



PLAN DE SAUVEGARDE

Copropriété LA GARANCIERE – VAL-DE-REUIL

2026 - 2031

CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, co-maître d'ouvrage du Plan de Sauvegarde de la copropriété de La Garancière, représenté par M. Bernard LEROY, Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure ;

La Ville de Val-de-Reuil, co-maître d'ouvrage du Plan de Sauvegarde de la copropriété La Garancière, représentée par M. Marc-Antoine JAMET, Maire de la Ville de Val-de-Reuil ;

L'État, représenté par M. Xavier DELARUE, Préfet du Département de l'Eure ;

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75 001 Paris, représenté par M. Bernard LEROY, en application de la convention de délégation de compétences, et dénommée ci-après « Anah » ;

Et le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic, Immo de France, (Numéro d'immatriculation : AA4890703),

Le Conseil Départemental de l'Eure, représenté par M. Alexandre RASSAËRT, Président du Conseil Départemental de l'Eure ;

CDC Habitat Social, représenté par M. Christophe COPPE, Président du directoire de CDC Habitat ;

Action Logement, représenté par M. Martin RIGAUDIAT, Directeur Régional pour la Normandie ;

La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56, rue de Lille 75 007 Paris, représentée par Mme Céline SENMARTIN, en sa qualité de Directrice régionale pour la Normandie, dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur Général en date du 26 mars 2018 ;

Et **la Caisse d'allocations Familiales de l'Eure**, représentée par Mme Aurore VERNIEUWE, Directrice de la CAF de l'Eure ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.615-1 et suivants et R.615-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2023-2028, adopté par l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, le 21 septembre 2023,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2022-2027, adopté par le Préfet de l'Eure et le Président du Conseil Départemental, le 23 mars 2022,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat 2021-2026, adopté par le Préfet de l'Eure et le Président du Conseil Départemental, le 03 mars 2022

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, (date à venir), autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Ville de Val-de-Reuil en (date à venir) autorisant la signature de

la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Conseil Départemental de l'Eure en (date à venir) autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Agglomération Seine Eure, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 02 juin 2026,

Vu l'avis du délégué régional l'Anah, en (date à venir)

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	9
Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la copropriété	9
1.1. Dénomination de l'opération	9
1.2. Périmètre et champs d'intervention	9
1.3. Pilotage de l'opération	9
1.4 Nature, état et instance de la copropriété	10
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	15
Article 2 – Enjeux.....	15
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	16
Article 3 – Volets d'action	16
3.1. Volet appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	16
3.2. Accompagner la stratégie de portage de lots	19
3.3. Volet social	19
3.4. Volet technique.....	24
3.4.1 Descriptif du dispositif.....	24
3.4.2 Objectifs.....	25
3.5. Volet juridique et foncier	26
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	27
Compte tenu du gain énergétique significatif attendu à la suite aux travaux de rénovation global, le dépôt de dossiers individuels MPR PA n'est pas envisagé à ce stade.	27
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	27
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	27
5.1. Financements de l'Anah	28
5.2. Financements de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure	29
5.3. Financements de la Caisse des Dépôts et Consignations.....	Erreur ! Signet non défini.
5.4. Financements du Conseil Départemental de l'Eure	29
5.6. Aides de la Caisse d'Allocations Familiales	29
5.7. CDC Habitat Social et la Ville de Val-de-Reuil	31
Article 6 – Engagement du syndicat des copropriétaires, du syndic et du conseil syndical.....	32
6.1. Le syndicat de copropriétaires s'engage à :	32
6.2. Le syndic s'engage à :	32
6.3. Le conseil syndical s'engage à :	33
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	33
Article 7 – Conduite de l'opération	33
7.1. Instance de pilotage	33
7.2. Évaluation et suivi des actions engagées.....	34
Chapitre VI – Communication.....	34
Article 8 – Communication générale.....	34

Article 9 – Communication Anah	35
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	35
Article 10 – Durée de la convention.....	35
Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	35
Article 12 – Transmission de la convention	36

Préambule

Contexte d'intervention

Val-de-Reuil présente la particularité d'être la dernière-née des villes nouvelles, créée, ex-nihilo en 1967 à partir d'une décision du Comité interministériel d'aménagement du territoire, au cœur d'un espace rural vierge de toute urbanisation entre Paris et Le Havre. Il s'agit alors de tirer parti de cette situation particulière pour réaliser une opération pilote d'urbanisation sur 4 500 hectares vouée à accueillir à terme 140 000 habitants. Les architectes de l'Atelier de Montrouge développent un projet de ville évolutive, imaginée autour d'un « germe de ville », quartier central de la ville bâti sur dalle.

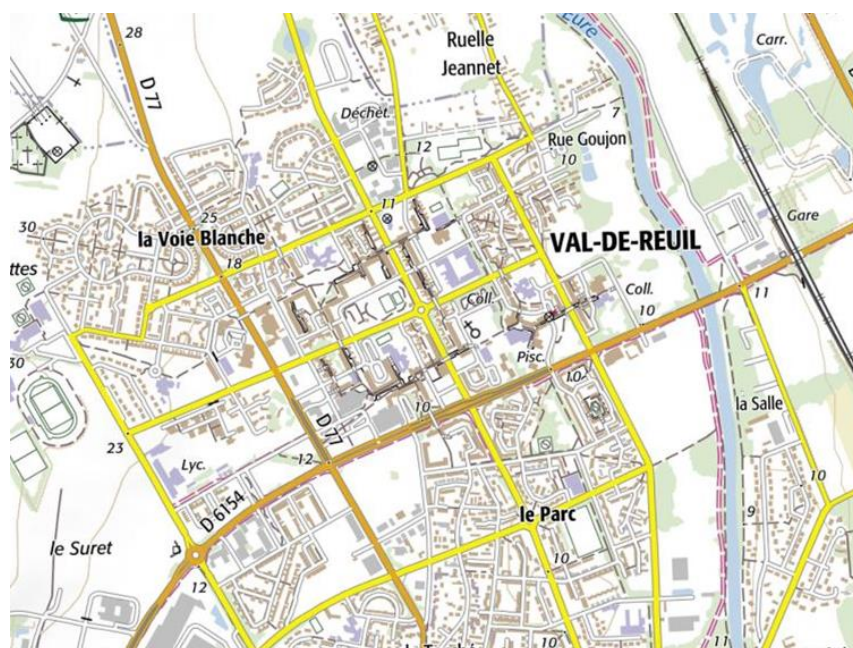
Aujourd'hui, Val-de-Reuil est loin du projet initial et du gigantisme qu'avaient imaginé ses concepteurs. Malgré une situation géographique très favorable au cœur de la Vallée de la Seine, Val-de-Reuil, avec une population de 15 000 habitants, n'a jamais atteint sa taille d'équilibre et souffre de dysfonctionnements, tant sur les plans urbains que sociaux.

En dépit de ces difficultés, Val-de-Reuil présente de nombreux atouts et affiche une dynamique avérée de projets. Val-de-Reuil s'est en effet engagée dans une phase d'extension urbaine afin d'atteindre sa taille d'équilibre (fixée à 20 000 habitants) et d'attirer une population diversifiée sur la commune.

Le quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) du Centre-Ville (ex Germe de Ville) de Val-de-Reuil a bénéficié d'une première opération de renouvellement urbain (ORU), suivie entre 2004 et 2018 d'un programme national de renouvellement urbain (PNRU) qui a permis une requalification en profondeur de la dalle (réhabilitation des logements locatifs sociaux, valorisation des espaces publics et création d'équipements structurants). Cette transformation en profondeur se poursuit et s'étend dans le cadre d'un nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) dont les premiers chantiers ont commencé en 2019. Les opérations réalisées dans le cadre de ce programme doivent être livrées au plus tard en 2032 et portent sur de l'habitat (réhabilitations, démolitions, résidentialisations), sur des aménagements (voirie, passerelle sur l'Eure) ainsi que sur des équipements publics (écoles). Le NPNRU cumule à Val-de-Reuil plus de 100 millions d'euros d'investissement, dont plus d'un tiers subventionné par l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

La copropriété La Garancière

Plan de situation



La copropriété La Garancière, dont il est question dans la présente convention, se situe au sein du « Germe de Ville ». Cet immeuble a été construit dans les années 1970 par le Foyer du Fonctionnaire et de la Famille (3F) dans le cadre d'un programme de promotion mixte.

Si l'ensemble du quartier dans lequel s'inscrit la copropriété a fait l'objet d'une requalification dans le cadre du projet de rénovation urbaine, l'immeuble La Garancière présente un état de dégradation important, ce qui génère un effet de déclassement avec le reste de son environnement.

Situés au n°23 rue septentrion et n°37 et 39 rue des pas des heures, la copropriété compte 67 logements.

Adresse	Bâtiment	Nombre de niveaux	Logements	Emplacement parking	Total
37 – 39 Pas des Heures	Ra	R+6	45	38	105
	Rb	R+6	11	22	22
23 rue Septentrion	Rc	R+6	11	22	22
			67	82	149

Plan cadastral



Le syndicat détient aussi un logement, une loge et un emplacement de parking réservé au gardien. En l'absence de gardien, le syndicat a transformé le logement et la loge en une salle de réunion à l'usage du conseil syndical et un local de stockage utilisé par le personnel qui est chargé du nettoyage des parties communes.

En outre, la copropriété comprend des locaux communs pour les vélos, les voitures d'enfants, les dépôts et les vide-ordures.

Dans le cadre de la stratégie de redressement financier et technique de la copropriété La Garancière située à Val-de-Reuil, la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, en partenariat avec la Ville de Val-de-Reuil et CDC Habitat Social, s'est engagée à intervenir via une convention de portage signée en juin 2022.

Cette convention prévoit l'acquisition temporaire de 23 lots au sein de la copropriété, en vue de faciliter sa requalification et son équilibre économique.

À ce jour :

- 15 lots ont été acquis auprès du bailleur I3F à l'euro symbolique (décembre 2022),
- 2 lots ont été acquis auprès de copropriétaires en situation d'impayés par voie amiable et par adjudication ;
- 6 lots restent à acquérir auprès de copropriétaires débiteurs.

