



SDC 60-120
Arlequin



PLAN DE SAUVEGARDE DE L'ARLEQUIN – Grenoble (38)

Syndicat des copropriétaires 60-120 Galerie de l'Arlequin

Syndicat des copropriétaires 80 Galerie de l'Arlequin

Syndicat des copropriétaires 100 Galerie de l'Arlequin

Convention Plan de Sauvegarde Scission (PDS1)

Période :

Date de signature :

La présente convention est établie

Entre

L'État, représenté par monsieur Lionel BEFFRE, Préfet de l'Isère ;

L'Agence nationale de l'habitat, représentée en application de la convention de délégation de compétence par monsieur Christophe Ferrari, président de Grenoble-Alpes Métropole, et dénommée ci-après « Anah » ;

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine, représentée par le Préfet, et dénommée ci-après « ANRU » ;

Grenoble Alpes Métropole, représenté par monsieur Christophe FERRARI, son Président, dûment habilité, par délibération du Conseil métropolitain, en date du 9 février 2018

La Ville de Grenoble, représentée par monsieur Eric PIOLLE, son maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 5 février 2018

Le Conseil Départemental de l'Isère, représenté par

Le syndicat des copropriétaires 60-120 Galerie de l'Arlequin, représenté par SYNEAC, syndic d'Actis, représenté par Stéphane Duport-Rosand, directeur général, [nom] ayant reçu mandat par décision de l'Assemblée générale en date du [date] ;

Actis, OPH de la région grenobloise, représenté par Stéphane Duport-Rosand, directeur général, dûment habilité par décision du conseil d'administration du [date] ;

Le Centre communal d'action sociale de Grenoble, représenté par Alain Denoyelle, Vice-président, dûment habilité par décision du conseil d'administration du ...

Vu,

Le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L615-1 à L615-5 / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le Comité de mise en œuvre du Plan le 20/02/2014 et par le Conseil régional de l'habitat le 28/04/2014,

Le Programme Local de l'Habitat, adopté par le Conseil métropolitain de Grenoble-Alpes Métropole le 10 novembre 2017,

La convention de délégation de compétence du 06/07/2011 conclue entre le délégataire Grenoble Alpes Métropole et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation,

L'avenant prorogeant la convention de délégation de compétence pour 2017 du 8 mars 2017, conclue entre le délégataire Grenoble-Alpes Métropole et l'État,

La demande de renouvellement de la délégation de compétence en date du 9/10/2017,

La convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 06/11/2011 conclue entre le délégataire et l'Anah,

l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Grenoble-Alpes Métropole, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 21 septembre 2017.

La délibération du Conseil métropolitain de Grenoble-Alpes Métropole, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 9 février 2018, autorisant la signature de la présente convention,

La délibération du conseil municipal de la Ville de Grenoble, en date du 5 février 2018, autorisant la signature de la présente convention

L'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété du 60-120 galerie de l'Arlequin

Les comptes rendus des commissions du plan de sauvegarde du 29 mars 2016 et du 11 décembre 2017

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

| | |
|--|----|
| Chapitre 1 - Stratégie globale du Plan de Sauvegarde de l'Arlequin | 8 |
| Chapitre 2 - Description du dispositif de plan de sauvegarde et des objectifs de l'opération | 11 |
| Chapitre 3 - Objet de la convention et périmètre d'application | 13 |
| Article 1 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux | 13 |
| 1.1 Dénomination de l'opération | 13 |
| 1.2 Périmètre et champs d'intervention | 13 |
| Chapitre 4 - Enjeux de l'opération..... | 15 |
| Article 2 - Enjeux..... | 15 |
| Article 3 - Volets d'action | 15 |
| 3.1 Volet scission | 15 |
| 3.2 Volet technique | 16 |
| 3.3 Volet juridique et foncier | 17 |
| 3.4 Volet dispositions transitoires..... | 18 |
| 3.5 Volet traitement des impayés et accompagnement social..... | 18 |
| 3.6 Volet gestion et gouvernance | 19 |
| 3.7 Volet coordination PDS/NPNRU | 20 |
| 3.8 Volet stratégie globale – préfiguration des PDS 2..... | 20 |
| Article 4 - Planning prévisionnel..... | 21 |
| Chapitre 5 - Engagements des parties | 22 |
| Article 5 - Dossiers à traiter | 22 |
| Article 6 - Engagements des conseils syndicaux et syndicats de copropriété | 24 |
| Article 7 - Engagements d'Actis, bailleur social (modifié, validation ACTIS) | 25 |
| Article 8 - Engagements du syndic | 25 |
| Article 9 - Engagements de la Ville de Grenoble | 26 |
| Article 10 - Engagements du CCAS | 26 |
| Article 11 - Engagements de Grenoble Alpes Métropole..... | 26 |
| Article 12 - Engagements du Conseil départemental de l'Isère | 27 |
| Chapitre 6 - Coût de l'opération - Engagements financiers des partenaires | 28 |
| Article 13 - Enveloppe budgétaire du dispositif..... | 28 |
| 13.1 Enveloppe budgétaire du PDS 1 Scission..... | 28 |
| 13.2 Coût du pilotage du dispositif | 28 |
| Article 14 - Subventions du PDS1 | 29 |
| 14.1 Financements de l'Anah | 29 |
| 14.2 Financements de l'ANRU | 30 |
| 14.3 Financements des collectivités..... | 30 |
| Article 15 - Préfiguration des plans de sauvegarde 2..... | 30 |

| | | |
|--|--|----|
| 15.1 | Enveloppe prévisionnelle des travaux des PDS 2 | 30 |
| 15.2 | Financements de l'Anah | 31 |
| 15.3 | Financements de l'Anru..... | 31 |
| 15.4 | Financements des collectivités..... | 31 |
| Chapitre 7 - Pilotage, animation et évaluation | | 33 |
| Article 16 - Conduite de l'opération | | 33 |
| 16.1 | Pilotage de l'opération | 33 |
| 16.2 | Suivi-animation de l'opération | 34 |
| Chapitre 8 - Indicateurs de suivi du plan de sauvegarde | | 36 |
| Article 17 - Indicateurs de suivi opérationnel | | 36 |
| 17.1 | Volet scission | 36 |
| 17.2 | Volet technique | 36 |
| 17.3 | Volet juridique et foncier | 36 |
| 17.4 | Volet dispositions transitoires..... | 36 |
| 17.5 | Volet assainissement des impayés et accompagnement social..... | 36 |
| 17.6 | Volet gestion et gouvernance | 37 |
| 17.7 | Volet coordination NPNRU/PDS | 37 |
| 17.8 | Volet stratégie globale – préparation des PDS 2..... | 37 |
| Article 18 - Indicateurs de communication et de mobilisation des acteurs..... | | 38 |
| Article 19 - Indicateurs de gouvernance du dispositif..... | | 38 |
| Article 20 - Indicateurs de positionnement sur le marché du logement | | 38 |
| Chapitre 9 - Communication | | 39 |
| Article 21 - Communication..... | | 39 |
| Chapitre 10 - Prise d'effet, durée, révision, résiliation et prorogation | | 40 |
| Article 22 - Durée de la convention..... | | 40 |
| Article 23 - Révision et/ou résiliation de la convention | | 40 |
| Article 24 - Transmission de la convention | | 40 |

