

#### **II.4-8 : Les Aides aux propriétaires occupants de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde**

*L'intervention du FSL est également possible pour les propriétaires occupants en difficultés afin de les maintenir dans les lieux. Sur la base de l'article 6 alinéa 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée, cette intervention concerne les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du Code de la construction et de l'habitation. L'aide du FSL, sous forme de prêt ou de subvention (selon le barème décrit en page 9 du présent règlement), concerne le paiement des dettes de charges collectives de la copropriété sur présentation d'un justificatif du syndic de copropriété.*

#### **Condition préalable :**

Avant toute intervention du FSL, le copropriétaire devra avoir repris le paiement de ses appels de charges collectives mensuelles de copropriété depuis au moins trois mois consécutifs.

#### **Conditions particulières :**

Le copropriétaire doit en outre s'engager à :

- occuper de manière effective le logement concerné par l'aide et justifier cette occupation par tout moyen,
- accomplir les démarches nécessaires afin de rétablir sa situation notamment par la négociation en amont d'un plan d'apurement,
- fournir tout justificatif relatif aux impayés requis par le FSL,
- adhérer à tout accompagnement social et/ou budgétaire proposé.

L'aide du FSL est plafonnée à 1 200€ par ménage et versée au syndic de copropriété.

L'aide est limitée à une intervention tous les 24 mois.

En cas de situation de surendettement du ménage, l'orientation vers la Banque de France pour la constitution d'un dossier de surendettement incluant la dette de charges collectives est toujours privilégiée.



CONVENTION DE  
PLAN DE SAUVEGARDE

***Résidence Peupliers Camus***

*36 à 46 avenue Albert Camus à Mulhouse*

N°	Titre	Page
<b>Article 1</b>	<b>Objet de la convention et périmètre d'action</b>	<b>3</b>
1.1	Patrimoine concerné	3
1.2	Périmètre d'intervention	3
1.3	Nature, état et instances de la copropriété	3
<b>Article 2</b>	<b>Enjeux de l'opération</b>	<b>4</b>
<b>Article 3</b>	<b>Description du dispositif et objectifs opérationnels</b>	<b>5</b>
3.1	Volet amélioration de la gestion et du fonctionnement	5
3.1.1	Améliorer la gestion financière de la copropriété	5
3.1.1.1	<i>Résorber et stabiliser les impayés de la copropriété</i>	5
3.1.1.2	<i>Améliorer la gestion financière de la copropriété</i>	9
3.1.2	Accompagner, informer et mobiliser les copropriétaires	11
3.1.3	Renouveler et reconstituer le Conseil syndical	13
3.1.4	Mettre en adéquation le fonctionnement de la copropriété	14
3.2	Volet accompagnement social des ménages	15
3.3	Volet définition et réalisation d'un programme de travaux	17
<b>Article 4</b>	<b>Objectifs globaux de l'opération</b>	<b>20</b>
4.1	Objectifs qualitatifs	20
4.2	Objectifs quantitatifs	20
<b>Article 5</b>	<b>Coûts et financements prévisionnels, engagement des partenaires</b>	<b>21</b>
5.1	Coûts et financements prévisionnels	21
5.2	Engagement des partenaires	22
<b>Article 6</b>	<b>Conduite de l'opération</b>	<b>26</b>
6.1	Pilotage de l'opération	26
6.2	Instances de pilotage	28
6.3	Suivi-animation	32
<b>Article 7</b>	<b>Evaluation et suivi des actions engagées</b>	<b>35</b>
7.1	Indicateurs de suivi	35
7.2	Bilans	36
<b>Article 8</b>	<b>Communication institutionnelle</b>	<b>38</b>
<b>Article 9</b>	<b>Prise d'effet, durée, révision, résiliation, prolongation et transmission</b>	<b>40</b>

## **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION**

### 1.1. PATRIMOINE CONCERNE

Le patrimoine objet de la présente convention se focalise sur l'immeuble dit « Peupliers Camus » situé dans le quartier des Coteaux et adressé 36, 38, 40, 42, 44 et 46 rue Albert Camus à Mulhouse.

### 1.2. PERIMETRE D'INTERVENTION

Le périmètre d'intervention se limite à l'emprise des bâtiments adressés ci-dessus. Les parkings sous dalle attenants et situés dans le prolongement de la façade Ouest de l'immeuble, ne sont pas concernés car inclus dans un autre ensemble immobilier, géré à part et formant donc une autre copropriété.

Les parcelles situées dans le périmètre d'intervention sont cadastrées – section IA pour l'ensemble et numérotées :

- 112 : surface 624 m<sup>2</sup>
- 113 : surface 578 m<sup>2</sup>
- 114 : surface 624 m<sup>2</sup>

### 1.3. NATURE, ETAT ET INSTANCES DE LA COPROPRIETE

A ce jour, les acteurs de la copropriété gèrent l'ensemble immobilier comme une seule copropriété de logements.

Le cadastre fait état de trois tènements fonciers distincts, de même que le Livre foncier qui dénombre pour chaque parcelle un règlement de copropriété spécifique.

Ces documents étant publiés, ils sont rendus opposables aux tiers.

L'ensemble est géré par un syndic, FONCIA Alsace (6 rue du Sauvage à Mulhouse) qui considère l'immeuble comme une seule et même copropriété :

- Une seule convocation,
- Un seul ordre du jour
- Une seule assemblée générale,
- Une comptabilité commune.

A noter que la sous-station (chauffage et eau chaude sanitaire) qui alimente les logements est située sur le tènement foncier des garages Camus, qui constituent une autre copropriété, attenante à celle objet de la présente convention. Aucun document officiel contractuel n'établit les modalités de distribution des fluides à la copropriété Peupliers Camus.

## **ARTICLE 2 – ENJEUX DE L'OPERATION**

Compte tenu des principaux éléments du diagnostic opérationnel réalisé en 2017 dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle réalisée par Citivia et du contexte précédemment décrit, le Plan de sauvegarde pour le bâtiment Peupliers Camus revêt plusieurs enjeux :

- **Améliorer le fonctionnement de la copropriété,**
  - o En mobilisant le plus largement possible les copropriétaires autour de la gestion et de la vie de la copropriété,
  - o En facilitant le bon fonctionnement des instances de gestion,
  - o En procédant à la fusion des trois copropriétés actuelles
  - o En clarifiant le statut juridique de la sous-station voisine tout en améliorant sa gestion au quotidien.
  
- **Améliorer la situation financière de la copropriété,** en particulier en réduisant les impayés.
  
- **Proposer une approche globale des difficultés actuelles, en particulier sur le plan social et financier,** afin de traiter les situations de fragilité sociale actuelles, en mettant en œuvre les dispositifs adaptés permettant le maintien des ménages dans leur logement et dans leur statut actuel ou en cas d'impossibilité, de favoriser une réorientation des parcours résidentiels (accompagnement social, éventuel relogement ou portage de lots...).
  
- **Inscrire la copropriété** dans le vaste projet de renouvellement urbain développé dans le cadre du NPNRU, afin qu'elle bénéficie de la requalification urbaine globale visée pour le quartier. Il s'agira ainsi d'étudier différents scénarii concernant la dalle de parking attenante à l'immeuble.

### **ARTICLE 3 – DESCRIPTION DU DIPOSITIF ET OBJECTIFS OPERATIONNELS**

La copropriété Peupliers Camus présente une situation financière fragile suite à la réhabilitation énergétique achevée en 2018. Les ressources de ses copropriétaires restent globalement modestes et peuvent difficilement faire face à de nouveaux travaux, même indispensables.

Les objectifs du **Plan de sauvegarde** pour parvenir à une requalification globale et pérenne de la copropriété Peupliers Camus sont de :

- Mobiliser, informer et former les copropriétaires et permettre le bon fonctionnement des instances de gestion ;
- Optimiser le budget de fonctionnement de la copropriété ;
- Accompagner socialement les ménages en difficulté ;
- Résorber le stock des impayés.
- Définir, programmer puis réaliser les travaux de confortation à mettre en œuvre ;

Le Plan de sauvegarde la copropriété Peupliers Camus se déploie selon trois grands axes d'intervention :

- **L'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété,**
- **L'accompagnement social des ménages en difficulté.**
- **La définition et la réalisation d'un programme de travaux**

Pour chaque volet d'action le dispositif est décrit ci-après.

#### **3.1. VOLET AMELIORATION DE LA GESTION ET DU FONCTIONNEMENT**

##### **3.1.1. AMELIORER LA SITUATION FINANCIERE DE LA COPROPRIETE**

###### **3.1.1.1. RESORBER ET STABILISER LES IMPAYES DE LA COPROPRIETE**

###### **OBJECTIFS**

C'est un sujet important qu'il convient de traiter afin de permettre d'envisager la réalisation d'un programme de travaux dans de bonnes conditions.

Des points d'amélioration devront être apportés pour une meilleur efficience avec la fixation d'un délai de résorption des impayés : fixation d'objectifs par année avec l'ambition de résorber l'essentiel des impayés sur la durée du PDS, en visant une **réduction du taux global d'impayés en-dessous du seuil de**

## **8 % à l'issue des deux premières années du PDS et de maintenir ce taux à l'achèvement du programme de travaux à l'issue du PDS.**

Ces objectifs nécessiteront une forte mobilisation du syndic et une organisation de travail collaborative.

Un pilotage fin **des actions de recouvrement du syndic** sera mis en place afin de mesurer les résultats et d'analyser les difficultés rencontrées. Des outils partagés de suivi des impayés seront élaborés puis gérés par l'opérateur en charge du PDS.

Les actions de recouvrement devront être favorisées par la coopération entre le syndic et l'opérateur en charge du suivi animation du PDS, permettant un croisement fin des approches financières, sociales et juridiques.

Une action de portage provisoire et ciblé de lots, auprès des copropriétaires les plus endettés et ne pouvant pas se maintenir dans leur statut, dans la perspective d'un programme de travaux global, sera mise en œuvre. Elle permettra, si besoin, le rachat auprès de copropriétaires endettés d'un nombre limité de logements, qui seraient ensuite revendus sur le marché privé dans la dynamique de la mise en œuvre du programme du NPNRU.