Mobilisation de la puissance publique vers la mise en place d'un Plan de Sauvegarde

Depuis le début des années 2000, la Garancière est identifiée comme copropriété dégradée. Elle a d'ailleurs fait l'objet de nombreuses études depuis 2008 visant à mieux appréhender ses difficultés et à définir les possibilités d'une intervention publique :

Aout 2019	Arrêté préfectoral portant approbation de la convention du Plan de sauvegarde
Octobre 2019	1ere commission du Plan de sauvegarde
Avril 2022	Arrêté préfectoral portant approbation de l'avenant 1 à la convention du Plan de sauvegarde
Avril 2025	Arrêté préfectoral portant approbation de l'avenant 2 à la convention du Plan de sauvegarde (prolongation au 01/08/26)
Juin 2025	Renouvellement du Plan de sauvegarde acté par le comité de pilotage
Décembre 2025	Renouvellement du Plan de sauvegarde acté par la commission du Plan de sauvegarde

Le premier Plan de Sauvegarde (2019-2026) a permis à la copropriété d'avancer vers sa rénovation énergétique globale. Un maître d'œuvre a été sélectionné et a pu proposer un projet de rénovation avec un gain énergétique de plus de 50%. Ce scénario de travaux a été voté à l'unanimité des copropriétaires en avril 2024. Pour permettre le suivi des travaux ainsi que celui des subventions sur l'avancement du projet, il a été décidé de proroger le dispositif de deux ans.

Malheureusement les comptes de la copropriété, grevés par les impayés d'un noyau de copropriétaires indécis, ne permettent pas au syndicat des copropriétaires d'obtenir un prêt collectif pour le recouvrement du reste à charge.

Les copropriétaires ne disposant pas de fond propre pour avancer la somme, les travaux n'ont pu démarrer et le projet est suspendu. Depuis l'accent est principalement mis sur le recouvrement des impayés sur fond de procédure judiciaire allant de pair avec les propositions de portage de CDC Habitat Social.

Dans ce contexte, en décembre 2025, la Préfecture, l'Agglomération Seine-Eure et la Ville de Val-de-Reuil ont décidé de poursuivre les efforts réalisés jusqu'à présent et démarrer un second Plan de Sauvegarde permettant le redressement financier dans un premier temps, puis la réalisation des travaux de rénovations énergétiques.

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la copropriété

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération Seine Eure, la Ville de Val-de-Reuil, l'État et l'Anah décident de mettre en place un Plan de Sauvegarde pour la copropriété La Garancière.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention, les champs d'intervention se définissent comme suit :

Le périmètre exclusif de la copropriété concerne trois immeubles situés au n°23 rue septentrion et au n°37 – 39 pas des heures.

Parcelle cadastrale : BS 175

Numéro d'immatriculation : AA4890703

1.3. Pilotage de l'opération

. Co-maitrise d'ouvrage

L'Agglomération Seine-Eure et la Ville de Val-de-Reuil sont co-maîtres d'ouvrage du Plan de Sauvegarde. Elles seront chargées de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. L'Agglomération aura en plus en charge la passation et le pilotage du marché de suivi animation et s'assurera donc de la bonne exécution de la prestation.

. Coordonnateur

La DDTM de l'Eure a été désignée par le Préfet comme Coordonnateur du Plan de Sauvegarde, par arrêté du 24 août 2018, renouvelée dans l'arrêté d'approbation de la présente convention, et sera donc chargée de veiller à son bon déroulement. Elle pourra adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas dans les délais prévus les engagements contenus dans le Plan de Sauvegarde.

. Opérateur

Le principe d'animation retenu pour le programme est celui d'un suivi-animation réalisé par un cabinet extérieur qui assurera l'ensemble des missions décrites dans la convention visant à poursuivre les actions engagées dans le cadre du premier Plan de sauvegarde. Il sera également chargé de l'évaluation quantitative et qualitative des résultats de l'opération. Tout au long de la mission, l'opérateur devra être force de proposition, qu'il soit au fait de la réglementation en vigueur, de l'actualité sur les copropriétés et qu'il ait connaissance des opportunités de financement. Il devra être en mesure de proposer des solutions expérimentales et d'aider les parties prenantes à sortir des cas bloquants.

Ses domaines de compétences seront les suivantes :

- compétences juridiques (droit des copropriétés, mise en œuvre et suivi des procédures judiciaires, fiscalité immobilière, foncier et associations syndicales et foncières...) ;
- compétences sociales (suivi et accompagnement des ménages, recherche de financement...) ;
- compétences en technique du bâti et urbanistiques (pour aider les copropriétaires dans la réflexion et les choix pour les travaux en parties communes et privatives et aménagements des abords de leurs copropriétés) ;

- compétence dans la réalisation de diagnostics (énergie, technique...) ;
- compétence dans la réglementation et le montage des dossiers de subvention, notamment les dossiers Anah et le mixage des aides.

1.4 Nature, état et instance de la copropriété

Au démarrage du premier Plan de Sauvegarde, l'opérateur a réalisé un diagnostic multicritère sur le fonctionnement, la gestion de la copropriété, l'état technique du bâtiment, l'occupation socio-économique.

Concernant les aspects relatifs à la gestion de la copropriété :

La gestion d'une copropriété constitue un enjeu essentiel pour assurer la conservation du patrimoine immobilier, le maintien de conditions de vie satisfaisantes pour les occupants et l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires.

Le règlement de copropriété est globalement bien conçu mais ancien (non mise en conformité avec la nouvelle réglementation) avec un cadre juridique assez complexe. En effet, la copropriété La Garancière est intégrée dans une propriété volumétrique par définition détachée de tout foncier dont les volumes s'articulent par le biais d'associations syndicales de propriétaires, dont certaines non jamais été actives.

Le Plan de sauvegarde devra permettre la mise à jour législative du règlement de copropriété. Cette mise à jour s'articulera avec la clarification de l'emprise foncière de la copropriété.

Les instances de la copropriété fonctionnent plutôt bien. Le syndicat des copropriétaires se réunit annuellement lors des assemblées générales. Quant au conseil syndical, il se démarque par une stabilité dans sa composition et le noyau dur de ses membres est présent depuis plus de 10 ans. La Ville de Val-de-Reuil et CDC Habitat Social font également partie du conseil syndical.

Contrairement au démarrage du premier Plan de Sauvegarde, Les dépenses sont maîtrisées, mais la situation financière est fortement contrainte par des impayés toujours très élevés, le fonctionnement reposant sur les copropriétaires à jour de leurs charges. Cela résulte du choix de l'abandon du chauffage collectif par les copropriétaires au profit de chauffage électrique individuel. À noter que les dépenses sur l'entretien du bâtiment tendent à augmenter au vu de la vétusté et des besoins de travaux.

À noter que la mobilisation annuelle de l'aide à la gestion, permis par le dispositif du plan de sauvegarde, est un soutien essentiel à la copropriété

La situation patrimoniale du syndicat est néanmoins très délicate puisque les sommes dues par les copropriétaires sont deux fois supérieures (charges courantes) au budget prévisionnel. Si l'on prend en compte les appels de fond travaux (non recouverts) cela porte le taux officiel d'impayé à un solde de 864 882 € pour un budget de fonctionnement de 107 800 € soit 836%. Les appels de fonds travaux pour le projet de rénovation globale, fragilisent fortement les comptes des copropriétaires. Les copropriétaires débiteurs voient leur dette exploser aggravant le déséquilibre global. Le taux d'impayé au regard des charges courantes uniquement est de 194,5% au 1^{er} trimestre 2026 soit une dette de 209 704 € par rapport au budget annuel de fonctionnement.

Evolution du budget depuis l'exercice comptable 2019

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Budget voté	115 000 €	100 000 €	98 840 €	96 840 €	96 840 €	96 840 €	107 800 €
Ecart budget réel et budget voté	+ 23 424 €	+3 201 €	- 2 467 €	+ 13 194 €	-10 491 €	-2 917 €	+ 6 451 €

Le budget annuel de fonctionnement reste stable autour de 100 000 € avec des ajustements annuels systématique à hausse ou à la baisse. A savoir que les 3/4 du budget sont concentrés sur 3 postes :

- Maintenance 21%
- Entretien et petites réparations 20%
- Salaires 20%

Evolution des impayés sur les sept dernières années

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Copropriétaires débiteurs au-dessus de 5 000 €	5	10	10	9	11	12	12
Montant global des impayés	229 120 €	165 667 €	183 613 €	181 806 €	235 933 €	209 724 €	212 910 €

La copropriété rencontre un nombre d'impayés très important atteignant un montant de 212 910 € concernant les charges courantes, soit deux fois le montant du budget de fonctionnement. Cette dette est concentrée à 85% par 7 copropriétaires avec plus de 10 000 € de dette. Plusieurs facteurs expliquent que la dette semble stagner depuis le démarrage du 1er plan de sauvegarde :

- Difficultés de fonctionnement entre le syndic et les 3 avocats successifs de la copropriété. Stabilisé depuis début 2023.
- Préférence pour la conciliation amiable lors de la première partie du plan de sauvegarde. Ces négociations ont pu atténuer une partie de la dette mais n'ont pas permis de stopper l'hémorragie.
- Bonne connaissance du système juridique par certains copropriétaires
- Mauvaise volonté des copropriétaires à s'acquitter de leur dette en l'absence de sanction.
- Aléas judiciaires

Il existe une dette structurelle tenue par peu de copropriétaires qui a fait échouer l'aboutissement du premier Plan de Sauvegarde. Les difficultés financières du syndicat des copropriétaires de La Garancière résultent

principalement des difficultés que rencontre ce dernier à recouvrer ses créances auprès des copropriétaires débiteurs. En effet, le traitement des impayés par le mandataire du syndicat IMMO DE FRANCE est perfectible et a été négligé au profit des appels dits de « solidarité » dont les copropriétaires ne veulent plus. L'ensemble des parties prenantes sur ce sujet (syndic, mais également les avocats de la copropriété) ont besoin de gagner en coordination et donc en efficacité. A partir de 2025, à la suite du refus d'octroi du prêt dit « Eco PTZ à taux 0 », l'accent a été mis sur le redressement financier de la copropriété en intensifiant le suivi et les actions judiciaires à l'encontre des copropriétaires indélicats.