Préambule

Le Quartier Villeneuve/Village Olympique de Grenoble fait partie des quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV). Après une première convention avec l'ANRU signée en 2008, il a été retenu conjointement avec le quartier de la Villeneuve (Essarts-Surieux) d'Echirolles comme priorité de niveau national (PRIN) dans le cadre du NPNRU.

Ensemble bâti complexe construit au-dessus d'une galerie-rue, géré pour la plus grande partie sous le régime de la copropriété, l'Arlequin concentre aujourd'hui des difficultés (occupation, refus des demandeurs de logement social, baisse continue des valeurs immobilières et difficultés de location pour les bailleurs privés). Il est le cœur de cible du projet de renouvellement urbain.

L'ensemble immobilier de l'Arlequin est aujourd'hui constitué de deux mono propriétés et de trois copropriétés. ACTIS et SDH, bailleurs sociaux, détiennent 73% de ce parc de 1829 logements, dont 151 logements correspondent à un Logement Foyer pour Personnes Agées (LFPA) en activité, le second ayant été fermé au 160 galerie de l'Arlequin.

L'objectif du projet de renouvellement urbain à terme est le repositionnement de ce parc de logements dans le marché immobilier grenoblois à échéance de 15 à 20 ans. Les principes d'intervention du volet habitat ont été arrêtés et visent à créer des ensembles de plus petite taille, mieux gérables et autonomes, par la segmentation et la création de montées supplémentaires, la création de nouveaux halls au niveau de la galerie et la réhabilitation du parc avec un objectif thermique BBC rénovation – 20% créant les conditions d'une évolution des statuts à terme permettant de réduire le taux de logement social pour tendre vers 60 %.

Après la démolition partielle du 50 Arlequin, une première étape de restructuration – réhabilitation lourde du parc social a été engagée, portant sur près de 245 logements aux montées 40 et 50 Arlequin (SDH et Actis), les travaux s'étant achevés mi 2017. L'objectif est de parvenir à la réhabilitation-restructuration de l'ensemble des logements de l'Arlequin, tant privés que publics. Pour ce faire, le 50 Arlequin a été sorti de la copropriété principale initiale du 50/120 Arlequin, et la SDH a obtenu l'accord de la copropriété du 30/40 Arlequin pour réaliser les travaux qu'elle a pris intégralement à sa charge.

La copropriété du 130/170 Arlequin, regroupe actuellement les adresses du 130, 140, 150 et 170, le n°160 ayant fait l'objet d'une scission réalisée en 2013/2014, et qui a permis l'autonomisation de l'ex-foyer de personnes âgées des Genticanes, propriété de la SDH.

La copropriété du 60-120 Arlequin présente la particularité suivante : deux syndicats secondaires ont été créés pour autonomiser la gestion d'ensembles de logements privés ne constituant pas des bâtiments indépendants, mais des volumes dans l'ensemble 60-120.

Historique de l'accompagnement du parc privé / études :

- Depuis 2005, mission d'accompagnement des copropriétés de la Villeneuve mise en place par la Ville (puis la Métropole) (URBANiS), indicateurs de veille, actualisés annuellement. Ateliers de formation/information pour les copropriétaires.
- 2007 EPO 130/170 Arlequin : lancée avant l'accord de l'ANRU pour retenir la Villeneuve dans le PNRU, tout volet travaux a été repoussé, dans l'attente du résultat de l'étude globale de définition du projet Arlequin lancée dans le cadre de la convention ANRU
- 2008/2013 AMO copropriétés (René Bresson) mise en place parallèlement à l'étude de définition du projet INTERLAND (puis Ateliers LION)
- 2011/2012 EPO 80, EPO 100, EPO 30/40 Arlequin (PACT 38), besoins en travaux, volonté de vendre, coût des travaux / le volume dépasse la logique d'Opah + portage immobilier
- 2012 Saisine du préfet / Création de la commission du plan de sauvegarde
- 2013 Elargissement du DPUR mis en place sur 30 Arlequin à l'ensemble de l'Arlequin (6 logements préemptés / convention d'opération avec l'EPFL pour portage limité à 4 ans jusqu'à 2019)

- Enquête ménages (EOHS) : niveau de ressources et capacité de financement PO et PB, dimensionnement d'un dispositif de portage.
- Audit de gestion et de fonctionnement 60/120 Arlequin, plan d'accompagnement normalisation gestion du syndic, fonctionnement du syndicat principal, reconstitution des comptes, accompagnement du Conseil syndical (Copro+)
- 2014 à 2016 Mise en œuvre du Plan d'accompagnement Copro+ pour le 60/120. Après avoir été missionné par la Ville, Copro+ l'est par la copropriété elle-même (60/120).
- 2013 à 2015 Groupes de travail associant les représentants des copropriétés 80, 100 et 130/170 Arlequin / suivi des études.
- 2014 à 2015 Mission d'assistance à la programmation de travaux et leurs maîtrises d'ouvrage (80,100, 130/170) (Ateliers Paris + René Bresson). Arrêts de scénarios impliquant des travaux lourds
- Janv. 2016 Accord de l'ANAH pour financier le plan de sauvegarde.
- Mars 2016 validation du plan d'actions/plan de sauvegarde par la commission de plan de sauvegarde.

Chapitre 1 - Stratégie globale du Plan de Sauvegarde de l'Arlequin

En 2008, un projet de rénovation urbaine a été lancé sur le périmètre de la Villeneuve de Grenoble. Le diagnostic social et territorial a amené les élus à axer leur action sur plusieurs priorités, portant notamment sur la qualité des espaces publics, l'offre d'équipements et une intervention massive sur le logement, public et privé. Le diagnostic issu des différentes études, et récemment confirmé par l'analyse réalisée par le cabinet HTC, montrait une perte d'attractivité du parc public et une dévalorisation importante des valeurs immobilières. C'est ce qui a motivé un projet ambitieux pour l'Arlequin, mis en œuvre sur les adresses du 40 et 50 Arlequin et en cours de lancement pour le 30 et le 60 Ouest Arlequin. La majorité de l'Arlequin relevant du statut de la copropriété, l'Etat a retenu la mise en place d'une procédure de plan de sauvegarde de copropriété, pour permettre aux propriétaires privés de s'inscrire dans ce projet.