### MODALITES D'INTERVENTION

#### *Le traitement des impayés*

L'opérateur en charge du Plan de sauvegarde devra :

- Elaborer des **outils de suivi partagés** permettant de mesurer les objectifs de recouvrement des impayés, favoriser l'échange d'informations entre le syndic et lui-même : tableaux de bord de suivi des impayés, suivi des procédures en cours, avancement du suivi social, échanges d'informations, etc.
- Organiser et faciliter le **pilotage du suivi des objectifs** pour la maîtrise d'ouvrage publique avec l'ouverture d'extraits de l'outil de suivi à celle-ci.
- Organiser des **commissions thématiques trimestrielles « impayés »** afin de favoriser le traitement conjoint avec le syndic des situations d'impayés : rôle de préparation, d'animation des commissions, d'établissement des comptes- rendus et de suivi des décisions en lien direct avec la maîtrise d'ouvrage publique (cf. article 6).
- Conduire les **actions d'information et d'accompagnement social** (Cf. article 3.3) auprès des copropriétaires endettés afin de prévenir et d'éviter l'accroissement des niveaux d'endettement.

Il appartient au syndic d'engager les actions nécessaires au traitement des situations d'impayés : établissement des plans d'apurement des dettes couplé au suivi assuré par l'opérateur du PDS, précontentieux, contentieux allant jusqu'aux saisies immobilières. Toutes les palettes de procédures de

recouvrement, amiables et judiciaires, en choisissant les procédures les mieux adaptées aux types de débiteurs et d'impayés, seront ainsi mises en œuvre.

Le syndic pourra, grâce au Plan de sauvegarde, solliciter **l'aide juridictionnelle** pour les procédures de recouvrement à lancer. L'aide à la gestion pourra également être sollicitée dans ce cadre.

L'opérateur étudie et clarifie chaque dossier afin que le syndic puisse déterminer un état des lieux précis des irrécouvrables, des potentialités de recouvrement et des actions à conduire. Il accompagne et suit le syndic dans la mise en œuvre de ces actions.

Un travail partenarial étroit avec le syndic, le ou les avocat(s) de la copropriété et les instances judiciaires sera nécessairement mis en place.

*L'accompagnement d'une éventuelle action de portage ciblé et provisoire de lots*  
Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété, tel que défini à l'article R. 321-12 11 du Code de la Construction et de l'Habitation, est un outil d'intervention qui participe au **redressement des copropriétés en difficulté**. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur conservation pendant une certaine durée en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente ultérieure. Les conditions de revente sont définies dans un objectif de mixité sociale.

Le Plan de sauvegarde donne la possibilité de recourir au portage provisoire et ciblé de lots, pour qu'un tiers vienne acheter des logements auprès des propriétaires défaillants afin de réduire les impayés de charges de copropriété. Cette opération permet, une durée déterminée, de créer un **effet « levier » pour redresser la copropriété** : récupération des impayés, paiement régulier des charges, dynamique de travaux, mobilisation des autres copropriétaires...

L'article L 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation autorise les entreprises sociales de l'habitat (ESH) à « acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement » dans des copropriétés concernées par un Plan de sauvegarde. La revente de ces lots, qui n'est pas soumise aux règles HLM, est règlementée par le décret 2003-319 du 1<sup>er</sup> avril 2003, qui permet de vendre à une autre personne que le locataire.

La Ville de Mulhouse, mettra en œuvre, avec l'aide d'un bailleur social ou d'un opérateur spécialisé, une opération de portage de redressement dans les copropriétés du quartier des Coteaux en plan de sauvegarde, dont la copropriété Peupliers Camus. Une convention spécifique sera signée dès la première année plan de sauvegarde pour préciser les modalités du portage et les engagements des partenaires.

Au-delà des actions de recouvrement entreprises auprès des copropriétaires endettés, l'opérateur en charge du Plan de sauvegarde accompagnera l'éventuelle utilisation du portage de redressement qui pourrait être utile à l'amélioration de la situation de la copropriété :

- Identification des situations pouvant faire l'objet d'un portage provisoire dans une optique de redressement financier (réduction des impayés) ;
- Suivi de l'éventuelle action de portage, qui se concrétiserait par l'acquisition à amiable (ou contentieuse) de lots auprès des copropriétaires les plus endettés, avec priorité donnée aux propriétaires occupants ;
- Participation à la commission de suivi qui serait mise en place par le bailleur social qui serait chargé du portage.

## PARTENARIAT

Le syndic est l'acteur central de cet axe de travail important en tant que gestionnaire de la copropriété :

- Contribuant à l'élaboration des tableaux de suivi pour une meilleure approbation des outils ;
- Transmettant les éléments nécessaires aux tableaux de reporting de suivi des impayés et actions sociales mais aussi à la tenue des commissions impayés et y participant ;
- Mettant en œuvre les plans d'apurement des impayés les plus adaptés aux situations des copropriétaires, les procédures précontentieuses et contentieuses adéquates en ayant recours à l'aide juridictionnelle ;
- Mettant en œuvre les moyens humains nécessaires au suivi attentif des impayés ;
- Réalisant la clôture des comptes au plus tard à la fin du premier trimestre de chaque année afin d'étaler les régularisations sur 3 trimestres.

La conduite de ces actions pourrait présenter un surcoût pour le syndic (participation aux commissions impayés, réunions de travail, restitutions des audits...). Il est donc prévu d'identifier clairement ces missions supplémentaires et d'en effectuer un suivi précis par l'opérateur en charge du PDS.

**Nota :** Conformément aux dispositions de l'article L615-4-2 du code de la construction et de l'habitation, « *Le syndic met à la disposition du représentant de l'Etat dans le département, du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 les documents nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan de sauvegarde.*

*Ces prestations ne peuvent donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques au profit du syndic.*

*Le défaut de communication des documents engage la responsabilité du syndic un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse. »*

Une demande de financement des frais de procédures ou d'expertise pourra également être effectuée auprès de l'Anah au titre de **l'aide au redressement de la gestion** (cf. article 5).

L'**aide juridictionnelle** pourra également être sollicitée pour les procédures de recouvrement.

Les membres du **conseil syndical** seront invités aux commissions impayés, consultés pour le lancement des procédures de recouvrement et des plans d'apurement, et régulièrement informés des résultats.

Le partenariat opérationnel s'organisera principalement à travers les commissions thématiques trimestrielles « impayés », mais s'appuiera aussi sur les commissions sociales et les éventuelles commissions de portage de lots.

### **3.1.1.2 AMELIORER LA GESTION DE LA COPROPRIETE**

#### **OBJECTIFS**

La maîtrise des charges de fonctionnement de la copropriété constitue un enjeu majeur.

Il convient d'adapter et d'optimiser aux mieux le budget de fonctionnement de la copropriété en restreignant certaines dépenses, tout en sachant engager les dépenses nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété et à la pérennisation des investissements réalisés ou envisagés (charges d'entretien de la copropriété).

En cela, des arbitrages doivent être réalisés pour l'affectation du budget de la copropriété (charges des copropriétaires, recouvrement des dettes, utilisation des recettes liées à certains postes) entre les dépenses liées à la réalisation de travaux et les dépenses relatives aux différents postes de fonctionnement.

Les échanges relatifs à ces arbitrages entre le syndic, le conseil syndical et l'opérateur en charge du Plan de sauvegarde sont essentiels.

## MODALITES D'INTERVENTION

### **L'opérateur en charge du Plan de sauvegarde devra :**

- accompagner le syndic dans la mise en place de plans d'apurement des dettes auprès des fournisseurs ;
- accompagner le syndic dans une approche analytique détaillée de la gestion de la copropriété, afin d'optimiser la gestion, d'anticiper et de phaser les futurs programmes de travaux, d'entretien et embellissement ;
- apporter un appui au conseil syndical dans le contrôle annuel des comptes;
- conseiller le syndic et le conseil syndical pour assurer une optimisation du budget ;
- analyser de manière détaillée les fonds propres du syndicat de copropriétaires, distinguant les fonds relatifs au fonctionnement de ceux relatifs aux travaux, afin d'élaborer un plan de trésorerie permettant de dégager les marges de manœuvre possibles afin de faire évoluer les scénarios d'intervention ;
- accompagner le syndic et le conseil syndical dans la réaction de cahiers des charges pour la mise en concurrence des contrats d'entretien ;
- guider le syndic et le conseil syndical dans leurs prises de décision relatives à la gestion financière de la copropriété ;
- préparer les assemblées générales ou les réunions annuelles d'information et y participer ;
- préparer et animer la commission gestion (cf. article 6) ;
- accompagner chaque année le syndic dans le montage de dossiers de demande d'aide à la gestion (subventions Anah et Ville de Mulhouse) ;

## PARTENARIAT

- Le syndic, acteur central en tant que gestionnaire de la copropriété, devra associer l'opérateur en charge du PDS dans l'établissement du budget annuel de la copropriété et dans ses autres actions. Il participera à la commission gestion.
- Les membres du **conseil syndical** participeront aux réunions de travail et d'information nécessaires à la réalisation de l'assainissement financier de la copropriété (commission gestion) et relayeront l'information auprès des copropriétaires.

### **3.1.2. ACCOMPAGNER, INFORMER ET MOBILISER LES COPROPRIETAIRES POUR FACILITER LE BON FONCTIONNEMENT DES INSTANCES DE GESTION**

#### OBJECTIFS

La réussite du Plan de sauvegarde implique que l'ensemble des acteurs soient informés de la démarche. Le « bien vivre ensemble » est une notion trop souvent galvaudée mais reste la clé de réussite de ce volet du Plan de sauvegarde. A l'opérateur de concevoir et développer des actions de proximité favorisant le « vivre ensemble » et mieux encore, le « bien vivre ensemble ». Diverses actions de proximité peuvent être envisagées :

- Journées citoyennes sur des thématiques de propreté des parties communes,
- Ateliers participatifs autour des plantations en pied d'immeubles, de jardinières pour le décor des balcons,
- Mobilisation des habitants au moment de la fête des voisins,
- Etc.