Dans tous les cas, compte tenu de cette mauvaise situation financière, l'engagement d'un programme de requalification de la copropriété devrait nécessairement passer par une phase préalable de recouvrement des créances qui permettra d'assainir et de redresser ses comptes.

Concernant les aspects socio-économiques de la copropriété :

Lors du diagnostic effectué en 2012, un questionnaire avait été envoyé à tous les copropriétaires contenant un tronc commun destinés à l'ensemble des occupants et un tronc spécifique en fonction du statut d'occupation de chaque logement : propriété, location ou logement à titre gratuit.

L'enquête socio-économique de 2026 montre une copropriété marquée par une forte présence de ménages de petite taille et de situations économiques contrastées.

La répartition reste équilibrée entre les ménages sans (principalement des retraités) et avec enfants (principalement de couples). On note une présence notable de familles monoparentales, exclusivement locataires, souvent en situation fragile. Cela traduit une mixité générationnelle, mais centrée sur des ménages de taille réduite et des familles modestes. Le profil sociologique de la copropriété est majoritairement populaire à intermédiaire avec une faible mixité sociale. Les revenus sont globalement modestes avec une part importante de propriétaires éligibles aux aides publiques. Cinq propriétaires occupants ont été accompagnés par Citémétrie (3 pour de l'adaptation et 2 pour des travaux lourds). Les locataires ont des profils plus précaires (faible voire absence de revenus) et une situation professionnelle fragile.

La copropriété de la Garancière fait face à un cumul de fragilités sociales, économiques et résidentielles qui limitent son attractivité et menacent sa pérennité. Dans ce contexte, l'enjeu est de restaurer un équilibre social et immobilier durable en améliorant la qualité des logements, en soutenant les ménages les plus vulnérables et en redynamisant le fonctionnement de la copropriété

La mise en œuvre d'un programme de travaux sur la copropriété de la Garancière n'est donc pas envisageable sans une sécurisation des modalités d'accompagnement financier et social des copropriétaires.

Concernant les aspects techniques de la copropriété :

Si l'ensemble du quartier s'est embelli depuis 20 ans, l'immeuble de La Garancière, n'a presque jamais fait l'objet de rénovation et présente désormais un état de dégradation important, générant un effet de déclassement avec le reste de son environnement.

Les façades et pignons, en mauvaise état d'entretien depuis le démarrage du Plan de Sauvegarde, se sont dégradés. Si un isolement thermique existe à l'intérieur, il est possible qu'il soit insuffisant compte tenu de l'époque de construction (années 70). Le béton des façades présente par endroits des salissures et traces d'usures.

Les toitures terrasses sont en état moyen d'entretien et laissent apparaître une gestion des eaux pluviales inefficace avec stagnation de l'eau (absence de pentes) et développement de végétation. De plus, les terrasses ne disposent ni de garde-corps ni d'isolation thermique. Les tuyaux de l'ancien réseau de chauffage sont d'aspects anciens et usés.

Les parkings ne sont pas isolés et certains sont laissés à l'abandon ou condamnés.

Les balcons sont en mauvais état. On peut observer la présence de traces de moisissures.

Les trappes de désenfumage ne disposent pas d'un système d'ouverture automatique. Les circulations et cages d'escalier bénéficient d'un système de ventilation naturel.

Les vide-ordures sont en mauvais état d'entretien. Les halls, cages d'escaliers et paliers montrent un état d'entretien moyen en particulier au niveau des peintures et du sol.

La fermeture des placards techniques est défectueuse.

D'une manière générale, les menuiseries extérieures sont vétustes et n'assurent pas une étanchéité optimale, que ce soit à l'eau ou au froid. Les garde-corps de certains balcons sont rouillés et présentent des risques importants en termes de sécurité.

Des travaux réalisés en 2022 ont permis le changement des portes d'accès de l'immeuble pour les halls d'entrée et pour les accès au parking. Les portes d'accès sont désormais équipées de système d'interphonie. Ces travaux, ont bénéficié d'une aide publique à hauteur de 50% de l'ANAH (soit 49 035 € sur un coût de 108 800 € TTC. Cela a eu un véritable effet levier sur l'aspect sécurisation de l'immeuble. Initialement les parties communes étaient régulièrement squattées. Les portes d'entrées des logements étaient en bois d'origine et ne possèdent pas de propriété coupe-feu, ce qui présente un risque pour la sécurité des habitants.

La copropriété a engagé un diagnostic approfondi visant à repérer la présence éventuelle d'amiante. Ce dernier a repéré des enduits muraux contenant de l'amiante dont la localisation laisse sous-entendre la nécessité d'un traitement complet du bâtiment prévu dans le projet de rénovation globale.

Les réseaux électriques des logements ne sont pas aux normes.

La présence de logements vacants au rez-de-chaussée appartenant à la mairie de Val-de-Reuil et à des propriétaires bailleurs privés accentue l'effet de dévalorisation de la copropriété malgré la rénovation récente de ses abords.

A noter qu'en 2024, la copropriété a bénéficié d'une aide travaux pour le changement des portes des ascenseurs. Ce changement intervient alors que les ascenseurs étaient sujet à des désordres récurrents liés à la vétusté de l'installation. Sur un total d'environ 10 000 € TTC, une aide de 8 600 € a été mobilisée par l'Anah.

Synthèse du projet de rénovation voté en avril 2024 :

Le projet de rénovation a été conçu par la mission de maîtrise d'œuvre avec les projections suivantes :

- Mise aux normes des éléments techniques des parties communes (électricité, vide-ordures, chauffage, plomberie...)
- Rénovation des parties communes intérieures (éclairage, revêtement sols et murs)
- Remplacement à neuf des ascenseurs
- Isolation de la toiture terrasse ($R=4,5\text{m}^2.K/W$) + garde-corps et lanterneaux
- Isolation thermique renforcée des planchers bas sur caves/extérieurs ($LR R=3\text{m}^2.K/W$)
- Isolation thermique des murs extérieurs par l'extérieur ($R=3,9\text{m}^2.K/W$) et reprise des balcons
- Remplacement des menuiseries extérieures ($U_w < 1,3\text{W/m}^2.K$)
- Mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée haute pression hygroréglable (B)
- Création de locaux sous-stations
- Remplacement des ballons ECS électriques par des chauffe-eaux Thermodynamiques
- Remplacement des radiateurs convecteurs électriques par des radiateurs à inertie
- Résidentialisation (aménagement extérieur sur la dalle et les jardins).

L'objectif de ce scénario est d'arriver à une étiquette B avec un gain énergétique estimé à 51%. L'audit énergétique de la copropriété a classé le bâtiment en étiquette E.

Les copropriétaires ont approuvé le scénario de rénovation globale avec option résidentialisation. Ce projet a été voté sur la base des devis des entreprises à 4 792 266 € TTC. Ces devis sont devenus obsolètes et les lots travaux devront faire l'objet d'une nouvelle consultation par la MOE. Le cumul des subventions publiques a été estimé à 3 505 096 € équivalent à un reste à charge d'environ 17 000 € par logement sans les primes individuelles.

La Garancière en 2026



Projet de rénovation



Sur les 28 propriétaires occupants au moment du vote, 21 ont transmis leur avis d'imposition :

- 3 ne sont pas éligibles aux aides individuelles
- 3 sont considérés comme propriétaires modestes (1 500 €)
- 15 sont considérés comme propriétaires très modestes (3 000 €)

Concernant les aspects relatifs à la valeur des logements sur le marché immobilier :

Au démarrage du Plan de Sauvegarde, et d'après les dernières ventes d'appartement à la Garancière et dans son secteur, la copropriété est considérée comme « hors marché » à cause de ses nombreuses faiblesses : appartements peu adaptés aux besoins actuels, immeuble dégradé, copropriété en difficulté financière avec des charges importantes, située dans le Germe de Ville de Val-de-Reuil avec un urbanisme de dalle. Néanmoins le dispositif a permis d'observer 20 déclarations d'intention d'aliéner (DIA) depuis 2018. Sur ces DIA :

- 5 correspondent à des adjudications par le tribunal à la suite d'une demande de saisie immobilière (2 ont aboutis)
- 1 vente amiable entre particulier à la suite d'une procédure d'adjudication
- 3 correspondent aux actions de portage par CDC Habitat Social (3 abouti dont l'acquisition en une fois de 15 logements et garages appartenant au bailleur I3F)
- 11 correspondent à des DIA entre particuliers 5 sont devenus propriétaires occupants et 6 sont devenus propriétaires bailleurs
- 2 correspondent à la mise en vente d'un garage uniquement (dont une non aboutie).

La visibilité sur les DIA depuis 2022 fait apparaître un coût moyen de vente à 550 €/m². Cette référence est en dessous du marché local (entre 1 400 et 2 000 €/m²). Néanmoins 7 acquéreurs ont acheté un appartement pour y vivre. Cela montre également que les prix peu élevés attirent les ménages souhaitant devenir propriétaires mais disposant de peu de moyens.

La Garancière doit profiter au maximum de la dynamique engendrée par le NPNRU et le Plan de Sauvegarde pour redorer son image, participer à l'amélioration globale du cadre de vie de son quartier, et par là-même redonner une attractivité à ces logements dans le marché immobilier local.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

L'enjeu premier est de poursuivre les actions engagées durant le premier Plan de Sauvegarde, de renforcer la coopération entre les partenaires et d'intensifier les mesures coercitives. Cela implique la mise en œuvre des orientations stratégiques suivantes :

- Systématisation des procédures contentieuses à l'encontre des copropriétaires débiteurs, en remplacement des règlements amiables.
- Exécution rigoureuse des jugements rendus, sans recours à des délais supplémentaires ou à des négociations.
- Mobilisation renforcée des partenaires (commune, EPCI, opérateurs sociaux, services de l'État) pour coordonner les actions juridiques, sociales et techniques.
- Suivi renforcé des décisions d'assemblée générale, avec mise en œuvre opérationnelle dans des délais contraints.
- Évaluation régulière des impacts des mesures coercitives sur la trésorerie et la gouvernance de la copropriété.