Ce plan de sauvegarde entre dans une démarche globale et constitue le cœur du projet de rénovation de l'Arlequin. De sa mise en œuvre dépend la capacité à atteindre les objectifs du projet de rénovation urbaine, tant pour ce qui concerne le parc privé que le parc public.

L'objectif dépasse en effet la simple réhabilitation du bâti : il vise à restructurer l'Arlequin pour inverser la spirale de dévalorisation à l'œuvre. Il s'agit à la fois de rentrer dans des standards de performance énergétique actuels, mais aussi de revenir à des unités de gestion plus petites et plus agiles dans leur fonctionnement, notamment décisionnel. Il s'agit également de retrouver des dimensions d'usages qui permettent de recréer le lien social et la tranquillité que le quartier perd progressivement, alors même que ces éléments en font la spécificité et la valeur, et constituent à la fois les atouts et les enjeux pour son attractivité et donc son devenir. Enfin, le fonctionnement actuel montre de graves dysfonctionnements du point de vue de la sécurité incendie, qu'il faut absolument résoudre au travers des restructurations envisagées.

Avec la mise en place du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) en 2014, le projet porte aujourd'hui sur une échelle plus large : les Villeneuves d'Echirolles et de Grenoble ont en effet été retenues dans la catégorie des 200 quartiers dits « d'intérêt national » du NPNRU et peuvent à ce titre bénéficier des aides de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et de l'Agence nationale de l'Habitat (Anah).

Le projet de renouvellement urbain des Villeneuves s'inscrit dans le projet métropolitain formalisé dans le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), document qui permet de définir dans des sous-secteurs des orientations programmatiques qui définissent des contenus (les fonctions) et les formes urbaines associées (le règlement d'urbanisme). Les orientations du plan-guide (projet urbain) portant sur les quartiers des Villeneuves (notamment l'Arlequin) en matière d'aménagement urbain et d'habitat, seront ainsi inscrites dans le PLUi. Elles s'inscrivent par ailleurs dans les objectifs du Programme local de l'habitat de la Métropole (PLH), dont la priorité est le rééquilibrage territorial de l'offre de logement social. Le rééquilibrage de l'occupation du parc social constitue une autre orientation fondamentale, traduite dans la Convention intercommunale d'attribution (CIA). L'ensemble des documents planificateurs métropolitains intègre la démarche du PDS comme partie prenante de la stratégie habitat, à l'échelle de la centralité Sud. Le PLUi, sera adopté en 2019, le PLH venant d'être adopté. La CIA a été adoptée quant à elle début 2017.

Le projet est aujourd'hui directement rattaché à la démarche de développement métropolitain : les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) concernés (Arlequin, Géants-Baladins, Village Olympique, Essart et Surieux) ont été déclarés d'intérêt métropolitain. Une stratégie globale a été arrêtée en matière d'habitat, actant la nécessité d'une approche globale à l'échelle de la centralité Sud, soit un périmètre large dépassant les seuls QPV : la requalification des parcs public et privé au sein des QPV doit être articulée, au risque de voir l'un de ces parcs décrocher ; il convient de veiller à ce que la construction neuve en proximité, ou d'éventuelles mises en vente HLM, ne viennent concurrencer le parc privé existant.

Le plan de sauvegarde de l'Arlequin : deux grandes étapes

La spécificité du plan de sauvegarde de l'Arlequin tient à la forte imbrication des parcs publics et privés et à la complexité d'un bâti qui imposent des investissements très supérieurs à ce qui est habituellement nécessaire pour des patrimoines plus traditionnels. L'Etat et l'Anah, après avis de la ville et de l'EPCI, ont jugé opportun de mettre en place un plan de sauvegarde, dispositif d'intervention exceptionnel sur les copropriétés. Inscrit dans le NPRU, il est le dispositif le plus approprié pour résoudre les difficultés rencontrées par ces syndicats de copropriétaires et enclenché une dynamique de renouvellement urbain à l'échelle du quartier.

Une étude globale sur le patrimoine des deux copropriétés de l'Arlequin, le « 60-120 » et « 130-170 », réalisée par le cabinet B. Paris, a permis de dimensionner les modalités de restructuration et de réhabilitation du bâti, déclinant en cela une première étude globale conduite à l'échelle de l'Arlequin par le cabinet Interland.

Le plan de sauvegarde se déroulera en deux grandes étapes :

1. Un plan de sauvegarde de scission, dit PDS1, qui vise à créer de plus petites entités fonctionnelles et juridiques. Cette phase nécessite d'affiner les études sur l'évolution du bâti (mise en sécurité, localisation précise des futures montées...) mais également des travaux afin de créer des entités fonctionnelles séparées (séparation des réseaux de chauffage...). La scission juridique constitue également une étape du plan de sauvegarde, et permettra de créer les futures copropriétés (calcul des tantièmes, nouveaux règlements...). Ce premier plan de sauvegarde permet aussi de réaliser des travaux d'urgence. Le PDS1 se décline en deux conventions d'opérations soit une convention pour chaque syndicat de copropriétaires.
2. Un plan de sauvegarde, dit PDS2, de réhabilitation/restructuration qui donnera lieu à des plans de sauvegarde spécifiques à chaque nouveau syndicat de copropriétaires constitué. Il permettra de lancer les travaux pour la réalisation des nouvelles montées d'escalier et des autres parties communes, ainsi que la réhabilitation des bâtiments (notamment de réhabilitation thermique).

Pour le démarrage du PDS2, il faut que la scission juridique conduite dans le PDS1 soit votée et approuvée et qu'il n'y ait plus de recours juridique.

Les acteurs

Le plan de sauvegarde est piloté par le Préfet de Département, représentant de l'Etat, et par la Métropole, compétente en matière d'habitat et maître d'ouvrage du suivi animation du plan de sauvegarde.

Le Préfet pilote le plan de sauvegarde et s'assure de son bon avancement. Il approuve notamment par arrêté préfectoral le plan de sauvegarde.

La Métropole, porteur de projet, s'assure de la bonne coordination entre le plan de sauvegarde, la stratégie habitat, le projet d'aménagement et le programme de renouvellement social et urbain en général.

Les syndicats des copropriétaires, via l'assemblée générale des copropriétaires, sont les maîtres d'ouvrage des travaux relatifs aux parties communes. Ils décident des orientations et les actions à mettre en œuvre (études et travaux).