L'objectif est de **favoriser et renforcer l'adhésion des copropriétaires au dispositif et par extension à la vie de la copropriété.**

Au-delà de cette mobilisation autour d'évènements ponctuels, il s'agira d'impliquer davantage les copropriétaires dans la vie de leur copropriété. Il est en effet essentiel **d'associer et de mobiliser les copropriétaires, et plus particulièrement les membres du conseil syndical, dans le fonctionnement et la gestion de la copropriété**, même si celle-ci bénéficie d'une gestion coopérative. Cette mobilisation ne pourra que faciliter la requalification comptable et technique de la copropriété :

- Accompagner les membres du conseil syndical dans la connaissance du fonctionnement et de la gestion de la copropriété et le choix de la programmation de travaux de sécurité ;
- Informer les membres du conseil syndical et les copropriétaires de leurs droits et devoirs, en particulier en menant une action préventive auprès des nouveaux acquéreurs dès leur projet d'acquisition, pour s'assurer de leur connaissance des responsabilités de copropriétaires et de leur participation au projet d'amélioration et de requalification, par un règlement régulier de leurs charges, afin d'assurer durablement le redressement de la situation financière du syndicat des copropriétaires ;
- Faciliter et si besoin organiser la circulation d'information entre les membres du conseil syndical et le syndic.

## MODALITES D'INTERVENTION

### Informer, accompagner et former les copropriétaires

L'information, la mobilisation et la formation des copropriétaires doivent être renforcées.

L'opérateur informe les copropriétaires ainsi que l'ensemble des acteurs du Plan de sauvegarde concernés par les actions entreprises (et à venir), afin d'améliorer l'implication des copropriétaires dans la gestion. Il met tout en œuvre pour favoriser le « vivre ensemble » et développer une dynamique au sein de la copropriété.

Le prestataire élabore un **plan de communication et de formation** et met tout œuvre pour faire l'interface entre les copropriétaires et le syndic afin d'informer et de mobiliser les ménages concernés par le Plan de sauvegarde.

L'opérateur devra concevoir l'information la plus claire et lisible possible, en intégrant les questions de la technicité et la complexité des sujets traités, la difficulté à maîtriser la langue française par certains copropriétaires (en mobilisant des compétences linguistiques, par exemple lors des réunions).

En termes de **communication et information générale sur le dispositif de Plan de sauvegarde**, l'opérateur devra :

- concevoir et diffuser **une lettre d'information générale** (1 à 2 fois par an), sur le dispositif et son avancement ;
- tenir sur le site une **permanence générale d'information et d'orientation** (1 demi-journée par semaine), commune aux différents Plans de sauvegarde qui seront engagés sur les copropriétés d'habitation du quartier des Coteaux, pour informer sur le dispositif en cours sur leur copropriété (objectifs, programmes de travaux envisagés ou réalisés, calcul des reste-à-charge pour les copropriétaires...) ainsi que sur le contexte global (autres PDS, NPNRU...) et orienter les copropriétaires en fonction de leurs questions liés à leur logement (accompagnement social, accompagnement pour réaliser des travaux en parties privatives...) ;
- développer une **communication spécifique à destination des futurs acquéreurs**, identifiés principalement par les DIA qui seront transmises par la Ville de Mulhouse ou en cas d'opération de portage dans le cadre de la revente des lots portés ; préparation d'un document de présentation de la copropriété (coûts annuels liés aux charges...) permettant de s'assurer de l'information préalable des nouveaux acquéreurs ; suite à l'achat, prise de contact avec le nouvel acquéreur afin de l'informer des droits et devoirs du copropriétaire (envoi d'un courrier puis contact téléphonique).

L'opérateur en charge du Plan de sauvegarde devra également, pour **accompagner et mobiliser les copropriétaires dans la mise en œuvre des actions du Plan de sauvegarde** :

- Concevoir et diffuser **les supports d'information, de communication et de formation** nécessaires à la mise en œuvre des actions, notamment rédiger et diffuser régulièrement une lettre d'information sur les travaux en période de chantier.
- Organiser une **réunion avec l'ensemble des copropriétaires** (à minima 1/an), en présence de la maîtrise d'ouvrage publique, du syndic et du conseil syndical, pour les informer de l'avancée du PDS, de la situation de la copropriété et de problème(s) spécifique(s).
- Préparer et animer des **réunions de travail** avec le conseil syndical (à minima 2/an), en invitant le syndic en fonction des sujets traités.
- Organiser régulièrement des **visites en pied d'immeuble et dans les parties communes** pour identifier les dysfonctionnements et/ou faire le point sur les travaux en cours et tenir à jour un **tableau récapitulatif des problèmes constatés et des actions à mettre en œuvre**.
- **Organiser des actions de proximité** à rythme régulier tout au long de l'année en lien avec les actions du NPNRU : journée(s) citoyenne(s), session(s) de plantation.

### 3.1.3. RENOUELER ET RECONSTITUER LE CONSEIL SYNDICAL

#### OBJECTIFS

La réussite du Plan de sauvegarde implique une adhésion pleine et entière du Conseil syndical. Impliqué depuis de nombreuses années pour la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique de la résidence, le Conseil syndical nécessite un certain renouvellement pour poursuivre l'effort entrepris : la fusion effective des trois copropriétés, les travaux liés à la modification de la sous-station de chauffage, l'importante mutation envisagée sur la copropriété voisine dans le cadre du NPNRU sont autant de défis à relever pour la copropriété Peupliers Camus.

L'opérateur devra pouvoir identifier de « *nouvelles forces vives* » au sein de la copropriété et les convaincre de s'impliquer davantage dans la vie de la résidence.

#### MODALITES D'INTERVENTION

##### Faciliter le bon fonctionnement des instances de gestion

L'opérateur du suivi-animation devra assurer un **accompagnement renforcé du Conseil syndical**, compte tenu des problématiques actuelles de la copropriété et de l'importance des enjeux. Il accompagnera l'ensemble du

conseil syndical, pour favoriser la mobilisation de tous ses membres et permettre un fonctionnement collégial et une répartition des problématiques à suivre (travaux, gestion, impayés).

- Le syndic transmettra les éléments nécessaires à la préparation des sessions d'information et de formation, répondra aux demandes des copropriétaires relayées par les copropriétaires dans des délais acceptables.
- Les **membres du conseil syndical** poursuivront leur implication dans la vie de la copropriété, en étant force de proposition dans les choix des thèmes des sessions d'information et formation, et en relayant l'information auprès des copropriétaires.
- Relayer les questions et demandes des membres du conseil syndical auprès du syndic : éléments budgétaires, réponses à apporter aux travaux de réparation et d'entretien courant.
- Contribuer à une meilleure transmission des informations et signalements et à une meilleure coordination (tableau de bord) dans le traitement des dysfonctionnements relevant de la gestion courante entre les copropriétaires, le syndic, les entreprises intervenant dans la copropriété et les autres partenaires concernés le cas.
- Conduire des **modules de formation (à minima 3/an) auprès des membres du Conseil syndical et de l'ensemble des copropriétaires**, sur le fonctionnement et la gestion d'une copropriété et sur des thèmes plus précis comme la maîtrise des frais de fonctionnement, la lecture des comptes, la constitution des éléments du budget prévisionnel, et toute autre thématique répondant aux besoins des ménages occupants, afin d'anticiper un éventuel changement de syndic coopératif ou un passage à un syndic professionnel.  
Au-delà des modules de formation, la préoccupation pédagogique doit être au centre de l'action de l'opérateur qui pourra se saisir des principaux événements de la vie de la copropriété pour favoriser la démarche de mobilisation des copropriétaires et favoriser leur montée en compétences.  
L'opérateur pourra mobiliser dans ce cadre d'autres structures comme l'ADIL.

#### **3.1.4. METTRE EN ADEQUATION LE FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIETE ET LA SITUATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE**

Comme précisé en introduction de la présente convention, la copropriété ne comprend qu'un seul Conseil syndical alors qu'elle se compose en trois entités foncières distinctes. Le plan de sauvegarde devra permettre de régulariser la situation juridique de la situation de la copropriété.

Dans le même esprit, la prochaine démolition de la copropriété Peupliers Nations (à l'horizon 2025) ne sera pas sans conséquence sur le fonctionnement de la copropriété objet de la présente convention :

- Une sous-station de chauffage unique dessert les deux bâtiments,
- Les stationnements sous dalle attenants à la copropriété Peupliers Nations seront démolis.

La programmation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain sur le quartier des Coteaux est donc une opportunité réelle de clarification.

### **3.2. VOLET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES EN DIFFICULTE**

#### OBJECTIFS

La situation sociale des occupants de la copropriété a été analysée à partir de l'enquête ménages réalisée au 1<sup>er</sup> semestre 2017 par Citivia dans le cadre de l'étude-action menée pendant la phase d'élaboration du Plan de sauvegarde, qui a confirmé la vocation populaire et sociale de la copropriété.

**L'accompagnement social lié au logement des ménages en difficulté** est à ce titre essentiel. Il doit permettre le traitement des difficultés sociales et plus particulièrement celles relatives au logement, afin d'aboutir à une amélioration globale et pérenne de la situation de la copropriété et de permettre la réalisation d'un programme de travaux de réhabilitation dans de bonnes conditions.

Les principaux objectifs seront de :

- Conduire un suivi social lié au logement visant à une stabilité de la situation sociale, familiale et financière des ménages, en particulier le **maintien des copropriétaires dans leurs logements et dans leur statut actuel**, ainsi qu'une prévention des expulsions.
- Mobiliser le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) du Département Haut-Rhin pour aider à la résorption des dettes de charges collectives (logement ou énergie).