Le second enjeu à terme des pouvoirs publics est de tendre vers une augmentation significative de la part des propriétaires occupants au sein de la copropriété, de prévenir l'apparition de pratiques immobilières susceptibles de porter atteinte au fonctionnement de la copropriété et de parvenir à écarter les propriétaires qui demeurent insolvable.

Le second Plan de Sauvegarde vise donc particulièrement à :

- Accompagner le syndicat des copropriétaires dans le redressement de sa situation financière, par la lutte contre les impayés et la maîtrise du budget de fonctionnement ;
- Permettre l'actualisation et la réalisation du projet de travaux dans la temporalité du dispositif.
- Créer les conditions d'une gestion pérenne, et d'une réelle amélioration du cadre de vie des habitants en assurant l'autonomie technique et juridique de la copropriété, pour améliorer la sécurité juridique du fonctionnement de cet ensemble immobilier ;
- Consolider ce fonctionnement en formant et en accompagnant les copropriétaires et leurs représentants directs (conseil syndical et syndic) ;
- Poursuivre la mise en œuvre du portage permettant de compléter l'action contentieuse du syndic et permettre d'attirer de nouveaux copropriétaires plus solvables ;
- Parachever un projet urbain en mettant en cohérence les statuts et usages des espaces non bâtis afin notamment de définir les modalités de gestion et d'entretien des espaces en vue notamment de la mise à jour du règlement de copropriété ;
- Assurer la conservation des immeubles et l'amélioration de leur performance thermique, sachant que ces améliorations permettront une réduction de charges ;

- Mettre en place des mesures d'accompagnement social pour les ménages modestes pour garantir leur maintien dans les lieux dans de meilleures conditions ou pour un relogement hors Garancière lorsque le maintien ne peut être assuré ;
- Mettre à jour le règlement intérieur de la copropriété.

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

- . *Consolider l'adhésion du syndic au dispositif*

Stratégie :

Le syndic « IMMO de FRANCE » est aujourd'hui actif dans sa gestion de la copropriété. Il convient de maintenir la dynamique initiée par l'arrivée de la gestionnaire de proximité. L'association systématique de la comptable aux réunions de commissions impayés a porté ses fruits. La mise en place du second Plan de Sauvegarde garantirait la poursuite de cette orientation :

Le syndic IMMO de France est demandeur d'une aide sous forme d'assistance dans le cadre du dispositif notamment en matière de recouvrement des créances du syndicat auprès des copropriétaires.

Actions :

- L'opérateur devra poursuivre l'accompagnement du syndic et rester vigilant sur la stabilisation de l'équipe en charge de la copropriété.
- L'opérateur devra poursuivre l'accompagnement du conseil syndical, afin de consolider la relation de confiance instaurée par le précédent prestataire grâce à sa présence régulière et son suivi.
- *L'opérateur aura en charge de formaliser le travail du syndic tout au long du dispositif par l'élaboration d'une charte partenariale, détaillant les missions du syndic et des partenaires associés.*
- *En cas de défaillance du syndic, l'opérateur devra accompagner les copropriétaires dans la recherche d'un nouveau syndic.*

- . *Conforter la dynamique du conseil syndical*

Stratégie :

Le conseil syndical est particulièrement stable, actif et dévoué. Si le rythme des réunions ne suit pas un calendrier précis, ses membres sont régulièrement en contact et n'hésitent pas à se rencontrer si nécessaire afin de se tenir informés.

Au cours du 1^{er} Plan de Sauvegarde, le conseil syndical s'est fortement impliqué dans le suivi des impayés, notamment en participant activement aux commissions impayés. Lorsque les impayés ne relèvent pas encore d'une procédure contentieuse, le conseil syndical peut intervenir auprès des copropriétaires concernés pour les encourager à régulariser leur situation.

Sur ce point, le conseil syndical exprime aujourd'hui une certaine lassitude. Il regrette que les procédures de recouvrement ne soient pas menées à leur terme, ce qui limite l'efficacité des actions engagées.

Dans ce contexte, il ne semble pas opportun de chercher à renouveler le conseil syndical. Il apparaît au contraire

essentiel de le soutenir, car il constitue un élément clé et un facteur de stabilité pour la copropriété.

Actions :

- L'opérateur mettra en place des comités de suivi thématique avec le conseil syndical afin de susciter une mobilisation accrue des copropriétaires autour de thèmes généralement fédérateur ou plus spécifique, comme l'engagement de travaux, la recherche d'économies de charges, le contrôle de l'action du syndic...
- L'opérateur poursuivra l'accompagnement du conseil syndical dans le cadre d'un dispositif renforcé. Ce dernier pourrait prendre la forme de sessions de formation ou le bénéfice d'un « conseil juridique » de proximité. Ces actions pourraient naturellement s'étendre à l'ensemble des copropriétaires et favoriser à terme l'émergence de nouvelles « bonnes volontés ». Cet accompagnement pourra s'appuyer sur les acteurs et initiatives locaux. Une attention particulière sera portée sur la recherche et la formation de nouveaux membres du Conseil Syndical.
- L'opérateur veillera à soutenir la participation aux assemblées générales en :
 - *Accompagnant le conseil syndical à la préparation des assemblées générales (définition de l'ordre du jour)*
 - *Assistant le syndic dans la rédaction des convocations pour tous les éléments relevant du Plan de Sauvegarde ;*
 - *Doublant les convocations lancées par le syndic d'un rappel sous forme de courrier et mail adressé aux copropriétaires, ainsi que d'un affichage dans les halls ;*
 - *En favorisant la recherche d'un lieu et d'un horaire consensuels ;*
 - *En remettant en place les réunions préparatoires aux assemblées générales entre le syndic et le conseil syndical*

. Conduire à la résorption et la stabilisation des impayés des charges

Stratégie :

Il y a une réelle nécessité de faire monter en compétence les parties prenantes au recouvrement et d'avoir un suivi très régulier des procédures.

Il s'agit également d'agir en amont pour prévenir l'apparition de nouvelles situations d'impayés, par le suivi social des occupants et par l'information et l'accompagnement des futurs acheteurs.

Actions :

- L'opérateur poursuivra les commissions de suivi des impayés pendant toute la durée du Plan de sauvegarde. Leur composition a minima comprendra : l'opérateur en charge du suivi-animation, le syndic, un ou plusieurs membres du conseil syndical assisté éventuellement et ponctuellement des avocats concernés missionnés ;
- Les membres de la commission de suivi des impayés rechercheront des solutions adaptées à chaque cas à mener à leur terme les procédures engagées et notamment les saisies immobilières ; Les actions contentieuses seront menées à termes et des actions seront entreprises envers les nouveaux copropriétaires qui auraient plus de 2 trimestres de retard.
- L'opérateur rencontrera, dès le début de l'opération et ensuite de manière opportune, les copropriétaires actuellement en impayés afin de faire le point sur leur capacité à rembourser leur dette et à se maintenir dans la copropriété, notamment dans la perspective de réalisation de travaux de rénovation ;

. *Tendre vers la normalisation du recouvrement et des actions coercitives*

Stratégie :

Cet axe d'intervention se base essentiellement sur la coopération avec le syndic. Elle revêt un caractère délicat dans la mesure où elle exige une forte collaboration de celui-ci.

L'approbation du Plan de Sauvegarde par le syndic vaudra acceptation de sa collaboration avec l'opérateur.

Depuis la mission du mandataire ad hoc, une procédure de suivi régulier des impayés a été mise en place avec le conseil syndical. Dans le cadre du Plan de Sauvegarde, les partenaires devront s'assurer que la stratégie mise en place par le syndic répond durablement aux problématiques propres à la copropriété. Si tel n'est pas le cas, un changement de stratégie devra être proposé par la commission de suivi des impayés à l'initiative de l'opérateur.

Actions :

- Les membres de la commission de suivi des impayés établiront des principes très fermes en matière de suivi et de règlement des situations d'impayés, par la mise en place d'un partenariat avec l'ensemble des professionnels agissant en la matière (y compris les services sociaux) ;
- Le syndic devra entreprendre toutes les actions nécessaires à l'avancée des dossiers de recouvrement dans un temps raisonnable notamment pour la transmission des éléments comptables à l'avocat de la copropriété et les saisies des commissaires de justice.
- L'opérateur veillera chaque année à la mise « en conformité » de la comptabilité par le syndic, en vue d'optimiser le traitement de la dette « copropriétaires » sur le plan comptable et constituer l'occasion d'apporter des corrections d'écritures dans les autres catégories de comptes ;

. *Favoriser la maîtrise des charges des parties communes*

Stratégie :

La maîtrise des charges est essentielle pour ne pas affaiblir davantage les occupants et redonner de l'attractivité aux logements. Elle doit être recherchée en tout temps et sur tous les postes de dépenses. Depuis la suppression du poste du chauffage collectif, le budget de fonctionnement annuel reste relativement stable (autour de 100 000€).

Il se partage en plusieurs postes :

- Électricité
- Contrat de maintenance
- Entretien et petites réparations
- Rémunération de tiers intervenants
- Frais de personnel (ménage dans les parties communes)

Actions :

- ☐ *L'opérateur encouragera une pratique systématique de renégociation et de mise en concurrence des contrats, y compris pour les contrats en ayant déjà fait l'objet. La méthodologie déployée dans le cadre du dispositif sera enseignée au conseil syndical pour son application ultérieure ;*
- ☐ *L'opérateur recherchera tout soutien financier possible, ouvert de droit ou sur demande, aux copropriétés en Plan de sauvegarde pour compenser l'augmentation prévisible des frais de gestion.*

- ☐ *Le syndic et l'opérateur évalueront la baisse prévisionnelle du budget et des charges de chauffage en parties communes dans les mois à venir.*

3.2. Accompagner la stratégie de portage de lots

Stratégie :

Une convention de portage a été signée le 20 juin 2022 avec la CDC Habitat Social, l'Agglomération Seine Eure et la ville de Val de Reuil pour une durée de 10 ans. Cette convention vise l'acquisition de 23 lots : 15 logements auprès du bailleur I3F et 8 logements à acquérir auprès de copropriétaires débiteurs.