Pour accompagner les copropriétaires, un groupement de bureaux d'études a été désigné par la Métropole. Les cabinets COPRO+, URBANiS et SETEC, sont ainsi en charge de la mise en œuvre du plan de sauvegarde de scission des deux syndicats de copropriétaires actuels. Leur mission a débuté en septembre 2016 et a pour objet d'accompagner les copropriétaires dans le choix de leurs prestataires (maîtres d'œuvres, géomètres, bureaux de contrôle...). Ils organisent les réunions techniques et répondent aux questionnements des copropriétaires pour tous les aspects techniques et juridiques liés

au processus de plan de sauvegarde. Ils accompagnent les copropriétaires dans le suivi et le pilotage de la mise en œuvre du plan de sauvegarde (sur les aspects techniques et juridiques).

Une coordonnatrice a été désignée par arrêté préfectoral : Madame Marie-Annick Lannou. Sa mission est de veiller au bon déroulement du PDS ainsi qu'au respect des engagements pris par les différents acteurs.

Enfin, une commission de plan de sauvegarde, présidée par le Préfet, a été mise en place par arrêté préfectoral pour élaborer et suivre le déroulement du plan de sauvegarde. Elle réunit l'ensemble des partenaires du plan de sauvegarde.

Du point de vue des financements des travaux

Les copropriétaires privés bénéficieront des aides de l'Anah, de la Ville de Grenoble et de la Métropole.

Les bailleurs sociaux copropriétaires bénéficieront des aides de l'ANRU, de la Ville de Grenoble et de la Métropole.

Chapitre 2 - Description du dispositif de plan de sauvegarde et des objectifs de l'opération

Le plan de sauvegarde général (PDS1 et PDS2) s'inscrit dans le renouvellement urbain du quartier de la Villeneuve.

Ce projet s'inscrit lui-même au sein d'un territoire plus vaste, dit « Centralité Sud », qui constitue un enjeu d'agglomération du fait de sa situation au sein du territoire métropolitain, du nombre de ses habitants, du nombre d'emplois qu'il accueille et du potentiel de développement qu'il détient.

Le projet de renouvellement urbain des Villeneuves de Grenoble et d'Echirolles vise ainsi à améliorer la qualité de vie des habitants qui y vivent et à augmenter leur attractivité pour que d'autres habitants souhaitent venir y vivre à leur tour.

Plusieurs axes de travail sont en cours, notamment sur le développement économique, sur l'offre éducative, sur la qualité de services, sur la tranquillité publique et bien entendu sur l'habitat. Le PDS s'inscrit dans cette stratégie globale.

L'objectif général du plan de sauvegarde est de requalifier durablement les ensembles privés du 80, 100, 130, 150 et 170 Galerie de l'Arlequin, après scission des deux copropriétés 60-120 et 130-170 par :

- La réhabilitation des immeubles ;
- La rénovation énergétique des bâtiments ;
- La pérennisation du fonctionnement des copropriétés ;
- L'assainissement de leur situation financière ;
- La solvabilisation des ménages.

Le plan de sauvegarde se décompose en différents plans de sauvegarde réalisés pour chacune des copropriétés existantes au fil de l'avancement du projet.

Dans un premier temps, chacune des deux copropriétés, 60-120 et 130-170, fera l'objet d'un plan de sauvegarde, dit PDS1, visant à scinder chaque ensemble en des entités plus petites et mieux gérables. Le 60-120 sera scindé en 5 entités : 2 copropriétés et 3 mono-propriétés ; le 130-170 sera scindé en 4 entités : 3 copropriétés et une mono-propriété.

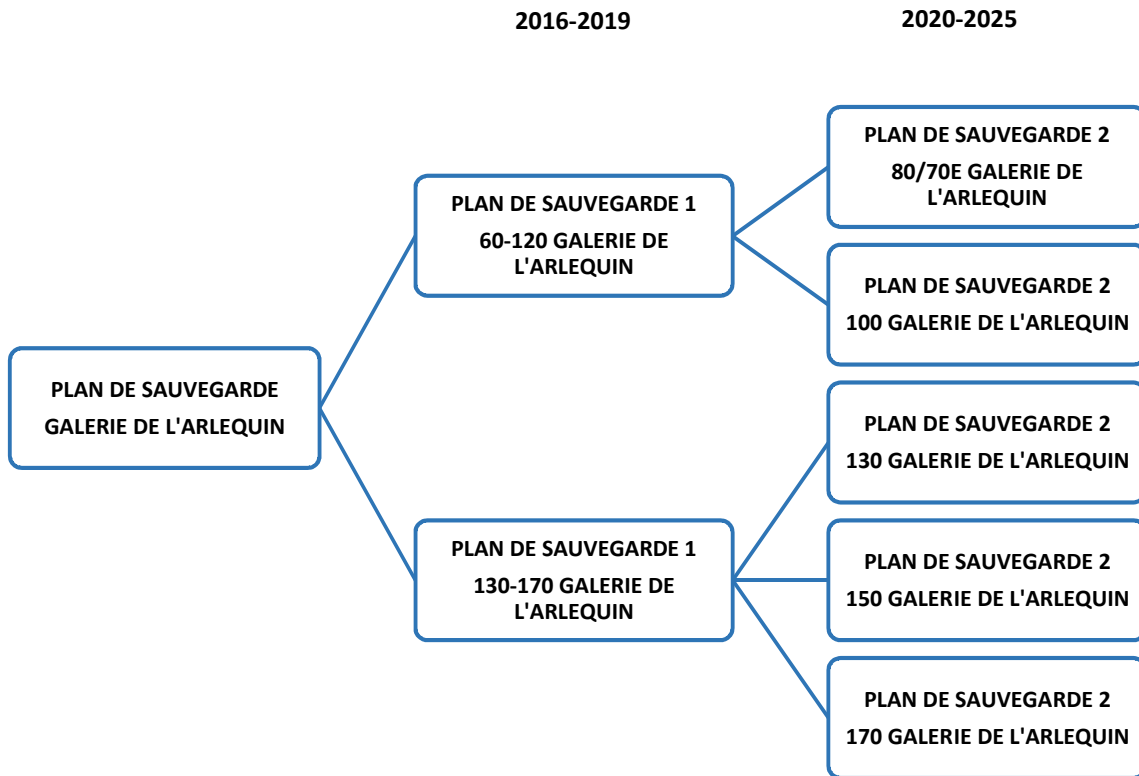
Dans un second temps, chacune des cinq nouvelles copropriétés créées fera l'objet d'un nouveau plan de sauvegarde, dit PDS2, visant à la réhabilitation des logements.