#### MODALITES D'INTERVENTION

L'opérateur en charge du suivi-animation du Plan de sauvegarde devra réaliser les missions suivantes :

- Identifier les situations de mal logement et repérer les ménages en difficulté sociale ;
- Repérer et signaler la présence de marchands de sommeil ou toute forme d'habitat indécents ou indignes ;
- Mener une démarche proactive afin de rencontrer les ménages en difficultés (en contactant notamment les copropriétaires en impayés

importants) pour évaluer dès le démarrage du plan de sauvegarde les besoins de portage ;

- Tenir des **permanences sociales**, afin de renseigner et d'accompagner prioritairement les copropriétaires en difficulté (1 à 2 demi-journées/semaine selon la phase de suivi, avant travaux ou en phase de mise en œuvre de travaux, avec possibilité de permanences communes avec d'autres copropriétés des Coteaux), puis organiser des prises de rendez-vous avec les personnes qui se manifestent lors de ces permanences ainsi que celles qui présentent des difficultés ;
- Conduire les actions d'information et d'accompagnement social auprès des copropriétaires endettés afin de prévenir et d'éviter l'accroissement des niveaux d'endettement (négociations de plans d'apurement, de rachats de crédits, demande d'APL...) ;
- Aider à la résorption des dettes des propriétaires occupants débiteurs et anticiper les situations de saisies, en mobilisant les aides financières existantes (FSL, FSE, CAF, CCAS, etc.) puis en participant à la mise en place des plans d'apurement des dettes incombant au syndic, pour favoriser le maintien des copropriétaires dans leur statut ;
- Accompagner globalement des copropriétaires en cas de difficultés financières ponctuelles ou récurrentes afin de les rendre solvables (les locataires pouvant être concernés si l'absence de paiement de leur loyer entraîne un impayé des charges du bailleur, situation qui doit être avérée) ;
- Préparer et animer une **commission sociale trimestrielle** (cf. article 6) composée notamment des acteurs sociaux du secteur (CCAS) et de la CAF, en établissant des tableaux de bord dans le but de faciliter le travail partenariat et en s'assurant du suivi des décisions et des mesures prises ;
- Accompagner plus généralement le dispositif de portage de lots, par le repérage des situations de copropriétaires ne pouvant se maintenir dans leur statut de propriétaire, en réalisant une évaluation sociale préalable des ménages concernés et en orientant les ménages, quand le maintien comme copropriétaire s'avère impossible, vers le potage provisoire de lots, la vente du bien immobilier sur le marché et/ou la demande de logement social.
- Le cas échéant, accompagner des ménages ne pouvant se maintenir dans leur logement, dans leurs demandes de logement social, en préparant les dossiers de demande et en tenant à jour la liste des situations des demandeurs de logements sociaux.

## PARTENARIAT

- Les missions indiquées ci-dessus et confiées à l'opérateur impliqueront une **mobilisation partenariale locale forte** (Département, CCAS,

CAF...), tant au niveau du repérage des situations que de leur traitement (ouverture de droit...). L'opérateur développera des partenariats avec tous les acteurs du secteur social, afin d'assurer une continuité dans l'accompagnement des ménages et de mettre en place des actions transversales et coordonnées.

- Le syndic transmettra les informations nécessaires à l'animation de la commission sociale concernant le suivi des impayés et consultera l'opérateur en charge du PDS dans l'établissement de certaines mesures (plans d'apurement des dettes...).
- Le **Département du Haut-Rhin** examinera dans le cadre du Plan de sauvegarde les demandes de FSL des copropriétaires occupants pour les dettes de charges collectives conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et aux dispositions du règlement intérieur du FSL.

### **3.3. VOLET DEFINITION ET REALISATION D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX**

#### OBJECTIFS

Il s'agit de conduire les actions d'ingénierie technique et financière auprès des copropriétaires (occupants ou bailleurs) et du syndic, afin de les aider à **calibrer, hiérarchiser puis conduire un programme de travaux**, au niveau des parties communes et le cas échéant au niveau des parties privatives, en veillant à ce qu'ils puissent être supportés financièrement par le syndicat de copropriétaires ou les copropriétaires à ce titre individuel.

Les financements de l'Anah et de la Ville de Mulhouse pour ces travaux sont conditionnés à leur éligibilité.

L'année 2020 sera consacrée aux diagnostics techniques permettant de cerner précisément le programme des travaux (parties communes et privatives).

L'objectif prévisionnel est de permettre la réalisation dès le 1<sup>e</sup> semestre 2021, de l'essentiel du programme de travaux qui aura préalablement été approuvé par les copropriétaires et après récupération des reste-à-charge.

Le coût exact des travaux n'a pas été chiffré à ce jour, mais le sera à fin 2020, à l'issue de la phase de diagnostics. La définition et la programmation des travaux à réaliser feront l'objet d'un avenant à la présente convention.

#### MODALITES D'INTERVENTION

L'opérateur aura pour mission d'engager les actions suivantes :

- **Accompagner la copropriété dans l’identification, la préparation puis la réalisation d’un programme de travaux :** assistance dans le lancement et la réalisation des diagnostics ; définition du programme et comparaison des différentes options techniques ; assistance dans l’analyse des devis ; participation aux réunions de copropriétés et aux AG sur le volet travaux ; participation aux réunions de préparation puis de lancement ; suivi des travaux ;
- **Identifier et repérer les besoins de travaux en parties communes et accompagner les copropriétaires dans la réalisation de ces travaux :** par exemple, amélioration de la sûreté des parties communes par l’installation de caméras dans les halls d’entrée et remplacement des platines d’interphones dans les halls d’entrée.
- **L’assemblée générale des copropriétaires décidera du programme de travaux : contenu, phasage et budget.** L’opérateur apporte une assistance technique, financière et administrative. Il doit aider et conseiller les copropriétaires, en leur présentant tous les éléments d’information indispensables pour qu’ils puissent prendre leurs décisions en toute connaissance de cause (notamment sur les conditions des partenaires financiers pour financer les travaux retenus).

#### **Missions d’accompagnement technique :**

- Aider à l’élaboration et à la réalisation du **programme de travaux** : accompagnement dans la rédaction de cahiers des charges pour la mise en concurrence de MOE et bureaux d’études techniques ; estimation des coûts ; hiérarchisation et phasage des travaux ; présentation aux membres du conseil syndical pour approbation, en lien avec le syndic ; lecture et avis sur le dossiers de consultation des entreprises ; présence aux réunions de chantier, de livraison et de réception des travaux et, selon la nature des travaux, suivi des réunions de mise en service des travaux et d’équipements ; rôle d’Assistance à Maîtrise d’ouvrage (AMO) auprès de la Ville de Mulhouse en vue du contrôle de la cohérence avec le projet de Plan de sauvegarde et de la bonne utilisation des fonds publics ; dans ce cadre, l’opérateur s’assure du respect des plannings, de la qualité des travaux et de la bonne information des copropriétaires.
- Contribuer à l’établissement du **plan de patrimoine** de la copropriété avec le syndic et le conseil syndical : programme de travaux de réhabilitation, d’entretien et d’embellissement dans les 10 ans et à plus long terme, en aidant, s’il y a lieu, à la mise en œuvre d’études techniques nécessaires.
- Contribuer à l’établissement ou à la mise à jour du **carnet d’entretien** de la copropriété, notamment afin de préparer d’éventuelles futures

évolutions dans la gestion de la copropriété (changement de syndic coopératif ou passage à un syndic professionnel).

### **Missions d'accompagnement financier et administratif :**

- Assister le syndic pour la réalisation du **programme de travaux**, dans le montage des dossiers de financement auprès des bailleurs de fonds publics (Anah, Ville de Mulhouse, m2A, Département du Haut-Rhin, Région Grand Est, financements étant conditionnés à l'éligibilité des travaux) et de préfinancement auprès d'acteurs privés (Procivis...) : montage administratif des dossiers collectifs et individuels avec le choix de la « filière » optimale, engagement et paiement des acomptes et soldes, avec transmission des tableaux de bord de suivi des dossiers à la Ville de Mulhouse, suivi des mouvements liés au compte travaux notamment dans le cas de préfinancement.
- Assister les copropriétaires éligibles aux aides publiques pour les **travaux en parties privatives** : dans la prise de décision de réaliser des travaux (mises aux normes en termes de sécurité, travaux de traitement du mal logement ou de moyenne dégradation, adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite...), le montage des dossiers de financement auprès des bailleurs de fonds (montage administratif des dossiers, engagement et paiement des acomptes et soldes), avec transmission des tableaux de bord de suivi des dossiers à la Ville de Mulhouse.
- Mobiliser les **aides à caractère social** pour les copropriétaires les plus modestes et en difficulté dans le paiement de leur reste-à-charge (micro-crédit, Fondation Abbé Pierre, crédits à taux 0...).

Une **commission travaux** sera organisée par l'opérateur dans le cadre de ses missions (cf. article 6).

Des visites en pied d'immeuble et dans les parties communes, avec le syndic et le conseil syndical, seront mises en places par l'opérateur, pour identifier les dysfonctionnements avant, pendant et après les travaux.

### **PARTENARIAT**

- **Le syndic** conduira et facilitera la réalisation des études et des travaux, afin de pouvoir achever à terme un programme de travaux et d'élaborer le plan patrimoine, avec l'appui de l'opérateur en charge du PDS. Il établira également un carnet d'entretien en reprenant les travaux réalisés.
- **Les membres du conseil syndical** participeront aux réunions de travail et d'information nécessaires à la définition et à la réalisation des travaux, et relayeront l'information auprès des copropriétaires, notamment en prévision des Assemblées Générales.

## ARTICLE 4 – OBJECTIFS GLOBAUX DE L'OPERATION

### 4.1. OBJECTIFS QUALITATIFS

Le Plan de sauvegarde vise l'atteinte de plusieurs importants objectifs qualitatifs :

- **la régularisation de la situation** juridique et comptable,
- **la réduction significative des impayés**, dont le taux devra se situer en dessous de 8 % à l'issue des 5 années du PDS ;
- **l'extinction de la dette de la copropriété auprès des fournisseurs ;**
- **la mise en œuvre de formation** auprès des copropriétaires et des membres du conseil syndical ;
- la mobilisation des copropriétaires lors des assemblées générales et au sein du conseil syndical ;
- la fusion des trois copropriétés actuelles en une seule pour l'ensemble de l'immeuble ;
- la mise en place d'une opération de portage ciblé de redressement.

### 4.2. OBJECTIFS QUANTITATIFS

#### TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES

L'objectif du Plan de sauvegarde est de permettre la réalisation d'un **programme de travaux d'amélioration des parties communes, concernant donc les 150 logements de la copropriété**. Il est envisagé de planifier la réalisation de l'essentiel du programme de travaux dès le début du plan de sauvegarde.

**Les copropriétaires décideront en Assemblée Générale du programme de travaux, de son contenu, de son phasage et de son budget.**

Le coût prévisionnel du programme de travaux n'est à ce stade pas encore connu. Il fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

L'état d'avancement du Plan de sauvegarde, au regard de ses objectifs qualitatifs et quantitatifs, sera évalué chaque année lors de la commission de Plan de sauvegarde (cf. article 6), en particulier lors du point d'étape prévu à l'issue des 18 premiers mois de suivi-animation.

