : réunions, thème, taux de participation... ; L'Évolution des actes d'incivilités. 	

Annexe 6. Procès-verbal de l'AG à ajouter, avec les délibérations du conseil municipal ou du conseil communautaire.

A compléter

Annexe 7 : Avis de la délégation régionale de l'Anah

A compléter