Les plans de sauvegarde 1 répondent aux objectifs suivants :

- Volet scission : mise en œuvre des scissions de chacune des copropriétés pour créer des copropriétés autonomes et des immeubles monopropriétés des bailleurs sociaux ;
- Volet foncier et urbain : clarification des limites foncières des futures copropriétés et des espaces publics limitrophes dans l'ensemble immobilier divisé en volumes ;
- Volet technique : réalisation des travaux d'individualisation des fluides et du réseau secondaire de chauffage urbain pour chacune des futures copropriétés ;
- Volet dispositions transitoires : organisation des dispositions transitoires permettant de maintenir les accès et la sécurité incendie dans chaque bâtiment né de la scission dans l'attente de la réalisation des travaux de création d'accès indépendants dans le cadre des plans de sauvegarde 2 et dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments bailleurs sociaux prévue dans le NPNRU ;
- Volet social et portage des lots : assainir la situation financière de la copropriété, chercher les solutions de financements pour les copropriétaires les plus en difficulté et préfigurer le portage à envisager pour favoriser la réussite des plans de sauvegarde 2 ;
- Volet gestion et gouvernance : amélioration de la gestion des copropriétés existantes et préparation du transfert comptable, financier et des contrats dans les syndicats créés par scission - préfiguration de l'organisation de la gouvernance des futurs syndicats en mobilisant les copropriétaires et en les préparant à un fonctionnement autonome ;

- Volet stratégie : articulation du plan de sauvegarde 1 avec le NPNRU et préfiguration des plans de sauvegarde 2 notamment au plan financier.

Les plans de sauvegarde 1 constituent l'étape préparatoire indispensable à la mise en œuvre des plans de sauvegarde 2.



Chapitre 3 - Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1 Dénomination de l'opération

Plan de sauvegarde 1 (PDS1) de la copropriété 60-120 Galerie de l'Arlequin, Grenoble.



1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le plan de sauvegarde concerne le syndicat des copropriétaires, son emprise foncière actuelle, définie dans le règlement de copropriété comme « le sol correspondant à la projection des piliers et voiles de soutien » des bâtiments d'habitation, l'ensemble des bâtiments d'habitation portés par ces piliers et voiles, leurs accès, et toute construction à réaliser pour améliorer le fonctionnement des bâtiments d'habitation, ainsi que les emprises foncières à acquérir pour permettre ces constructions.

Les interventions techniques porteront sur l'ensemble bâti, y compris les réseaux le desservant, inclus dans les parties communes de la copropriété.

Les actions du plan de sauvegarde portent également sur l'organisation des copropriétés (scission), le suivi social des copropriétaires et l'accompagnement des instances de la copropriété.

Syndicat de copropriété 60-120 Galerie de l'Arlequin

N° Immatriculation : AA0 - 753 – 665

N° SIRET : 04207629900017

Type : Principal

Nb Logements : 726

Syndic : Actis

Références cadastrales

| Code postal | Commune | Code INSEE | Préfixe | Section | Parcelle |
|-------------|----------|------------|---------|---------|----------|
| 38100 | Grenoble | 38185 | 000 | IX | 711 |

Syndicat de copropriété 80 Galerie de l'Arlequin

N° Immatriculation : AA1 - 618 - 289

N° SIRET : néant

Type : Principal

Nb Logements : 37

Syndic : Actis

Références cadastrales

| Code postal | Commune | Code INSEE | Préfixe | Section | Parcelle |
|-------------|----------|------------|---------|---------|----------|
| 38100 | Grenoble | 38185 | 000 | IX | 711 |

Syndicat de copropriété 100 Galerie de l'Arlequin

N° Immatriculation : AA1 - 615 - 392

N° SIRET : 04207629900017

Type : Secondaire

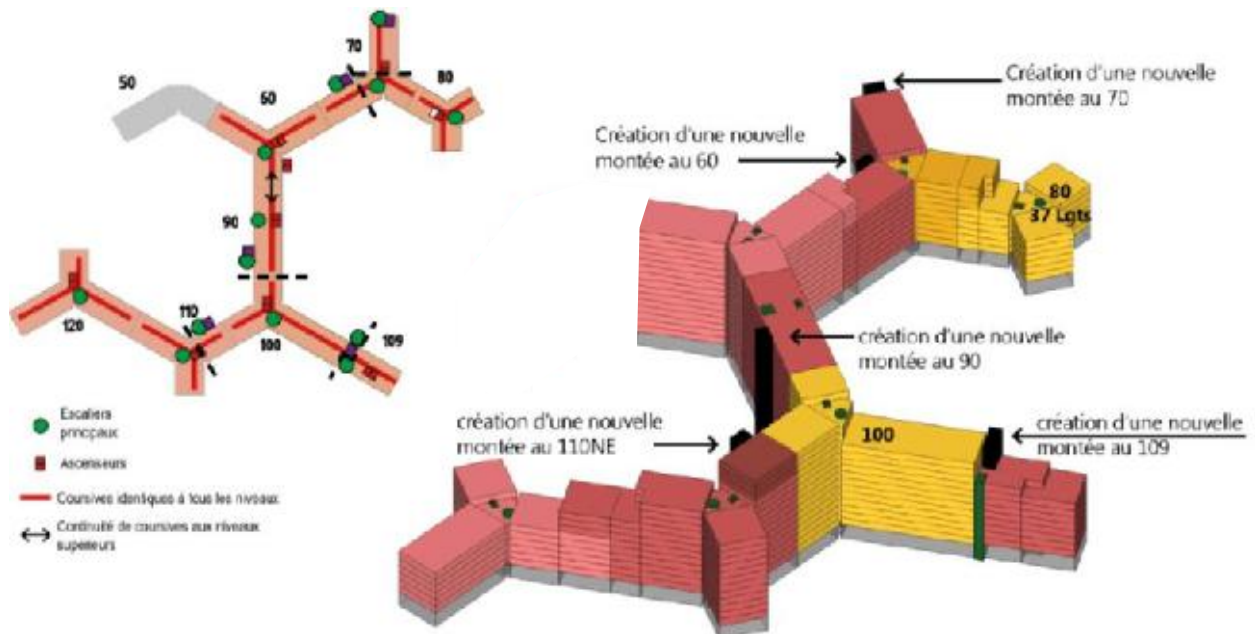
Nb Logements : 153

Syndic : Actis

Références cadastrales

| Code postal | Commune | Code INSEE | Préfixe | Section | Parcelle |
|-------------|----------|------------|---------|---------|----------|
| 38100 | Grenoble | 38185 | 000 | IX | 711 |

Configuration



Chapitre 4 - Enjeux de l'opération

Article 2 - Enjeux

L'enjeu principal de l'opération est d'enrayer le décrochage de ces patrimoines sur le marché immobilier grenoblois.