## **ARTICLE 5 - COUTS ET FINANCEMENTS PREVISIONNELS ET ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES**

Les partenaires du Plan de sauvegarde de la copropriété Peupliers Camus à Mulhouse s'engagent dans le financement et la mise en œuvre opérationnelle des orientations décrites précédemment.

Les engagements pourront faire l'objet de précisions et d'actualisations. D'autres mesures ou actions pourront faire l'objet d'engagements des parties concernées, en tant que de besoin, qui pourront être précisés par voie d'avenants à la présente convention.

Une action de portage provisoire et ciblé de lots sera mise en œuvre et fera l'objet d'une convention spécifique avec l'organisme qui se chargera du portage.

### **5.1. COUTS ET FINANCEMENTS PREVISIONNELS DES DIAGNOSTICS, DES TRAVAUX, DE L'AIDE A LA GESTION ET DU SUIVI-ANIMATION**

Les coûts et financements prévisionnels des diagnostics, du programme de travaux liés, des actions de redressement et du suivi-animation du Plan de sauvegarde restent à définir et feront l'objet d'un avenant à la présente convention.

L'objectif est de permettre la définition de l'essentiel des travaux en fin de 1<sup>e</sup> phase du Plan de sauvegarde, dans ses 18 premiers mois.

#### **Coûts et financements prévisionnels des diagnostics**

La réalisation du diagnostic technique (DTG) et des études techniques complémentaires au DTG (réseaux, amiante...), complémentaires aux études réalisées dans le cadre du précédent Plan de sauvegarde, sont à prévoir en début de PDS, pour permettre de définir précisément le programme d'intervention.

#### **Coûts et financements prévisionnels :**

- des travaux d'amélioration des parties communes,
- des travaux permettant d'améliorer le confort des logements dans le prolongement de l'opération de réhabilitation énergétique déjà réalisée.

*à compléter dès que le programme des travaux sera connu, par voie d'avenant à la présente convention.*

*Coûts et financements prévisionnels de l'aide à la gestion : à compléter dès qu'ils seront connus, par voie d'avenant à la présente convention.*

Coûts et financements prévisionnels du suivi-animation du Plan de sauvegarde à compléter dès qu'ils seront connus, par voie d'avenant à la présente convention.

## 5.2. ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

### **Engagements de l'Etat**

L'Etat s'engage à participer au pilotage et au suivi du Plan de sauvegarde, en particulier en présidant la commission de Plan de sauvegarde.

### **Engagements de l'Anah**

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul des subventions applicables à l'opération, suivront la réglementation de l'Anah en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah : code de la construction et de l'habitation, règlement général, dispositions inscrites dans des conventions particulières, Plan Initiative Copropriétés National, programme d'action territorial, conventions...

En complément des aides pour les travaux au syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires à titre individuel, l'Anah apporte une aide aux prestations d'ingénierie préalable aux travaux. Il s'agit principalement de contribuer au financement des dépenses liées à la réalisation du diagnostic technique (DGT) et les études techniques complémentaires au DGT (réseaux, amiante...). Le financement de ces prestations d'audits intervient toutefois au moment du montage du dossier de réalisation effective des travaux.

L'Anah s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles et conformément à sa réglementation en vigueur au moment du dépôt des dossiers et sous réserve de leur éligibilité, à financer les actions suivantes :

- Réalisation des prestations d'**ingénierie préalable aux travaux** (diagnostics, audits complémentaires, mission de maîtrise d'œuvre jusqu'à la passation des marchés de travaux...) : dotation (aide au syndicat) estimée à 15 000 € (50 % du montant des honoraires HT) ;
- Mission de **suivi-animation du PDS** : l'Anah s'engage à financer l'ingénierie à hauteur de 50 % du montant HT, sur la durée du Plan de sauvegarde – montant estimé à 150 000 € HT ;
- Mise en œuvre éventuelle d'un **portage ciblé de redressement** : l'Anah s'engage à verser des subventions pour un nombre de lots plafonné à 15 % du nombre de lots d'habitation dans la copropriété - montant estimé à 350 000 € :

- au titre de l'aide à l'ingénierie à hauteur de 70 % maximum du montant des dépenses subventionnables HT, dans la limite de 30 000€HT/lot
- au titre de l'aide aux travaux à hauteur de 35 % maximum du montant des dépenses subventionnables HT, dans la limite de 30 000€HT/lot
- Réalisation de **travaux d'amélioration des parties communes** : dotation (aide au syndicat et aides individuelles) à définir (50 % du montant des travaux et honoraires HT sans application de plafond aux travaux subventionnables) ;

### **Aide au redressement de la gestion de la copropriété :**

Le redressement des copropriétés en difficulté nécessite un renforcement des missions en termes de gestion portées par le syndicat des copropriétaires et menées par son syndic.

Une aide au redressement sera sollicitée auprès de l'Anah pour couvrir les dépenses supplémentaires par rapport à l'activité classiquement attendue, soit les frais d'honoraires (hors syndic bénévole), les frais administratifs et procédures juridiques, les expertises spécifiques liées au redressement de la gestion (honoraires d'un comptable, audit comptable, renégociation des contrats, intervention d'un géomètre...), prestations réalisées tout ou partie par le syndic ou un prestataire extérieur.

Une convention entre l'Anah et la copropriété sera à établir et permettra de préciser les actions particulières attendues, les prestations concernées ainsi que le montant de l'aide au redressement de la gestion pour des prestations déjà réalisées (factures à l'appui) ou à réaliser (coût prévisionnel).

La prime annuelle de l'Anah peut s'élever jusqu'à 5 000 € par bâtiment auxquels s'ajoutent 150 € par lot (pour les copropriétés de plus de 30 lots). Pour un total de 150 logements l'enveloppe maximale annuelle est estimée à 27 500 € et l'enveloppe maximale sur la durée du Plan de sauvegarde à 137 500 € (sur 5 ans). Cette aide demeure une possibilité et ne peut donc pas faire l'objet d'engagement de l'Anah qu'après la convention signée avec le syndic et soumise à une instruction pour chaque exercice.

### **Aide à la gestion urbaine de proximité :**

L'aide de l'Anah a pour objectif d'améliorer le cadre de vie des occupants en agissant sur leurs problématiques quotidiennes. Les actions de la GUP devront permettre de favoriser l'adhésion des copropriétaires à la démarche de requalification de la copropriété. Elle permettra d'entretenir les parties communes et de couvrir les prestations dites « de bas d'immeuble ».

Après création du plan de sauvegarde, l'aide de l'Anah pourra représenter jusqu'à 50 % des prestations subventionnables plafonnées à 900€/logement/an.

Chiffrage prévisionnel : 135 000€/an soit 675 000 € sur la période ;

Pour ce qui concerne les **travaux**, l'Anah s'engage à étudier les modalités de sa participation après définition des travaux à réaliser. Un avenant à la présente convention en précisera les termes.

### ***Engagements de m2A***

L'agglomération s'engage à soutenir la copropriété Peupliers Camus dans son effort de redressement. Elle s'associe en ce sens à la Ville de Mulhouse et apporte son soutien dans la limite de ses moyens et de son budget, soumis à l'approbation du Conseil d'agglomération.

### ***Engagements de la Ville de Mulhouse***

La Ville de Mulhouse s'engage à soutenir la copropriété dans son effort de redressement. A ce titre, la Ville de Mulhouse assurera la Maîtrise d'Ouvrage du suivi-animation du plan de sauvegarde et donc, à retenir un opérateur chargé de la mise en œuvre du présent Plan de sauvegarde (y compris le portage ciblé des logements) et à solliciter les aides prévues pour le suivi-animation du dispositif.

La Ville de Mulhouse s'engage à étudier les modalités de sa participation, après définition des travaux à réaliser. Un avenant à la présente convention en précisera les termes.

### ***Engagement de la Caisse des Dépôts et Consignations***

La Caisse des Dépôts et Consignations sera sollicitée par la Ville de Mulhouse pour financer à hauteur de **25 % du HT la mission de suivi-animation du Plan de sauvegarde**, qui sera inscrite en 2019/2020 dans la convention NPNRU.

### ***Engagement de PROCIVIS***

Du fait de l'inscription de la Copropriété Peupliers-Camus au Plan Initiative Copropriétés d'intérêt national, Procivis s'engage au préfinancement des aides publiques octroyées par l'Anah.

## **Engagement du Département du Haut-Rhin**

Le Département du Haut Rhin apporte son soutien à la Copropriété Peupliers Camus par le biais du FSL, dans la limite de l'éligibilité des cas qui lui seront transmis et conformément aux dispositions du règlement intérieur du FSL.

Le Département s'engage à co-financer, avec la Ville de MULHOUSE, un poste de conseillère en économie sociale et familiale à hauteur de 50 % du coût du poste (pour un coût total de poste de 50 000 € maximum) par an, soit 125 000 € maximum sur la durée totale des plans de sauvegarde qui est de 5 ans. Cette participation financière s'entend pour le plan de sauvegarde de la copropriété Peupliers Camus et les trois autres plans de sauvegarde à venir.

Le versement sera réalisé au premier trimestre de chaque année avec un premier versement au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. La somme est versée à la Ville de MULHOUSE.

## **Engagement d'Action Logement Services**

Dans le cadre de la Nouvelle Convention Quinquennale 2018-2022, du plan Initiative Copropriétés, et du Plan d'Investissement Volontaire (PIV), Action Logement participe au financement de l'amélioration du parc privé et s'efforce de renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé, avec toujours pour objectif premier de faciliter l'accès au logement des salariés.