De son côté, la Ville de Val-de-Reuil a utilisé de son droit de préemption lui permettant d'acquérir 8 logements. Au 1^{er} trimestre 2026, un seul de ces appartements est mis à disposition d'une association (peu présente).

CDC Habitat Social est propriétaire des 15 logements I3F depuis décembre 2022. Concernant le portage ciblé, auprès des copropriétaires débiteurs, l'ensemble des propriétaires ciblés a été approché dans le cadre de cette démarche. En 2025, un logement a été acquis à l'amiable auprès d'un propriétaire occupant en impayés qui s'est maintenu dans le logement en tant que locataire. En 2026, un deuxième logement a été acquis auprès d'un propriétaire en impayés par adjudication.

Les procédures judiciaires engagées par le syndic constituent un levier coercitif essentiel pour réduire les impayés et favoriser les accords de vente amiables dans le cadre du portage. Elles requièrent un suivi rigoureux, indispensable pour crédibiliser la stratégie de recouvrement. Elles sont un levier indispensable de négociation amiable dans le cadre du portage.

Toutefois, ces procédures n'ont pas suffisamment avancé dans le cadre du premier Plan de Sauvegarde pour permettre au portage de produire pleinement ses effets avant la fin du premier Plan de Sauvegarde. En effet, la convention de portage initiale prévoyait un délai de deux ans après son entrée en vigueur, pour finaliser l'acquisition des logements détenus par les copropriétaires défaillants.

Les logements appartenant à la Ville de Val-de-Reuil ou à CDC Habitat Social ont vocation à être revendus après la réhabilitation de la copropriété et de la fin de la convention de portage.

Actions :

- ☐ *CDC Habitat porte la proposition d'achat amiable auprès des copropriétaires ciblés. La proposition financière se base sur l'avis des domaines ;*
- ☐ *L'opérateur pourra être amené à les conseiller dans leur prise de décision et à produire toutes données permettant d'affiner la faisabilité des actions de portages.*
- ☐ *L'opérateur s'assure que les procédures menant au portage sont effectuées dans les délais impartis*
- ☐ *L'Agglomération Seine-Eure accompagnera la Ville de Val-de-Reuil et CDC Habitat Social dans la revente de leur patrimoine ;*

3.3. Volet social

- . *Suivi social général des occupants*

Stratégie :

Des actions et un suivi des problématiques sociales devront être poursuivies en particulier pour les situations d'habitat dégradé, de difficultés financières, de perte de mobilité, etc. A la fin du 1^{er} Plan de Sauvegarde, a minima

deux situations sont identifiées mais se heurtent à un refus d'accompagnement.

Le syndic, le conseil syndical, l'opérateur et les services sociaux devront travailler en étroite partenariat pour échanger des informations et orienter au mieux les familles au regard des problèmes rencontrés.

Actions :

- ☐ *L'opérateur devra mettre en place et animer une commission de suivi sociale. Cette commission sera composée de l'opérateur, des services sociaux municipaux et départementaux, des partenaires associatifs du quartier, de la CAF, du syndic et ponctuellement de représentants des bailleurs sociaux disposant d'un patrimoine sur site qui présenteront les opportunités en matière de relogement. La commission sera élargie à tout autre partenaire pouvant aider à la résolution des problèmes rencontrés. L'opérateur prévoira la réunion de cette commission trimestriellement afin de faire état des avancées ou des résultats obtenus en matière de stabilisation des situations économiques et sociales des familles. En cas de blocage ou de difficultés rencontrés dans ce travail, la commission sera réunie exceptionnellement.*

- . L'assistance au paiement régulier des charges*

Stratégie :

La mobilisation maximale des aides financières pour les ménages les plus fragiles doit limiter au maximum les restes à charge de ces copropriétaires. Cependant, le dispositif doit prévoir des solutions alternatives pour l'ensemble des copropriétaires ne pouvant faire face aux dépenses de la copropriété.

Le Fonds de Solidarité pour l'Habitat étant ouvert de droit aux copropriétés en Plan de Sauvegarde, chaque copropriétaire occupant débiteur pourra tester son éligibilité à cette aide par l'intermédiaire de l'équipe d'animation. Par ailleurs, l'équipe d'animation sera vigilante quant aux départs ou à l'arrivée de nouveaux copropriétaires dans la Garancière, afin que le budget des charges reste maîtrisé.

Actions :

- ☐ *L'opérateur informera et apportera une assistance personnalisée aux copropriétaires afin d'assurer la compréhension et le règlement dans des conditions acceptables par toutes les parties des charges appelées par le syndic. Il pourra compter sur le soutien de partenaires locaux pour l'exercice de cette mission (ADIL par exemple).*
- ☐ *Le syndic s'engagera à permettre la mise en place de prélèvements mensuels pour les copropriétaires qui le souhaitent.*
- ☐ *Anticiper tout manquement dans le règlement des charges par la rencontre systématique de l'opérateur avec tout copropriétaire cumulant plus de deux trimestres de charges.*
- ☐ *L'opérateur mobilisera le Fonds de Solidarité pour l'Habitat (FSH) offert par le Conseil Départemental de l'Eure pour les copropriétaires en impayés lourds ayant repris le paiement de leurs charges et dont le maintien dans la copropriété constitue une solution durable.*
- ☐ *L'opérateur suivra le déploiement et la compatibilité des copropriétaires au dispositif « Chèque Energie » proposé par l'Etat.*

- . Contractualisation/réaménagement de prêts*

Stratégie :

La non obtention du prêt collectif par les organismes bancaires a stoppé net le projet de rénovation énergétique. Ce refus est dû à des impayés trop importants ne présentant pas des garanties suffisantes pour les banques. Pour le second Plan de Sauvegarde, l'obtention préalable de l'accord de l'établissement bancaire sera requise avant le

dépôt des demandes de subvention.

Le réaménagement des prêts viendra donc en secours aux quelques cas isolés de personnes surendettées. Surtout, il viendra en prévention du financement des travaux pour réduire au maximum les taux d'effort. Cette action devra donc s'appuyer sur une communication assez large, permettant de sensibiliser l'ensemble des ménages accédants, en particulier ceux ayant déclaré des difficultés potentielles.

Actions :

- ☐ *L'opérateur et les services sociaux mobilisés dans le cadre du Plan de sauvegarde rencontreront prioritairement les accédants présentant un taux d'endettement supérieur à 30%.*
- ☐ *L'opérateur et les services sociaux mobilisés dans le cadre du Plan de Sauvegarde s'efforceront de dégager une marge de manœuvre financière par le réaménagement des prêts de certains copropriétaires, et par la diminution des charges.*
- ☐ *L'opérateur, avec les services sociaux mobilisés, s'appuiera sur les aides proposées par Action Logement qui proposent des services utiles aux copropriétaires rencontrant des difficultés, complémentaires de ceux mobilisables dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde :*
 - o *Le service CIL-PASS Assistance : service d'assistance logement dédié aux salariés en difficulté dans leur parcours résidentiel. Ce service est ouvert aux salariés des entreprises privées de plus de 10 salariés, et aux demandeurs d'emploi depuis moins de 12 mois, anciens salariés d'une entreprise assujettie à la PEEC*
 - o *Le prêt travaux d'amélioration : concerne les salariés d'entreprises privées non agricoles de 10 salariés et plus, propriétaires occupants. Il finance des travaux de mise aux normes d'habitabilité, travaux portant sur le bâtiment, et travaux d'économie d'énergie.*
 - o *Le prêt travaux en faveur des copropriétés dégradées : destiné aux salariés d'entreprises du secteur privé de 10 salariés et plus. Il permet de financer des travaux tant sur les parties communes que privatives dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une OPAH. Il concerne les propriétaires occupants ou les propriétaires bailleurs dans le cas de travaux d'amélioration de la performance énergétique.*
- ☐ *L'opérateur et les services sociaux mobilisés élargiront le spectre des rencontres avec les copropriétaires non accédants, dont la marge de manœuvre financière apparaît faible sinon nulle pour le financement des travaux, afin de diminuer des taux d'endettement rendus élevés par la contractualisation de prêts à la consommation.*

. *L'aide à la décohabitation / au relogement*

Stratégie :

L'enquête sociale mise à jour en 2026, ne fait pas apparaître des situations de surpeuplement. Néanmoins, l'enquête n'ayant pas touché l'ensemble des habitants, notamment des locataires, ce constat ne doit pas être pris pour acquis et devra faire l'objet d'un approfondissement par l'opérateur.

La décohabitation ou la séparation ne constituent pas toujours une fin en soi. Cet axe de travail doit également prendre en compte la capacité, notamment financière, des ménages à décohabiter ainsi et surtout leur volonté.

Une réactualisation des cas les plus problématiques devra être réalisée préalablement à la mise en place de l'accompagnement social, visant à favoriser le relogement dans le logement social sur le territoire ou hors site, ou bien le maintien dans la copropriété mais dans un appartement plus petit.

Actions :

- ☐ *L'opérateur et les services sociaux mobilisés détermineront les souhaits des occupants, leurs capacités et les solutions qui s'offrent à eux.*
- ☐ *L'opérateur et les services sociaux mobilisés prendront appui sur la stratégie de portage provisoire à définir pour favoriser prioritairement le relogement des ménages ne pouvant se maintenir dans les lieux.*
- ☐ *Si la volonté des ménages est avérée, l'opérateur et les services sociaux mobilisés établiront un premier contact avec les différents acteurs susceptibles de reloger les ménages dans le parc social (Commune, Préfecture, Bailleurs sociaux, Action Logement, etc.) et veilleront au dépôt d'une demande de logement et de son suivi.*

. *L'appui sur les structures locales*

Stratégie :

Des services existent d'ores et déjà sur le quartier et compléteront l'assistance proposée par l'équipe opérationnelle. Les habitants du quartier disposeront ainsi d'un panel d'aides permettant de remédier à toutes les situations.