La copropriété du 60-120 galerie de l'Arlequin compte 536 logements dont 75 % de logements sociaux. Cette grande taille associée à la prédominance des logements sociaux a créé une confusion quant aux responsabilités de chacun des copropriétaires. La scission et la création d'entités plus petites vise à permettre une clarification des règles de gestion et une meilleure implication des copropriétaires privés.

La relation au sol atypique de ces immeubles d'habitation pose un problème de fonctionnement urbain, de repérage et d'adressage à traiter par une réorganisation de la relation entre circulations horizontales et verticales, qui doit notamment permettre une amélioration de la sécurité contre les risques d'incendie et de panique.

L'intégration de cette opération dans une action globale d'amélioration du fonctionnement urbain du quartier est un enjeu majeur : toute l'organisation de l'articulation entre des logements de qualité et l'espace public est à reconsidérer à la fois dans le cadre du plan de sauvegarde pour ce qui concerne les bâtiments d'habitation, et dans le cadre du projet de renouvellement urbain pour ce qui concerne la galerie.

La consolidation d'instances de gestion pérennes des copropriétés devenues indépendantes du bailleur social au 60 - 120 sera une des conditions de réussite de l'opération.

L'amélioration de la tranquillité résidentielle et la réalisation de conditions facilitant le maintien de l'ordre public sont des conditions incontournables de l'amélioration de l'image du quartier et du repositionnement des immeubles en copropriété sur le marché local.

L'évolution du peuplement du parc social est lui aussi un facteur déterminant de l'évolution de la valeur des copropriétés qui y resteront insérées à l'issue des scissions. Cette préoccupation est prise en compte dans le projet urbain porté par l'ANRU.

Article 3 - Volets d'action

3.1 Volet scission

3.1.1 Descriptif

La copropriété 60-120 Galerie de l'Arlequin a vocation à être divisée en plusieurs bâtiments autonomes :

- 80 – 70 Est : syndicat de copropriétaires regroupant l'actuel syndicat secondaire 80 et la partie Est du bâtiment 70 détenu par Actis, bailleur social – 60 logements dont 38 privés (60%) ;
- 70 Ouest : mono-propriété détenue par Actis, bailleur social ;
- 100 : syndicat de copropriétaires regroupant l'actuel syndicat secondaire 100, hors les 8 logements implantés au-dessus du bâtiment 110 – 145 logements privés ;
- 110 : mono-propriété détenue par Actis, y compris les 8 logements actuellement au 100 mais physiquement au-dessus du 110 ;
- 60, 90 et 120 : 3 mono-propriétés détenues par Actis.

La mise en œuvre juridique de la scission consiste à mettre en œuvre les actions suivantes :

- Elaboration des règlements de copropriété pour le 80-70est et le 100 ;

- Détermination d'un état descriptif de division pour chacune des copropriétés incluant notamment l'identification d'un lot privatif pour chacun des logements du 70est, actuellement défini comme un lot global ;
- Définition des modalités juridiques, techniques et financières de mise en œuvre de la scission incluant :
 - o Le transfert de propriété des deux anciens logements de gardien (respectivement au 80 et au 100) du syndicat 60-120 au nouveau syndicat créé ;
 - o L'arrêté des comptes du syndicat initial et le solde des opérations financières.
- Organisation des assemblées générales invitées à voter la scission de la copropriété :
 - o Décision collective de diviser la copropriété, approbation des modalités de scission ;
 - o Assemblée constitutive de chaque syndicat créé, réunie notamment pour approuver le règlement de copropriété, désigner un syndic et un conseil syndical, décider de la date de clôture des comptes et choisir les contrats essentiels au fonctionnement du nouveau syndicat (assurance, maintenance des ascenseurs et exploitation et maintenance de l'équipement de chauffage).

3.1.2 Objectifs

Le plan de sauvegarde 1 s'achèvera après la tenue des assemblées générales votant les scissions des différentes copropriétés.

Les objectifs du volet scission seront atteints dès lors que les assemblées générales de scission et constitutives des nouvelles copropriétés auront été réunies.

Le délai fixé pour l'atteinte de ces objectifs est la tenue des assemblées scission et constitutives au premier semestre 2019.

3.2 Volet technique

3.2.1 Descriptif

Le programme de travaux envisagé dans le cadre du plan de sauvegarde 1 vise à répondre à la condition d'indépendance des bâtiments prévue par l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965.

La division d'une copropriété n'est en effet possible qu'en présence d'une configuration permettant la division au sol des bâtiments.

Le chevauchement des bâtiments actuels avec une partie du bâtiment 80 en surplomb du bâtiment 70est et une partie du bâtiment 100 en surplomb du bâtiment 110, ne répond pas à cette obligation.

C'est pourquoi les travaux du plan de sauvegarde 1 consistent à restructurer les immeubles pour obtenir des entités verticalement indépendantes :

- Individualisation verticale des réseaux ;
- Individualisation des réseaux en sous-stations de chauffage, par futur bâtiment indépendant.

De plus, des travaux d'urgence identifiés et précisés par les diagnostics techniques réalisés sur ces immeubles sont intégrés dans le programme de travaux du plan de sauvegarde 1. Ces travaux concernent les réseaux EU EV au 80 et 100 Arlequin ainsi que la mise à niveau des blocs secours.

En conséquence, le volet technique regroupe l'ensemble des actions nécessaires à la réalisation de ces travaux :

- Définition du programme de travaux ;
- Consultation d'un maître d'œuvre ;
- Réunion de chaque assemblée chargée de missionner le maître d'œuvre ;
- Conduite des études préalables à la réalisation des travaux ;
- Consultation des entreprises ;

- Réunion de chaque assemblée chargée de voter les travaux et de choisir les entreprises ;
- Réalisation des travaux.

Ces travaux sont nécessairement sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat actuel 60-120 Galerie de l'Arlequin.

3.2.2 Objectifs

La conduite de cette phase travaux doit être réalisée selon le calendrier suivant :

- Etudes préparatoires réalisées en année 1 pour un vote des travaux par les assemblées en 2018 ;
- Réalisation des travaux au cours des années 2018 et 2019.

Le calendrier des travaux est un élément déterminant pour le bon déroulement du plan de sauvegarde général. En effet, la scission des copropriétés ne pourra intervenir qu'après achèvement complet des travaux y compris clôture des dossiers de subventions attribuées aux syndicats dont la disparition prématurée rendrait impossible le versement du solde des subventions.