Action Logement Services proposera aux propriétaires bailleurs et occupants, selon conditions d'éligibilité, des prêts à taux avantageux, sans frais de dossier, des subventions mais aussi un accompagnement social et budgétaire des publics en difficulté d'accès ou de maintien dans les lieux. Pour les situations les plus précaires, **Action Logement mobilisera son parc réservataire pour reloger les salariés en difficulté.**

### Détails d'une partie des aides et financements mobilisables :

- **CIL-PASS ASSISTANCE** est un service d'accompagnement social, dédié aux salariés du secteur privé (entreprise de plus de 10 salariés) confrontés à des difficultés personnelles et/ou professionnelles imprévisibles qui génèrent un déséquilibre financier et/ou viennent fragiliser le maintien dans leur logement ou empêchent l'accès à un logement. Ce service permet de bénéficier d'un accompagnement personnalisé afin d'identifier et de rechercher des solutions adaptées. Cet accompagnement est gratuit et confidentiel.
- **Financement de travaux dans les copropriétés dégradées (PIV) :** subvention (plafonnée à 20 000 €/logement) et prêt (plafonné à 30 000 €/logement) distribués par Action Logement Services à des personnes physiques (salariés des entreprises du secteur privé quelles que soient l'ancienneté et la nature de leur contrat de travail ou propriétaire bailleur logeant des salariés d'une entreprise du secteur privé ou retraités de moins de 5 ans) pour le financement de travaux d'amélioration du

logement, y compris dans les parties communes des copropriétés, pour les immeubles identifiés au niveau national ou régional dans le Plan Initiative Copropriétés lancé le 10 octobre 2018.»

## **ARTICLE 6 – CONDUITE DE L’OPERATION**

### **6.1. PILOTAGE DE L’OPERATION**

La conduite du suivi-animation du Plan de sauvegarde soulève la question de l’organisation de l’ingénierie et de la coordination générale des actions à conduire dans le cadre d’une stratégie et d’un plan d’actions à l’échelle des copropriétés du quartier des Coteaux à Mulhouse :

- La maîtrise d’ouvrage du Plan de sauvegarde de la copropriété Peupliers Camus à Mulhouse
- La nécessité d’un rôle d’ensemble afin d’assurer la coordination des différentes actions des services de la Ville de Mulhouse ;
- Le besoin de cohérence entre les différents Plans de sauvegarde mis en place pour les copropriétés d’habitation du quartier des Coteaux à Mulhouse, ainsi qu’avec les projets d’aménagement et actions mis en œuvre dans le cadre du NPNRU.

**La Ville de Mulhouse pilotera l’opération de suivi-animation du Plan de sauvegarde de la copropriété Peupliers Camus, veillera au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des actions des différents partenaires.** Elle s’assurera de la bonne exécution des tâches incombant à l’opérateur en charge du suivi animation du Plan de sauvegarde et participera à la conception et au suivi des actions menées dans le cadre du Plan de sauvegarde.

En cela elle veillera à la bonne articulation et mobilisation des interventions de différents acteurs publics et privés :

- Collaboration la plus active possible avec le syndic en charge de la gestion de la copropriété ;
- Modalités d’articulation de l’opérateur en charge du PDS avec l’ensemble des partenaires ;
- Mobilisation et implication la plus active possible des membres du conseil syndical devant jouer un rôle de relais auprès de l’ensemble des copropriétaires ;
- Mobilisation et intervention des services compétents de la Ville de Mulhouse, du Département du Haut-Rhin, de la CAF... ;

- Intervention des services instructeurs des demandes de subvention : délégation locale de l'Anah et, s'il y a lieu, services du Département, de la Région... ;
- Mobilisation des acteurs du secteur social ;
- Le cas échéant, mobilisation d'autres structures intervenant sur des thématiques spécifiques ADIL, ARC, MVE, Veolia...

Conformément aux dispositions du II de l'article L.615-2 du code de la construction et de l'habitation,

« Le représentant de l'Etat dans le département désigne, parmi les membres de la commission ou hors de celle-ci, un coordonnateur chargé de veiller à la bonne exécution du Plan de sauvegarde. »

Le coordonnateur peut adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas, dans les délais prévus, les engagements contenus dans le Plan de sauvegarde. Si une procédure judiciaire est engagée sur le fondement des articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il veille à l'articulation du Plan de sauvegarde avec la mission de l'administrateur provisoire et, le cas échéant, avec le contrat de l'opérateur mentionné à l'article 29-11 de la même loi. »

**Le coordonnateur du Plan de sauvegarde est essentiel au bon déroulement du dispositif.** Son positionnement lui donne la capacité d'interpeller les différents acteurs publics et privés du Plan de sauvegarde, de s'assurer de la bonne coordination entre les missions confiées au syndic et celles relevant de l'opérateur en charge du plan de sauvegarde.

La mission du coordonnateur du Plan de sauvegarde de la copropriété Peupliers Camus sera double :

- **Veiller au bon déroulement du Plan de sauvegarde sous l'autorité du Préfet** : il s'assure de la mise en œuvre des engagements pris et du respect de la programmation des mesures et réunit les parties en commission de Plan de sauvegarde ; en lien avec l'opérateur en charge du PDS et ses services, il établit périodiquement des états d'avancement de la démarche, en particulier à l'issue des 18 premiers mois de suivi-animation, qu'il transmet au Préfet et l'alerte des éventuelles difficultés rencontrées...
- **Etablir un rapport annuel de sa mission qu'il adresse au Préfet** et qui doit permettre à ce dernier de dégager des orientations sur la suite à donner : modalités de travail entre les acteurs du PDS (syndic, opérateur en charges du PDS, copropriétaires), réorientation éventuelles du PDS (objectifs, recours à des procédures supplémentaires et complémentaires, modalités de financement), conditions d'achèvement du PDS.

Il veille également à l'articulation avec les études puis les actions prévues dans le cadre du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPNRU).

De manière globale, le coordonnateur veille à la qualité des actions de communication et de concertation autour du Plan de sauvegarde, en lien avec la Ville **de Mulhouse et l'Etat**.

## 6.2. INSTANCES DE PILOTAGE

L'objectif est d'installer le dispositif de gouvernance le plus simple et efficient possible, qui doit s'articuler avec celui du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de l'agglomération, et doit organiser tant la conduite opérationnelle que le pilotage stratégique des dispositifs relatifs au traitement des copropriétés d'habitation du quartier des Coteaux à Mulhouse, dont le Plan de sauvegarde de la copropriété Peupliers Camus.

Le pilotage de l'action publique devra donc articuler plusieurs échelles, celle du traitement direct des copropriétés d'habitation, dont celle Peupliers Camus, celle de l'articulation des actions auprès des copropriétés d'habitation et de parkings, et celle des actions urbaines, économiques et sociales au niveau du quartier.

### ***Commission de Plan de sauvegarde***

La commission de Plan de sauvegarde vise à restituer et à valider le bilan de l'année de suivi-animation du Plan de sauvegarde de la copropriété Peupliers Camus. Elle arrête la stratégie opérationnelle à mettre en œuvre pour l'année à venir. De plus, elle assure la cohérence des actions, suit leur mise en œuvre et, s'il y a lieu, réajuste ou réoriente les actions engagées vis-à-vis de la copropriété (stratégie opérationnelle, formalisation ou révision des outils et des méthodes d'intervention...). Elle s'appuiera notamment sur les conclusions du point d'étape réalisé à l'issue des 18 premiers mois de suivi-animation du Plan de sauvegarde.

Cette commission se tient à minima en début de mission (commission de lancement) et à l'issue de chaque année de suivi-animation.

Une commission commune aux différents PDS mis en place pour les copropriétés du quartier des Coteaux est envisagée. Elle sera décomposée en parties spécifiques dédiées à chaque copropriété et intégrera les acteurs de cette seule copropriété. Les partenaires institutionnels et financeurs participeront à l'ensemble des parties.

La commission est présidée par le Préfet du Haut Rhin, ou son représentant, en présence des élus de la Ville de Mulhouse.

Elle est composée des acteurs principaux du Plan de sauvegarde : le syndic, les membres du conseil syndical, ainsi que les partenaires institutionnels et financeurs (Ville de Mulhouse, services de DDT 68, Anah, Caisse des Dépôts et Consignations, Département du Haut-Rhin, Région Grand Est...) et des membres du Conseil citoyen du quartier des Coteaux à Mulhouse.

La commission est animée par le coordonnateur des Plans de sauvegarde qui se chargera de la préparation de la commission en veillant à aborder l'ensemble des points que les partenaires souhaiteront évoquer.

L'opérateur en charge du suivi-animation des Plans de sauvegarde apporte les données et indicateurs de suivi ainsi que les éléments de réponse attendus pour établir un état d'avancement du Plan de sauvegarde. Il sera chargé de la préparation des supports de présentation, du secrétariat de la commission (compte-rendu ou relevé de décisions) et d'en assurer le suivi effectif.

### ***Comité technique de suivi du Plan de sauvegarde***

Le comité technique assure la coordination opérationnelle et la mise en œuvre des actions conduites vis-à-vis de la copropriété et prépare les décisions de la commission de Plan de sauvegarde. Il permet également d'analyser les points de blocage et d'en dégager des propositions de stratégie.

Ce comité se tient à minima 3 fois par an.

Il est piloté par la Ville de Mulhouse (Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain / pôle habitat privé) et composé d'autres services de la Ville de Mulhouse, de la DDT 68, de la délégation de l'Anah, de la Caisse des Dépôts et Consignations, éventuellement du Département du Haut-Rhin et de la Région Grand Est.

Le comité technique sera notamment alimenté des rapports intermédiaires et annuels de l'opérateur des PDS.

L'opérateur en charge des PDS sera chargé de préparer, d'animer (en lien avec la maîtrise d'ouvrage), de rédiger les comptes-rendus de ces comités et d'en assurer le suivi effectif.

### ***Commissions thématiques relatives au Plan de sauvegarde***

Les commissions thématiques sont destinées à organiser, mettre en cohérence et évaluer les actions des différents partenaires du Plan de sauvegarde (travaux, gestion financière et juridique, suivi social...).

A cette fin, des outils de suivi et de liaison des actions portant sur la copropriété devront être formalisés entre les différents partenaires, par exemple pour le suivi des financements travaux, des mesures sociales de type FSL, ASLL, des réunions impayés...

L'opérateur en charge du PDS sera chargé de préparer, d'animer les différentes commissions thématiques, en lien avec l'équipe opérationnelle au sein du pôle habitat privé de la Direction de l'habitat et du renouvellement urbain de la Ville de Mulhouse, et de rédiger les comptes-rendus de ces commissions et d'en assurer le suivi effectif.