Actions :

- ☐ *L'opérateur entretiendra le partenariat noué avec les structures présentes sur le quartier.*
- ☐ *Il orientera les ménages vers les services compétents lorsque l'intervention n'est plus du ressort de l'équipe opérationnelle.*

. *La mise en place d'une action préventive vis-à-vis des nouveaux occupants*

Stratégie :

Ces dernières années, il n'y a pas eu de mutation massive au sein de la copropriété qui pourrait être symptomatique de dysfonctionnements importants. Néanmoins depuis 2018, 10 nouveaux copropriétaires ont intégré la Garancière dont 5 copropriétaires occupants et 5 bailleurs. Aujourd'hui, selon la dernière enquête 3 copropriétaires bailleurs souhaitent se séparer de leur bien. Cela démontre un taux de mutation non alarmant mais importante confirmant un dysfonctionnement dans la copropriété.

Depuis le démarrage du Plan de Sauvegarde et la mise en place du droit de préemption via l'obligation de la « déclaration d'intention d'aliéner », 11 logements ont changé de propriétaires (hors acquisition de CDC Habitat) dont 5 sont occupés par les acquéreurs. Les prix des appartements de la Garancière, sensiblement inférieurs au prix moyen du marché (500 €/m² contre entre 1 000 et 1 200 € / m² en moyenne à Val de Reuil), permet l'arrivée de primoaccédants à la copropriété. Il convient de noter que le secteur dans lequel se situe la copropriété est principalement constitué de logements locatifs sociaux (70% sur la commune). Les logements privés sont principalement des immeubles individuels. Dans ce cadre, il est difficile de comparer les loyers et le prix d'acquisition avec le secteur environnant.

Afin de ne pas fragiliser la copropriété par l'accélération des mutations et l'arrivée de nouveaux occupants peu informés des dispositions en vigueur dans le cadre du Plan de Sauvegarde, il semble indispensable d'instituer une prise de contact systématique de chaque nouvel arrivant avec l'équipe opérationnelle.

Actions :

- ☐ *L'opérateur, le porteur CDC Habitat Social, la Ville de Val-de-Reuil et l'Agglomération Seine-Eure se tiendront mutuellement informés des mouvements d'occupants et de copropriétaires au sein de la copropriété.*

- ☐ *L'opérateur prendra contact avec tout nouvel arrivant (propriétaire ou locataire) afin d'apporter une information sur les droits et devoirs dans la copropriété, les implications du statut de copropriétaires, etc. Il veillera à leur capacité à s'intégrer dans la copropriété (solvabilité, projet en adéquation avec celui du syndicat). Il pourra s'appuyer sur la documentation existante élaborée entre autres par la Confédération nationale des administrateurs de biens (CNAB), les Chambres de notaires et les ADIL.*
- ☐ *L'opérateur étudiera avec le conseil syndical l'opportunité d'élaborer un livret d'accueil propre à la copropriété remis à chaque nouveau copropriétaire. Il sera accompagné d'une note explicative du plan de sauvegarde en cours ainsi que d'une copie du présent plan.*

L'opérateur prendra également contact avec les agences immobilières locales et les notaires pour les informer des problématiques de la Garancière et du dispositif en place.

- . *L'assistance et le conseil aux locataires*

Stratégie :

De mauvais encaissements de loyers peuvent avoir des répercussions sur le fonctionnement de la copropriété (les bailleurs continuant de payer leurs charges même en l'absence de perception de loyer.

La copropriété ne peut engager une démarche de redressement sans associer l'ensemble des occupants, y compris les locataires. Cet axe d'intervention est d'autant plus complexe que beaucoup pensent, à tort, que le Plan de Sauvegarde ne s'adresse qu'aux propriétaires. Bien qu'ils ne représentent qu'un tiers dans la copropriété, il est donc essentiel de cibler également les locataires dans la stratégie de communication. En effet, des carences dans la perception des loyers peut avoir des répercussions sur le fonctionnement de la copropriété, car les bailleurs sont malgré tout tenus de payer leurs charges.

Actions :

- ☐ *L'opérateur et les services sociaux mobilisés préviendront les impayés de loyers pouvant résulter de difficultés financières passagères ou plus longues et susceptibles d'impacter la trésorerie des bailleurs. En cas d'impayés durables, la recherche d'un accord amiable avec le bailleur sera privilégiée, cet accord pouvant porter sur le report ou l'échelonnement du paiement des arriérés de loyers voire sur une remise de dettes.*
- ☐ *La moitié des locataires déclarant ne pas percevoir d'aide au logement, l'opérateur et les services sociaux mobilisés veilleront à vérifier leur éligibilité.*
- ☐ *L'opérateur sensibilisera les occupants au respect des règles de vie en copropriété et informera sur les droits et devoirs des locataires et des bailleurs si des situations le nécessitent. Il pourrait ainsi être amené à faire de la médiation locative.*

- . *La mise en place de conventions de loyers maîtrisés*

Stratégie :

Bien que l'objectif soit de réduire la part des propriétaires bailleurs dans la copropriété, une aide peut être apportée aux propriétaires bailleurs s'inscrivant dans une démarche d'amélioration de leur logement et de maîtrise des loyers. Le dispositif de conventionnement sans travaux autorise aussi des avantages financiers. Les locataires doivent cependant respecter certains plafonds de ressources. Il s'agit du dispositif Loc'Avantage.

La perspective d'un engagement de travaux important et d'un système d'aides privilégiant la solvabilisation des occupants justifiera un rapprochement de l'opérateur auprès des bailleurs afin de leur expliquer les aides complémentaires mobilisables en contrepartie d'une maîtrise des loyers.

Montant de loyer hors charges estimé (données actualisées en 2026)

Moyennes	Loyer mensuel	Loyer/m²
T2 (total)	314 €	5,23 €
T3 (total)	475 €	6,70 €
T4 (total)	600 €	7.3 €
Moyenne ensemble	424 €	6.01 €

Cet axe de travail ne sera valable qu'en cas d'existence d'un contrat de location en bonne et due forme.

Actions :

- ☐ *L'opérateur assurera l'information et la sensibilisation des copropriétaires bailleurs aux avantages financiers et fiscaux offerts par le conventionnement des loyers, avec ou sans travaux.*
- ☐ *L'opérateur apportera enfin une aide au montage fiscal, technique et administratif au montage des dossiers de conventionnements.*

3.4. Volet technique

3.4.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre du premier Plan de Sauvegarde, le syndicat des copropriétaires de la Garancière a voté la désignation d'un maître d'œuvre pour une phase étude et diagnostic ainsi qu'une phase conception. Le travail de cette maîtrise d'œuvre a permis la réalisation d'un diagnostic réalisé en 2023 comprenant :

- ☐ Etat descriptif des bâtiments et des équipements techniques
 - o Bâti et enveloppe du bâtiment
 - o Etat général des parties communes
 - o Etat général des parties privatives (Ventilation, Plomberie, Chauffage, Eau Chaude Sanitaire, Electricité)
 - o Espaces extérieurs
- ☐ Prévision des travaux
 - o Bâti et enveloppe du bâtiment

- o Parties communes
- o Installation techniques (Ventilation, Plomberie, Chauffage, Eau Chaude Sanitaire, Electricité)

Caractéristiques thermiques :

La copropriété n'a effectué aucuns travaux de rénovation énergétique d'ampleur. Seuls des travaux d'amélioration énergétique ponctuels, entrepris à l'initiative de copropriétaires ont été réalisés. L'état des lieux est le suivant :

- Murs et pignons en béton peu isolés avec nombreux ponts thermiques
- Toiture terrasse isolée – résistance thermique insuffisante
- Planchers intermédiaires béton
- Plancher bas sur garage isolé (flocage 7cm)
- Menuiseries extérieures d'origine en bois double vitrage (85%) remplacées par des menuiseries PVC double vitrage estimé à 15%,
- Système de ventilation VMC – dysfonctionnel

3.4.2 Objectifs

. Les travaux sur le bâti à mener durant le Plan de Sauvegarde (2026-2031)

Sur la base de la phase étude, la maîtrise d'œuvre a travaillé sur un projet de scénario travaux. L'assemblée générale en date du 9 avril 2024 s'est prononcée en faveur du scénario 2 proposé par la maîtrise d'œuvre. Il s'agit du scénario travaux le plus ambitieux, comprenant la résidentialisation de l'immeuble, et permettant un gain énergétique de plus de 50%.

LOT 1	Installation de chantier -Ravalement - Isolation technique par l'extérieure
LOT 2	Menuiseries extérieures -Métallerie
LOT 3	Isolation toiture terrasse -Etanchéité
LOT 4	Ouvrage intérieur
LOT 5	Chauffage, Ventilation et Climatisation
LOT 6	Plomberie
LOT 7	Electricité partie commune
LOT 8	Ascenseur
Aléa Travaux 2%	
TOTAL	
LOT 9	Résidentialisation
LOT 10	Radiateurs électriques

Total projet voté en AG le 09/04/2024	4 726 296 € HT	5 095 947 € TTC
Base subventionnable	4 563 388 € HT	4 920 057 € TTC

Le dossier a été déposé au 2^{ème} semestre 2024 mais n'a pu aboutir en raison du refus du prêt collectif permettant la prise en charge du reste à charge du syndicat des copropriétaires. Ces montants seront réactualisés lors de la

mise à jour des devis après le redressement financier de la copropriété.

. *Les travaux réalisés dans le cadre du 1^{er} Plan de Sauvegarde*

	Montant des travaux réalisés TTC	Subvention perçue
Sécurisation des parties communes : Portes des halls et du garage	108 774 €	49 036 €
Accompagnement dans la levée d'un arrêté de mise en sécurité sur les équipements communs : les ascenseurs : remplacement de 2 portes palières d'ascenseur – mis à l'arrêt	9 963 €	8 682 €
	118 737 €	57 718 €

. *Accompagnement aux travaux*

L'opérateur sensibilisera les copropriétaires à poursuivre leur engagement pour la réalisation des travaux contribuant à une réduction des consommations énergétiques à l'échelle de l'immeuble.