3.3 Volet juridique et foncier

3.3.1 Descriptif

L'ensemble immobilier de l'Arlequin a fait l'objet d'une division en volumes. Ainsi, cohabitent :

- En sous-sol : une galerie technique hébergeant les réseaux, les locaux des sous-stations de chauffage, des caves attachées à des logements (privés ou propriété du bailleur), des locaux techniques, parties communes des copropriétés ;
- En rez-de-chaussée : une galerie piétonne, espace public, des commerces et locaux publics, les entrées des immeubles ;
- En entresol : des locaux ;
- En étage : des volumes logements correspondant aux syndicats de copropriétaires actuels et aux mono-propriétés des bailleurs sociaux.

Dans les textes juridiques d'origine, les limites des propriétés foncières et les limites des espaces privés/publics sont imprécises et les évolutions observées sur le terrain n'ont pas toutes été juridiquement transposées. Il convient donc de clarifier et régulariser le foncier

Enfin, la scission des copropriétés nécessite de clarifier les limites des différents volumes et des servitudes qui y sont attachées.

Il s'agit notamment de clarifier la situation (le devenir) des espaces en entresols, du restaurant L'Arbre fruité, du LCR et du CLEPT et, en sous-sol, le statut des caves aujourd'hui condamnées, des locaux à vélos (locaux actuellement inutilisés) et des parties communes des copropriétés (sous-station) actuellement utilisées.

Le traitement de ce volet foncier comprend :

- La détermination des points singuliers ;
- La détermination des limites foncières et devenir des propriétés limitrophes ;
- La détermination des servitudes à organiser et l'élaboration des actes juridiques relatifs aux servitudes ;
- L'approbation des servitudes par les parties concernées (assemblées pour ce qui concerne les syndicats de copropriétaires) ;
- Les régularisations foncières des évolutions précédentes.

3.3.2 Objectifs

L'ensemble immobilier de l'Arlequin, divisé en copropriétés et mono-propriétés en fin de plan de sauvegarde 1, doit disposer d'un socle juridique clair précisant les limites des propriétés et les servitudes découlant de la configuration des bâtiments.

Cette clarification juridique devra faire l'objet d'actes notariés nécessairement concomitants à l'élaboration des règlements de copropriété des futures copropriétés.

L'objectif est de présenter ces modifications juridiques aux assemblées générales réunies pour organiser la scission.

3.4 Volet dispositions transitoires

3.4.1 Descriptif

La totale indépendance des futurs bâtiments devrait inclure la fermeture des coursives communes et la création d'issues de secours pour chaque bâtiment afin de respecter les conditions de sécurité applicables à l'immeuble.

Toutefois, la réalisation de ces travaux dépend d'éléments exogènes aux copropriétés. Elles ne peuvent maîtriser les délais nécessaires à la réunion des conditions préalables au lancement des travaux.

Pour permettre le bon déroulement du plan de sauvegarde 1, indépendamment des éléments exogènes liés, les travaux de sécurité sont intégrés dans le programme de travaux des plans de sauvegarde 2.

Le volet dispositions transitoires correspond à la prise en compte de la période intermédiaire entre la scission des copropriétés et la réalisation des travaux selon le cas par les syndicats créés ou par les bailleurs sociaux, dans chacun des bâtiments concernés.

Durant cette période, les conditions actuelles de sécurité ne devront pas être dégradées. Le maintien de la situation existante se traduit par la mise en place de servitudes temporaires autorisant jusqu'à l'achèvement des travaux de sécurité les passages actuellement existants.

1.1.1 Objectifs

Les travaux réalisés dans le cadre du plan de sauvegarde 1 doivent permettre le maintien du niveau actuel de sécurité des bâtiments.

La production d'un schéma global de sécurité de l'Arlequin dans le cadre du PDS1 garantira la faisabilité des solutions de segmentation inscrites dans le PDS2.

Les mesures transitoires notamment juridiques, relatives à cette situation transitoire doivent être incluses dans les modalités de scission votées en assemblée.

3.5 Volet traitement des impayés et accompagnement social

3.5.1 Descriptif

Le plan de sauvegarde général prévoit des travaux de réhabilitation pouvant fragiliser la situation des ménages.

La scission des copropriétés conduit mécaniquement à transférer sur les syndicats créés la situation financière des syndicats initiaux.

Les travaux préparatoires à la scission, réalisés dans le plan de sauvegarde 1, seront à financer par les copropriétaires, au-delà des financements publics.

Ces constats justifient la nécessité de réunir dès le plan de sauvegarde 1 des conditions favorables à la pérennité des syndicats créés, leur situation financière étant intimement liée à la situation des ménages copropriétaires.

Ainsi, dans le cadre du plan de sauvegarde 1, il s'agira de :

- Assainir la situation financière des copropriétés par réduction des impayés et apurement des dettes ;
- Détecter les ménages en difficulté pour faire face aux travaux et engager les mesures d'accompagnement adaptées ;
- Organiser le financement des travaux du plan de sauvegarde 1 dans la perspective des travaux des plans de sauvegarde 2 ;
- Dimensionner le portage à prévoir dans le cadre des plans de sauvegarde 2, le portage étant défini et mis en œuvre dans le plan de sauvegarde 2.

3.5.2 Objectifs

L'ingénierie financière des travaux du plan de sauvegarde 1 doit, d'une part, permettre aux copropriétaires de financer ces travaux et d'autre part, ne pas obérer leur capacité à financer les travaux envisagés dans les plans de sauvegarde 2.

Avant la fin du plan de sauvegarde 1, le volet social devra avoir permis de détecter de manière exhaustive les ménages fragiles et d'organiser les mesures d'accompagnement social qui s'imposeront ainsi que, selon les cas, identifier les ménages qui ne pourront se maintenir dans leur logement actuel.

En préparation des plans de sauvegarde 2, la situation financière des copropriétés devra être assainie et le portage à prévoir en phase 2 préfiguré.

3.6 Volet gestion et gouvernance

3.6.1 Descriptif

La scission des copropriétés conduit au transfert de la situation des syndicats initiaux dans les syndicats créés. Aussi, la gestion et la gouvernance de ces ensembles doivent être prises en compte d'une part pour ne pas transférer des situations délicates et d'autre part pour organiser le fonctionnement des futures entités.