Les commissions thématiques ont lieu trimestriellement.

En fonction des besoins organisationnels, de nouvelles commissions pourront être constituées suivant les mêmes modalités et avec les adaptations nécessaires (composition, fréquence, durée).

**Commission sociale** (*commune à l'ensemble des Plans de sauvegarde des copropriétés du quartier des Coteaux à Mulhouse*)

La commission sociale est constituée afin de faire le lien entre l'action sociale menée par l'opérateur en charge des différents Plans de sauvegarde mis en place auprès des ménages en difficulté des copropriétés concernées et les services sociaux de droit commun.

Elle réunit notamment les services sociaux du secteur, le CCAS, les représentants de la CAF locale, l'éventuel opérateur de portage, et le(s) travailleur(s) social(aux) en charge du suivi des familles dans le cadre du suivi-animation des Plans de sauvegarde, sous l'égide de l'équipe opérationnelle habitat privé au sein de la Direction de l'habitat et du renouvellement urbain de la Ville de Mulhouse. Elle permettra de faire le point sur les familles en difficulté, le suivi à engager afin d'assurer une bonne coordination et un partenariat efficace.

Le(s) travailleur(s) social(aux) de l'opérateur des PDS sera(seront) en charge des problématiques sociales liées au logement (poids des charges dans le budget familial, démarches auprès des organismes d'aide au logement, demandes d'aides liées aux charges du logement type FSL...) et transmettra(ont) aux services sociaux du secteur les informations relatives au suivi social des familles concernant les autres volets afin d'assurer la synergie des actions sociales.

La commission sociale aura lieu trimestriellement et sera préparée par des réunions techniques entre le(s) travailleur(s) social(aux) de l'opérateur et les services sociaux de secteur.

**Commission travaux du bâtiment Peupliers Camus**

Une commission travaux sera organisée de la définition jusqu'à la mise en œuvre du programme de travaux.

Cette commission s'assurera de la concordance des travaux projets et réalisés avec les exigences des financeurs et de la capacité financière des copropriétaires (restes-à-charge acceptables).

La commission travaux réunit le syndic, un ou plusieurs représentant(s) du conseil syndical, l'équipe opérationnelle habitat privé au sein de la Direction de

l'habitat et du renouvellement urbain de la Ville de Mulhouse, l'architecte et/ou le bureau d'études éventuellement missionné pour la programmation et le suivi des travaux, et tout acteur dont implication apparaît nécessaire.

### ***Commission de suivi des impayés du bâtiment Peupliers Camus***

Une commission de suivi des impayés spécifique à la copropriété Peupliers Camus sera mise en place.

Cette commission permet une analyse des impayés et des procédures engagées. Chaque situation d'impayés amène à déterminer les leviers mobilisables (plan d'apurement des dettes, FSL, avancement de la procédure de contentieux...) afin d'améliorer la solvabilité des ménages en difficulté.

La commission permettra d'avoir une vision d'ensemble des impayés, d'examiner les situations et de débattre du choix de la « bonne filière », d'assurer le suivi chronologique de chaque dossier, de mobiliser les leviers sociaux. La commission déterminera la poursuite des actions contentieuses à mener, en ayant recours à l'aide juridictionnelle, et identifiera les dossiers à prioriser et la programmation des futures saisies immobilières.

L'opérateur en charge du PDS alimentera les membres de cette commission des informations inscrites dans les outils de suivi qu'il aura mis en place avec le syndic sur l'état des dépenses de la copropriété, les impayés, les procédures engagées et faciliteront l'analyse de l'évolution de la situation financière de la copropriété.

Plus globalement, la commission facilitera l'analyse du niveau de dettes de la copropriété, de son évolution et de la prise de décisions (statuer sur de nouveaux débiteurs potentiels, prévenir l'endettement des familles...).

La commission permettra également de recenser les ménages qui pourraient éventuellement bénéficier d'une action de portage immobilier en fonction de leur capacité à rembourser leur dette et de leur situation sociale.

La commission de suivi des impayés aura lieu trimestriellement. Elle réunit le syndic, un ou plusieurs représentant(s) du conseil syndical, l'équipe opérationnelle habitat privé au sein de la Direction de l'habitat et du renouvellement urbain de la Ville de Mulhouse et tout acteur dont l'implication apparaît nécessaire notamment le Département du Haut-Rhin.

L'opérateur en charge du PDS préparera, animera et rédigera les compte rendus de cette commission. Il alimente les outils de suivi mis en place sur la base des discussions tenues lors de la commission et assure le suivi des décisions en lien avec le syndic en responsabilité de ces missions.

### ***Commission de gestion du bâtiment Peupliers Camus***

La commission gestion spécifique au bâtiment Peupliers Camus est destinée à présenter le contrôle annuel des comptes, analyser l'état des dépenses de la copropriété (plus particulièrement sur le compte travaux) et du plan de trésorerie, son évolution et son impact sur l'avancement du programme de travaux de réhabilitation (échéances, ordre des postes de travaux...). Elle aura notamment vocation à s'assurer que la situation financière de la copropriété permet d'engager chaque nouvelle phase de travaux.

La commission rythmera le suivi du Plan de sauvegarde et servira à la fois d'étape de vérification de la réalisation des objectifs du PDS au niveau de la gestion et de la phase d'orientation des actions de gestion, dans le respect des objectifs et orientations déterminés lors des commissions de Plan de sauvegarde.

La commission de gestion aura lieu trimestriellement. Cette commission pourra se tenir concomitamment à la commission de suivi des impayés, ou dans certains cas à la commission travaux. Elle réunit le syndic, un ou plusieurs copropriétaire(s) représentant(s) du conseil syndical, l'équipe opérationnelle habitat privé au sein de la Direction de l'habitat et du renouvellement urbain de la Ville de Mulhouse et tout acteur dont l'implication apparaît nécessaire.

L'opérateur en charge du PDS préparera, animera et rédigera les compte rendus de cette commission. Il assurera le suivi des décisions en lien avec le syndic en responsabilité de ces missions.

Si une opération de portage de lots devait être mise en place, l'opérateur spécialisé qui se chargerait de cette opération devra mettre en place et organiser une **commission de suivi technique spécifique du portage**.

### ***Articulation entre les plans de sauvegarde sur le quartier des Coteaux***

Afin de ne pas démultiplier excessivement les réunions, les commissions thématiques pourront être communes à plusieurs plans de sauvegarde.

### ***Articulation avec le NPNRU***

Afin d'assurer l'articulation entre les programmes de travaux prévus dans le cadre du NPNRU, l'opérateur du PDS du bâtiment Peupliers Camus participera également à des réunions de coordination technique et à des instances de décision politique concernant ces projets. L'opérateur est à la disposition de la maîtrise d'ouvrage du PDS pour toute réunion qui le nécessite, en particulier les comités de pilotage et comités techniques du NPNRU ou toute autre réunion politique, technique ou de concertation (ateliers participatifs, visites de terrain...).

## 6.3. SUIVI-ANIMATION

### ***Equipe chargée du suivi-animation***

Une mission de suivi-animation du Plan de sauvegarde sera confiée par la Ville de Mulhouse à un prestataire sélectionné dans le cadre d'un appel d'offres ouvert.

Ce prestataire assignera au Plan de sauvegarde de la copropriété Peupliers Camus une **équipe opérationnelle pluridisciplinaire**, chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

Cette équipe bénéficiera d'une bonne connaissance des copropriétés et des dispositifs publics incitatifs et coercitifs en matière de copropriétés dégradées et disposera d'une expérience en matière de suivi-animation de Plan de sauvegarde en quartier prioritaire.

L'équipe disposera :

- des compétences nécessaires au pilotage de projet ;
- d'un expert de la gestion et du fonctionnement des copropriétés ;
- d'un architecte assurant l'analyse technique et thermique des bâtiments et des logements ;
- d'une expertise en ingénierie sociale et en ingénierie financière ;
- d'une expertise juridique et immobilière ;
- de compétences linguistiques (le cas échéant).

Un chef de projet, désigné pour assurer la coordination de l'équipe, sera l'interlocuteur privilégié de la maîtrise d'ouvrage.

### ***Contenu des missions de suivi-animation du Plan de sauvegarde***

L'opérateur en charge du Plan de sauvegarde s'assurera de la coordination et de la cohérence des actions et procédures concernant la copropriété Peupliers Camus, sous l'autorité de la Ville de Mulhouse.

La mise en œuvre du Plan de sauvegarde s'appuiera sur une **ingénierie de conduite de projet spécifique** qui mènera :

- le pilotage partenarial, opérationnel, financier et technique du programme d'actions décliné dans la présente convention ;
- la coordination de l'ensemble des actions et la mise en œuvre des missions opérationnelles ;
- la mobilisation et la négociation auprès de l'ensemble des acteurs concernés, aussi bien publics que privés ;
- la gestion dans le temps du projet et les ajustements éventuels ;
- la recherche de solutions de financement innovantes et le montage des dossiers afférents ;

- les actions d'information, d'animation et de mobilisation des copropriétaires, par un accueil du public et une bonne coordination des acteurs ;
- la participation et la contribution aux instances de pilotage du NPNRU et de la GUP (cette dernière n'étant pas une mission spécifique de l'opérateur) en tant que de besoin.

L'équipe chargée d'assurer les missions de suivi-animation du Plan de sauvegarde mettra en œuvre les **volets d'action opérationnelle** présentés à l'article 3 de la présente convention.

L'opérateur en charge du suivi-animation du Plan de sauvegarde devra veiller à **l'articulation de l'ensemble des Plans de sauvegarde** envisagés auprès des copropriétés d'habitation du quartier des Coteaux à Mulhouse, en favorisant la cohérence de l'action publique, la mutualisation des moyens (permanences, formations...) et le développement d'une dynamique collective.

L'opérateur en charge du suivi-animation des Plans de sauvegarde envisagés devra également veiller à leur bonne **articulation avec le projet de renouvellement urbain du NPNRU et les actions mises en œuvre dans le cadre de la GUP.**

Pour assurer cette articulation, il participera si nécessaire aux différentes réunions de pilotage et de coordination de ces projets. Il sera particulièrement vigilant concernant les interfaces entre programmes de travaux : travaux de réaménagement de la dalle et chantiers de démolition / construction des groupes scolaires voisins...