L'opérateur poursuivra les réflexions sur le programme de travaux du plan de sauvegarde en lien avec le syndicat et le syndic. Il les accompagnera notamment en accompagnant le maître d'œuvre dans l'analyse des nouveaux devis. L'opérateur orientera vers les solutions les plus durables mais aussi innovantes pour réduire les coûts.

L'opérateur aura pour mission de sensibiliser l'ensemble des propriétaires de la Garancière à la rénovation intérieure des logements (accessibilité, mise aux normes, confort énergétique, etc.). Pour cela, il informera des aides mobilisables ainsi que des prestations d'accompagnement dont ils peuvent bénéficier. Si besoin, il expliquera aux copropriétaires bailleurs les avantages financiers et fiscaux liés au conventionnement des loyers.

L'opérateur se mettra en lien avec le CLHD pour toute situation de mal logement (non décence, manquement à la salubrité du logement). L'opérateur devra se tenir régulièrement informé de l'avancée de ces dossiers.

L'opérateur veillera à la bonne réalisation de la mission de maîtrise d'œuvre puis celle des travaux.

Concernant le financement des travaux sur les parties communes et privatives, l'opérateur assurera le montage, la transmission et le suivi des demandes de subventions et des prêts jusqu'au solde. Il veillera à la capacité contributive des ménages et leur solvabilisation maximale.

3.5. Volet juridique et foncier

Stratégie :

Une étude spécifique juridique et foncière a été menée sur les espaces autour de la copropriété par le bureau d'étude Espacités et Caradeux consultants. Elle s'est notamment appuyée sur une étude du cadastre et des parcelles de la copropriété pour identifier espaces privés - espaces publics. L'étude s'est également appuyée sur l'observation des usages effectifs afin d'identifier les dysfonctionnements et les incohérences entre usages et propriété effective.

Cependant cette étude est incomplète dans la mesure où les volumes de propriété qui appartiennent à l'indivision des copropriétaires de la Garancière sont à ce jour très complexe. Par conséquent, les études conduites jusqu'ici ont seulement mis en évidence un manque de lisibilité des limites de « propriété », ce qui engendre une perte d'attractivité. La mission a donc été confiée à un géomètre de définir les limites de propriétaires foncières entre la ville et la copropriété. Celui-ci a remis à jour le périmètre de la copropriété.

Les espaces verts privatifs représentent une plus-value pour les logements attenants et permettent de préserver l'intimité des résidents du rez-de-chaussée. Ils pâtissent aujourd'hui d'un manque d'entretien. Par ailleurs, les espaces verts, propriétés de la Ville, sont souvent assimilés au domaine privé de la Garancière.

La voie intérieure de circulation qui dessert les garages est en principe gérée par une Association Syndicale Libre (ASL) dont les copropriétaires de la Garancière sont membres. Cette ASL ne semble n'avoir jamais été active même avant la suppression de la circulation entre les deux volumes de propriété précités.

L'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) dite du « Germe de la Ville Nouvelle du Vaudreuil – 1^{ère} tranche » a pour objet l'entretien et la gestion des ouvrages d'intérêt collectif (emprises de cheminement piéton au sol, espaces verts non privatifs, voies de desserte tertiaire des logements et des parkings...). Cette gestion n'est pas limitée à la copropriété La Garancière, mais englobe l'ensemble des lots volumes de la ZAC « Germe de Ville Nouvelle du Vaudreuil – 1^{ère} tranche » comprenant l'ensemble des voies sur dalle du Germe de Ville. Dès lors, toute modification de l'AFUL implique l'accord de l'ensemble de ses membres, au-delà de la copropriété La Garancière. Cette association syndicale qui présente un rôle au niveau macro est, à ce jour, elle aussi en sommeil.

La priorité étant accordée à la mise à jour du projet travaux, celle du règlement interviendra dans un second temps. L'implication des copropriétaires ainsi que les coûts liés à la réactivation de ces structures juridiques pourraient en effet impacter le travail sur le plan de financement des travaux.

Actions :

- ☐ *L'opérateur accompagnera le syndicat à définir des règles pour inciter les copropriétaires des lots attenants à assurer l'entretien courant des jardins jusqu'à mise en demeure des copropriétaires si nécessaire, tout en respectant les limites foncières.*
- ☐ *L'opérateur amènera le syndicat des copropriétaires a voté et réalisé la mise à jour du règlement de copropriété notamment pour se mettre en conformité avec l'AFUL et l'ASL.*
- ☐ *L'opérateur accompagnera la puissance publique et les copropriétaires dans la recherche de solutions pour clarifier les limites de propriété de la copropriété et le statut de l'AFUL et de l'ASL.*

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

	Nombre de logements aidés	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Parties communes traitées dans le cadre d'aides au syndicat de copropriétaires				68			68
Logements traités dans le cadre d'aides individuelles	Dont logements PO éligible à ma prime logement décent et/ ou à ma prime Adapt	1	1	1			3
	Dont logements PB éligible prime Adapt		1	1			2

Compte tenu du gain énergétique significatif attendu à la suite aux travaux de rénovation global, le dépôt de dossiers individuels MPR PA n'est pas envisagé à ce stade.

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Les chiffres figurant ci-après sont considérés comme des objectifs et leur montant devra être réactualisé par avenant sur la base des enveloppes finalement définies par le ou les maîtres d'œuvre de l'opération.

5.1. Financements de l'Anah

Règles d'application

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

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

La réhabilitation des parties communes étant prioritaire, toute demande de subvention pour parties privatives ne sera recevable, sauf cas d'urgence motivée par l'opérateur, qu'après justification du paiement du reste à charge du programme de travaux sur les parties communes.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération se répartissent entre 3 403 371 € d'aides aux travaux par rapport à une base subventionnable de 4 563 388 € et 363 250 € d'aide à l'ingénierie. Le total des aides prévisionnelles de l'ANAH s'élève à 3 766 621 €.

Aides prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux	0 €	0 €	0 €	1 166 248,00 €	2 237 123,00 €	3 403 371,00 €
Dont aide socle ANAH (50% base subventionnable)				760 565,00 €	1 521 129,00 €	2 281 694,00 €
Dont copropriété fragile (20% base subventionnable)				301 183,00 €	611 494,00 €	912 677,00 €
Dont aide au portage CDC**				104 500,00 €	104 500,00 €	209 000,00 €
Aides à l'ingénierie	81 050,00 €	102 050,00 €	60 050,00 €	60 050,00 €	60 050,00 €	363 250,00 €
Dont suivi-animation	45 000,00 €	45 000,00 €	45 000,00 €	45 000,00 €	45 000,00 €	225 000,00 €
Dont aide au redressement de la gestion	15 050,00 €	15 050,00 €	15 050,00 €	15 050,00 €	15 050,00 €	75 250,00 €
Dont aide au portage	21 000,00 €	42 000,00 €				63 000,00 €

** Sur 13 ex-3F et 4 à acquérir

Des aides individuelles pourront être demandées par des propriétaires modestes ou très modestes dans le cadre des travaux en parties privatives (autonomie et LHI) pour un montant de subvention Anah estimé à 272 195 €.

5.2. Financements de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Agglomération Seine-Eure pour l'opération sont de 268 600 €, selon l'échéancier suivant :

Aides prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aide aux travaux Ravalement de façade et énergie copropriété (plafond ITE : 5000 €, rav ^t : 2500€)				20 000 €		20 000 €
Suivi animation	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	225 000 €

L'agglomération Seine Eure apporte son soutien au redressement de la copropriété en prenant en charge le suivi-animation du Plan de sauvegarde dont le coût est estimé à 450 000 € HT, financé à 50% par l'Anah.

Sous réserve des dispositifs en vigueur lors du dépôt des dossiers, l'agglomération Seine-Eure mobilisera ses dispositifs d'aides propres « fonds façades » pour le financement des travaux rénovation (parties communes).

Dans le cadre d'une rénovation énergétique d'une copropriété, le montant de subvention est de 25 % du montant des travaux de copropriété plafonné à 80 000 € TTC, soit une subvention maximale de 20 000 €.

5.3. Financements du Conseil Départemental de l'Eure

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Département de l'Eure pour l'opération sont de 21 600 €, selon l'échéancier suivant :

Aides prévisionnelles	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux Aides individuelles	3900	7800	9900			21 600 €

Sous réserve des dispositifs en vigueur lors du dépôt des dossiers individuels, le Département de l'Eure mobilisera son dispositif d'aides propres « aides à l'habitat privé » pour le financement des travaux rénovation des parties privatives.

Les montants sont déterminés sur la base prévisionnelle de 1 dossier « Lutte contre l'Habitat Indigne » et de 4 dossiers « adaptation ».

5.4. Aides de la Caisse d'Allocations Familiales

La convention d'objectif et de gestion signée entre la Caisse Nationale d'Allocations Familiales (CAF) et l'Etat réaffirme l'engagement des Caisses d'Allocations familiales dans le domaine de l'Habitat et du cadre de vie.

La CAF de l'Eure s'engage à contribuer à l'amélioration des conditions de logement des familles allocataires, locataire et propriétaires à bas revenus vivant dans des logements indécents, inadaptés, inconfortables ou consommateurs d'énergie fragilisant les budgets familiaux.

A ce titre, la CAF s'engage à attribuer selon les conditions de son règlement d'action sociale des aides financières individuelles aux familles allocataires.

Des aides à la réalisation de travaux dans la résidence principales :

- Prêt pour l'Amélioration de l'Habitat (PAH) : prestation d'un montant de 1067 €, remboursable sur 36 mois. La somme accordée est fonction du coût des travaux sans pouvoir excéder 80 % du montant de ceux-ci. Public concerné : familles percevant des prestations familiales.

- Prêt sans intérêt et/ou subvention : montant maximum de 8000 €, accordé sur critères sociaux. Public concerné : les accédants à la propriété et les propriétaires occupants leur logement, familles ayant un enfant de moins de 18 ans à charge ou, percevant des prestations sociales ou familiales au titre d'un enfant de moins de 21 ans (les ressortissants d'un régime particulier de prestations familiales ne relèvent pas de ces aides).

Des aides à la réalisation de travaux pour la création de logements à loyer social/très social :

- Prêt sans intérêt et / ou subvention : montant maximum 7622 € accordé sur critères sociaux. Public concerné : les propriétaires bailleurs dans la mesure où ils favorisent le logement social pour des familles allocataires assurant la charge d'au moins un enfant de moins de 18 ans et les jeunes de moins de 26 ans accédant à un premier logement autonome et ouvrant droit à une aide au logement (logement social et très sociale).

Hormis le PAH les aides n'ont pas un critère systématique et font l'objet d'un examen par les instances décisionnelles de la CAF de l'Eure, en fonction de l'intérêt social du projet. Le crédit budgétaire annuel réservé à ces opérations est limitatif. Les travaux devront être réalisés par une entreprise.

En complément des moyens financiers, la CAF de l'Eure s'engage à participer à la mise en œuvre de l'opération par l'implication de son équipe d'intervention sociale et territoriale au sein des instances de pilotage du Plan de Sauvegarde et par l'intervention d'un travailleur sociale auprès des familles allocataires en lien avec l'opération en charge de l'animation du Plan de Sauvegarde.

Ce soutien technique au dispositif peut se concrétiser par :

- L'information du public des partenaires, la mobilisation des acteurs locaux au sein de démarches de projet en cours ou à engager
- La participation à la définition des priorités en matière d'accompagnement social
- La participation au repérage des allocataires susceptibles de bénéficier des mesures prévues dans le cadre du Plan de Sauvegarde, notamment par des actions de ciblage à partir des fichiers allocataires,
- L'évaluation des situations sociales des familles rencontrées propriétaires occupants ou locataires dont le logement aura fait l'objet d'un diagnostic de non décence
- L'instruction des dossiers de demande d'aides financière auprès de la Caf et la mobilisation d'autres partenaires financiers le cas échéant.

Concernant le volet lutte contre l'habitat indigne et non décent, la CAF de l'Eure s'engage à signaler les situations qui nécessitent un diagnostic de non décence du logement et à financer ce diagnostic dans le cadre d'une convention bipartite avec l'opérateur.

5.5. CDC Habitat Social et la Ville de Val-de-Reuil

CDC Habitat Social et la Ville de Val-de-Reuil seront attentifs à l'amélioration de la situation financière de la copropriété, et au vu de cette amélioration, pourront s'engager dans un programme de travaux.

En tant qu'institutionnels, ils seront éligibles aux aides de l'Anah.

L'un des objectifs du Plan de Sauvegarde étant la revente des logements propriété de la Ville et de CDC Habitat Social, ils seront affranchis par l'Anah de l'obligation de reversement des aides en cas de vente.

Un accompagnement spécifique leur sera apporté par l'opérateur pour faciliter la possible revente de leurs logements, à travers notamment une aide sur la stratégie à adopter pour valoriser leur patrimoine.

Article 6 – Engagement du syndicat des copropriétaires, du syndic et du conseil syndical

6.1. Le syndicat de copropriétaires s'engage à :

- Soumettre au vote de l'assemblée générale la présente convention de plan de sauvegarde,
- Respecter la présente convention (mission de maîtrise d'ouvrage, mise en place de traitement des impayés, toutes missions et engagements nécessaires dès la phase d'élaboration du plan de sauvegarde),
- Mettre en place des partenariats étroits avec l'opérateur de suivi animation et le coordinateur de plan de sauvegarde,
- Permettre l'action de la collectivité publique en l'invitant à participer aux différentes réunions d'assemblée générale traitant du plan de sauvegarde et en lui remettant une copie des procès-verbaux correspondants,
- Faire participer l'assemblée générale aux décisions de gestion concernant l'usage des subventions allouées et des engagements de travaux,
- Soumettre au vote de l'assemblée générale, un programme de travaux conservatoires et urgents portant sur les parties communes compatible avec les capacités contributives des copropriétaires,
- Participer activement par le biais de son conseil syndical aux instances de concertation et de pilotage du plan de Sauvegarde (groupes de travail, réunion),
- Mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre du plan de sauvegarde avec l'aide de l'équipe de suivi-animation,
- Autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande de subvention (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés...),
- Participer au projet urbain de la ville.

6.2. Le syndic s'engage à :

- Mettre à jour le règlement de copropriété,
- Rendre compte régulièrement des avancées du plan de sauvegarde,
- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi animation selon ses demandes,
- Transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du plan de sauvegarde, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété ainsi que ceux nécessaires au montage des dossiers de demandes de subvention,
- Collaborer en étroite relation avec le coordinateur du plan de sauvegarde et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne réalisation des travaux,
- Participer à toutes les commissions inscrites dans le plan de sauvegarde,
- Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges,
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations,
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides.

6.3. Le conseil syndical s'engage à :

- Participer à l'ensemble des commissions du plan de sauvegarde,
- Transmettre tous les éléments nécessaires à l'opérateur de suivi animation,
- Être force de proposition,
- Accompagner la copropriété dans la bonne compréhension du plan de sauvegarde,
- Correspondre étroitement avec le coordinateur du plan de sauvegarde.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Instance de pilotage

. Comité technique

C'est l'instance opérationnelle chargée du suivi et de la mise en œuvre du plan d'actions. Elle valide les bilans et prépare les comités de pilotage et les Commissions Plan de Sauvegarde.

Elle est composée des techniciens de l'Agglomération Seine-Eure, de la Ville de Val-de-Reuil, de la DDTM de l'Eure, de l'opérateur du PDS, de CDC Habitat Social et de tout autre partenaire dont la présence est nécessaire (collectivités, syndic, syndicat, etc.).

Elle se réunit au minimum une fois par mois.

. Commission Plan de Sauvegarde

Cette instance, présidée par le Préfet de l'Eure, permet la rencontre de l'ensemble des parties prenantes au Plan de Sauvegarde de la Garancière. Lors de ces commissions, sont présentés l'avancement des actions et du redressement de la copropriété.

Sa composition a été définie par arrêté préfectoral en 2018.

Elle se réunira au minimum une fois par an.

. Comité de pilotage

Cette instance a pour objectif de réunir les techniciens et les représentants politiques pour faire un point sur l'avancement des actions à la mi-année et définir des ajustements si nécessaire. Elle est composée de représentants de l'Agglomération Seine-Eure, de la Ville de Val-de-Reuil, des services de l'Etat, de l'opérateur du PDS, de CDC Habitat social, du syndic, et de tout autre partenaire dont la présence est nécessaire. Elle se réunit une fois par an au minimum entre deux Commissions de Plan de sauvegarde.

7.2. Évaluation et suivi des actions engagées

Dans le but d'évaluer l'avancée, l'efficacité et l'efficience des actions de redressement de la Garancière, un ensemble d'indicateurs mesurables et quantifiables doivent être défini. Le but est de détecter les signes de redressement ou de dégradation de la copropriété le plus en amont possible.

Occupation de l'immeuble	Nombre de logements occupés
	Part de logements détenus par des propriétaires occupants
	Part de logements détenus par des propriétaires bailleurs
	Part de logements détenus par des propriétaires institutionnels
	Taux rotation des propriétaires
Marché immobilier	Prix moyen des mises en vente des appartements
Fonctionnement de la copropriété	Taux de tantièmes détenus par des PO
	Taux de tantièmes détenus par des PB
	Taux de tantièmes détenus par les institutionnels
	Taux de participation aux assemblées générales (présents et représentés)
Compte financier	Ecart entre budget prévisionnel et dépenses réelles
	Progression des dépenses réelles
Santé financière	Evolution en % des impayés sur les dépenses réelles
	Evolution du nombre de dossiers d'impayés
	Evolution du montant des charges par lot et par poste

Des indicateurs complémentaires seront mis en place pour évaluer l'avancement des actions.

Des bilans annuels et un bilan final seront réalisés et présentés en Commission de Plan de Sauvegarde.

Ces bilans, réalisés par l'opérateur, devront :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ;
- Exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ;
- Présenter les résultats obtenus aux regards des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, organisationnelles) ;
- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Fournir un état récapitulatif des indicateurs ;
- Evaluer l'impact du dispositif sur la place de l'immeuble dans le marché immobilier local ;
- Evaluer l'impact du dispositif sur la vie sociale à l'intérieur de l'immeuble.
- Emettre des préconisations de réorientation/d'amélioration du dispositif

Chapitre VI – Communication

Article 8 – Communication générale

Les partenaires du Plan de Sauvegarde et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo des signataires sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de leur charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : supports de présentation, dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le Plan de Sauvegarde.

Article 9 – Communication Anah

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

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

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

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

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

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient aux maîtres 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 Plan de Sauvegarde, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, les maîtres d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation 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 la disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 10 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années à compter de la date d'approbation par arrêté préfectoral. Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'Anah à compter de cette même date.

Calendrier prévisionnel : du 01/08/2026 au 31/07/2031

Article 11 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des

indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le 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.

La présente convention pourra être résiliée, par chacun des signataires, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 12 – Transmission de la convention

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

Fait en 10 exemplaires à Val-de-Reuil, le

Pour l'Agglomération Seine-Eure,	Pour la Ville de Val-de-Reuil,
Pour l'Etat,	Pour l'Anah,
Pour le syndicat des copropriétaires, le syndic de copropriété,	Pour le Conseil Départemental de l'Eure,
Pour Action Logement,	Pour la Caisse d'Allocations Familiales de l'Eure,
Pour CDC Habitat Social,	Pour la Caisse des Dépôts et de Consignations,

ANNEXE

- Fiche de synthèse de la copropriété
- Procès-verbal de l'AG à ajouter, avec les délibérations du conseil municipal ou du conseil communautaire
- Avis de la délégation régionale de l'Anah