L'opérateur devra suivre et analyser les **ventes immobilières** pour connaître l'évolution du marché immobilier : évolution des prix (avec comparaison entre copropriétés), rythme des ventes, profils de nouveaux acquéreurs (occupants/bailleurs...), pour contribuer à l'évaluation de l'action publique et aux réflexions stratégiques notamment concernant un éventuel portage provisoire de lots.

De façon générale, l'opérateur aura un **rôle d'alerte et de veille réactive** auprès de la Ville de Mulhouse, en cas de difficultés dans la gestion quotidienne de la copropriété comme dans la conduite de projet.

L'opérateur sera force de proposition dans l'éventuelle redéfinition de la stratégie globale du Plan de sauvegarde.

A ce titre, il s'attache tout au long de sa mission à analyser les résultats de l'action menée, afin de définir les améliorations à prévoir pour une meilleure atteinte des objectifs fixés dans le Plan de sauvegarde. Pour ce faire, il opère notamment une veille réglementaire soutenue, pour être en mesure de proposer de nouveaux dispositifs, financements et/ou partenariats.

De plus, il propose à la commission de Plan de sauvegarde des éventuelles évolutions de la stratégie, afin de s'adapter aux éventuels changements de contextes (finances, priorités d'intervention technique...), qui seront proposées à la validation de la commission.

Dans ce cadre, le bilan annuel permettra de réinterroger éventuellement les objectifs fixés pour le Plan de sauvegarde et d'actualiser la conduite de projet, le programme de travaux, le plan de financement, les outils complémentaires et alternatifs à mobiliser afin de requalifier de manière pérenne la copropriété.

#### Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur en charge du suivi animation du PDS s'attachera à coordonner son action avec l'ensemble des partenaires pressentis notamment :

- Le syndic : le syndic et l'opérateur veilleront tout particulièrement à travailler en étroite collaboration afin de répondre au mieux aux objectifs poursuivis et à associer les autres membres du conseil syndical aux actions conduites et aux prises de décision, afin de favoriser et faciliter l'amélioration de la situation et la requalification de la copropriété ;
- Les autres membres du conseil syndical ;
- Les services de la Ville de Mulhouse ;
- Les services instructeurs des différents aides financières ;
- Les acteurs du secteur social ;
- Les cas échéant des structures intervenant sur des thématiques spécifiques comme l'ADIL, l'ARC, Veolia...

## **ARTICLE 7 – EVALUATION ET SUIVI DES ACTIONS ENGAGEES**

### 7.1. INDICATEURS DE SUIVI

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront grâce aux indicateurs d'alerte et de suivi de l'amélioration de la situation de la copropriété et aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet par l'opérateur en charge du PDS, sous la responsabilité de l'équipe opérationnelle en charge du pilotage des PDS à la Ville de Mulhouse.

A minima, les indicateurs suivants doivent être fournis à une périodicité trimestrielle ou annuelle :

- sur la **gestion de la copropriété** : évolution des impayés (montant, structuration, PO/PB, irrécouvrables...), des créances et des procédures ; évolution des charges (énergie...) ; évolution de la consommation des fluides ; évolution de la trésorerie ;
- sur la **situation sociale de la copropriété** : nombre de copropriétaires endettés ; nombre de ménages suivis et types d'accompagnement mis en

- place ; nombre de lots éventuellement ciblés pour le portage ; montants des aides sollicitées (par partenaires) ;
- sur le **fonctionnement de la copropriété** : évolution des tantièmes détenus par les copropriétaires occupants (PO) et les copropriétaires bailleurs (PB) ; taux de participation à l'AG ; taux de mutation annuel par statut d'occupation ; évolution du prix moyen de vente (DIA) ; statut des nouveaux acquéreurs ;
  - sur le **programme de travaux de sécurisation** : montants, typologie et état d'avancement des travaux envisagés ou réalisés en parties communes et privatives ; montants des aides sollicitées (par partenaires) ; reste-à-charge et récupération des fonds ;
  - sur les **actions d'information, de formation et de mobilisation de copropriétaires** : nombre de réunions ou ateliers, thématiques, participation ;
  - sur l'**opération de portage de redressement** : nombre de lots portés ; impayés réglés ; situations sociales des propriétaires/locataires.

D'autres indicateurs financiers, sociologiques, immobiliers et urbains pourront être proposés par l'opérateur du Plan de sauvegarde, en accord avec la maîtrise d'ouvrage, pour suivre l'opération et en évaluer l'impact global.

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports trimestriels, les bilans annuels et le bilan final.

## 7.2. BILANS

Afin de suivre l'avancement du Plan de sauvegarde et de mesurer l'atteinte des objectifs, des bilans trimestriels et annuels seront établis par le prestataire en charge du PDS. Au-delà d'éléments factuels indispensables, une dimension stratégique devra être présente afin d'alimenter le débat en commission de Plan de sauvegarde sur d'éventuelles réorientations de l'action.

### ***Bilans trimestriels***

L'opérateur en charge du PDS établira des rapports trimestriels de l'avancement de sa mission qui seront présentés en comité technique, sous forme d'actions et des chiffres clés qui s'appuieront sur les indicateurs de suivi et de résultat détaillés à l'article 7.1.

Cet outil de reporting des actions engagées permettra d'identifier les difficultés rencontrées et de réorienter si besoin le suivi-animation du dispositif.

### ***Bilans annuels***

L'opérateur en charge du PDS établira chaque année un bilan du programme sur l'année écoulée, plus complet que le bilan trimestriel dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé

à l'occasion de la commission de Plan de sauvegarde annuelle et permettra, s'il y a lieu, de réajuster ou de réorienter les actions du dispositif.

Ce rapport devra notamment faire état des éléments suivants :

- Pour les programmes de travaux réalisés : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale.
- Pour les programmes de travaux en cours ou à venir : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

Les différents aspects de l'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété seront mis en valeur.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratifs, sociaux et financiers, des mesures seront proposées 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 spécifique pour le point d'étape à l'issue des 18 premiers mois***

L'opérateur en charge du PDS établira à l'issue des 18 premiers mois, sous la responsabilité du coordonnateur, un bilan du programme sur la durée écoulée, constituant un point d'étape complet dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion de la commission de Plan de sauvegarde annuelle et permettra, s'il y a lieu, de réajuster ou de réorienter les actions du dispositif.

Ce rapport devra notamment faire état des éléments suivants pour le **programme de travaux en parties communes et privatives** : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnels ; calendrier et passage ; maîtrise d'œuvre ; points de blocage ; impact sur le cadre et la vie sociale ; opportunité d'une opération de portage ciblé.

Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété seront mis en valeur, notamment la situation des impayés copropriétaires et des dettes auprès des fournisseurs.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures seront proposées 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***

L'opérateur en charge du Plan de sauvegarde devra présenter en fin de mission le bilan final du programme. Ce bilan final, sous forme de rapport, devra être présenté, sous la responsabilité de la Ville de Mulhouse, à la dernière commission de Plan de sauvegarde.

Les différents aspects de l'amélioration, du redressement et de la gestion de la copropriété seront mis en valeur.

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors du suivi-animation sur ses différentes phases : sensibilisation et mobilisation des copropriétaires ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques (déroulement des chantiers et livraison des travaux, relations entre maître d'œuvre et entreprises, maîtrise des coûts), dispositifs spécifiques ou innovants, résorption des impayés, optimisation du budget.
- recenser les solutions mises en œuvre.
- fournir un récapitulatif des programmes de travaux financés, avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale du quartier.

Ce document devra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme.

## **ARTICLE 8 – COMMUNICATION INSTITUTIONNELLE**

La Ville de Mulhouse, le coordonnateur du programme, les signataires et l'opérateur en charge du Plan de sauvegarde, s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est impératif de porter le **nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)** 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 PDS.

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](http://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 en charge du PDS 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 du 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 ».

Le **logo du Ministère en charge du logement** devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT du Haut-Rhin, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les **documents d'information générale ou technique conçus par l'Anah** à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur 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 PDS, 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.

Enfin, la Ville de Mulhouse et l'opérateur en charge du PDS 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, DUREE, REVISION, RESILIATION, PROLONGATION ET TRANSMISSION**

### 9.1. PRISE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

Le présent Plan de sauvegarde est approuvé par arrêté préfectoral pour une période de 5 ans.

Il portera ses effets à compter de la date d'arrêt préfectoral d'approbation.

La présente convention est conclue pour une **période de cinq années**.

Le plan objet de la présente convention est notifié au syndic suivant les dispositions de l'article L615-1-3 du code de la construction et de l'habitation.

Suite à la présentation du plan par le syndic, l'assemblée générale vote les résolutions nécessaires à sa mise en œuvre.

Aucun budget d'études n'étant à ce jour approuvé par la copropriété, une assemblée générale prendra les dispositions nécessaires dans les six mois suivant la notification du plan de sauvegarde.

### 9.2. REVISION, RESILIATION ET/OU PROLONGATION DE LA CONVENTION

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération le nécessite, 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.

Un avenant à la convention pourra être éventuellement signé après la réalisation de bilans d'évaluation annuels, en particulier du bilan pour le point d'étape à l'issue des 18 premiers mois du PDS, qui permettront une éventuelle actualisation des engagements financiers des partenaires.

La présente convention pourra être résiliée, par la Ville de Mulhouse ou l'Anah, 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 concentrées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Le Plan de sauvegarde peut être prolongé, si nécessaire, par décision du Préfet, par période de 2 ans, conformément au Code de la construction et de l'habitation.

### 9.3. TRANSMISSION DE LA CONVENTION

La présente convention est transmise aux différents signataires.

PROJET

Fait en 8 exemplaires à

, le

Pour l'Etat, Le Préfet du département du Haut-Rhin

Pour le Département du Haut-Rhin, la Présidente du Conseil départemental,

Pour Mulhouse Alsace Agglomération, M. le Président

Pour la Ville de Mulhouse, Mme le Maire,

Pour l'Agence nationale de l'habitat, le délégué local

Pour la Caisse des Dépôt et Consignations, le Directeur

Pour PROCIVIS, le Directeur

Pour Action Logement Services, la Directrice régionale