Il s'agit notamment :

- Charges et contrats : optimiser et rationaliser les charges courantes et préparer le transfert (ou la renégociation ou la rupture) des différents contrats vers les nouvelles entités ;
- Comptabilité : corriger les anomalies comptables et organiser l'arrêté des comptes en vue de la scission ;
- Finances : solder autant que possible les créances et dettes (en particulier dettes irrécouvrables éventuelles) et prévoir le transfert des fonds résiduels ;
- Conseils syndicaux : préparer avec les conseils syndicaux actuels la préfiguration des conseils syndicaux des futures entités, mobiliser les copropriétaires pour leur participation à la vie de la future entité en vue de préparer leur autonomisation,
- Désignation du syndic : présenter, en concertation avec les conseils syndicaux, aux assemblées constitutives des futurs syndicats des offres de syndicats en vue de leur administration.

3.6.2 Objectifs

La gestion et la gouvernance des actuels syndicats doivent être assainies.

Leur transfert aux futures entités oblige à organiser l'ensemble des volets de gestion et de gouvernance en vue d'une autonomisation pérenne.

Une projection du fonctionnement y compris des prévisions financières, devra être établie en amont des décisions de scission afin de s'assurer de la viabilité des entités créées.

Pour atteindre ces objectifs et mobiliser les copropriétaires et leurs instances, différentes commissions (travaux, impayés...) sont constituées et animées tout au long du PDS1 ainsi que des réunions collectives préparatoires aux AG.

3.7 Volet coordination PDS/NPNRU

3.7.1 Descriptif

Le Métropole de Grenoble assure le pilotage des PDS de l'Arlequin et du NPNRU qui couvre notamment le périmètre de l'Arlequin.

Des interactions existent entre le PDS et le NPNRU tant au plan financier, calendaire qu'urbanistique.

Ainsi, l'avancement du PDS est dépendant pour partie de l'avancement du NPNRU :

- Modalités de financement de la quote-part travaux du bailleur social en qualité de copropriétaire ;
- Conduite des études et réalisation des travaux liés à la sécurité sur les bâtiments propriété du bailleur consécutifs à la scission ;
- Cohérence entre le projet ANRU et la configuration foncière des nouvelles copropriétés, notamment en pied d'immeuble ;
- Cohérence du projet ANRU avec les attentes des copropriétaires en matière de sécurité en pied d'immeuble, de circulation et de dénomination des voies et numérotation ;
- Cohérence fonctionnelle (devenir des locaux commerciaux, collectifs et autres) ;
- Cohérence architecturale et urbaine à terme (localisation précise des futures éventuelles montées complémentaires).

3.7.2 Objectifs

Des réunions et des points d'avancement entre la mission Renouvellement Urbain métropolitaine, pilote du projet ANRU et les acteurs du PDS doivent permettre de prendre en compte ces interactions et de coordonner les actions pour une meilleure cohérence globale de la réhabilitation.

L'information réciproque sur l'avancement des projets sera communiquée lors de ces réunions.

3.8 Volet stratégie globale – préfiguration des PDS 2

3.8.1 Descriptif

La préparation des PDS 2 (un par nouvelle copropriété) sera réalisée dans le cadre du PDS1 afin de fluidifier le passage entre les 2 étapes, chacune de ces phases étant indispensable à la réussite du projet.

Tout au long du PDS 1, les dispositions mises en œuvre (technique, foncier, juridique...) ne doivent pas entraver le déroulement des futurs PDS 2.

Une vision globale du dispositif doit sous-tendre les différentes actions.

3.8.2 Objectifs

La mise en perspective des décisions prises dans le cadre du PDS1 par rapport aux objectifs globaux de réhabilitation constitue un point de vigilance vérifié lors des différentes réunions de pilotage.

La préparation des PDS 2 comprendra :

- La préfiguration des financements mobilisés

- La formalisation des programmes de travaux (périmètre et nature des travaux portant sur la mise en sécurité et la réhabilitation thermique dans cadre d'une DDG) et des délais de réalisation
- La préparation des points essentiels des cahiers des charges pour la consultation des maîtres d'œuvre qui sera lancée par les nouveaux syndicats.

Article 4 - Planning prévisionnel

nov-17

| | 2017 | | | | 2018 | | | | 2019 | | |
|--|------|---|---|---|------|---|---|---|------|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 |
| Travaux de scission | | | | | | | | | | | |
| Elaboration CCTP et choix MOE | | | | | | | | | | | |
| Etude de MOE et consultation entreprise + détermination des travaux d'urgence | | | | | | | | | | | |
| AG Travaux PDS 1/ approbation convention PDS | | | | | | | | | | | |
| Travaux PDS 1 | | | | | | | | | | | |
| Montage juridique et foncier | | | | | | | | | | | |
| Traitement dossier juridiques et fonciers ; acquisition de logements au 100 et au 130 | | | | | | | | | | | |
| Préparation nouveaux contrats fluides | | | | | | | | | | | |
| Rédaction nouveaux règlements de copro | | | | | | | | | | | |
| AG de scission / AG <i>constitutives</i> | | | | | | | | | | | |
| Volet social et impayé | | | | | | | | | | | |
| Repérage des ménages en difficultés | | | | | | | | | | | |
| Traitement des impayés | | | | | | | | | | | |
| Enquête sociale | | | | | | | | | | | |
| Préfiguration des outils de portage | | | | | | | | | | | |
| Gouvernance | | | | | | | | | | | |
| Commission PDS | | | | | | | | | | | |
| Arrêt des conventions par le Préfet (AP) | | | | | | | | | | | |
| Signature convention PDS 1 | | | | | | | | | | | |
| RTP et CE ANRU | | | | | | | | | | | |
| Engagement PDS 2 | | | | | | | | | | | |

Chapitre 5 - Engagements des parties

Article 5 - Dossiers à traiter

Au-delà des travaux visant à rendre autonomes les immeubles, des dossiers juridiques, fonciers et financiers sont à traiter en préparation de la scission. Les dates limites de traitement des dossiers (ou partie de dossiers) sont formalisées par les assemblées générales du syndicat réunies dans le cadre du PDS1.

| Dossiers | A traiter en vue des assemblées | | | |
|---|---|--|--|--|
| | AG Mission MOE | AG Travaux PDS1 | AG Scission | Convention PDS 2 |
| Travaux PDS1 | Définition champ d'études Consultation MOE | Etudes MOE + consultation entreprises | Réalisation des travaux | |
| Contrat Compagnie de Chauffage Intercommunale de l'Agglomération Grenobloise (CCIAG)+ limite compétences CCIAG/SDC | | Etude transfert des contrats (avec CCIAG) Evaluation impact financier Détermination limites de compétences | Nouveaux contrats CCIAG | |
| Transfert des contrats vers futurs syndicats (hors CCIAG) | | Liste des contrats situation technique de l'ascenseur du 70 | Référencement des contrats Transfert ou consultation / rupture des contrats 60-120 | |
| Escalier de secours du 100/109 | | solution technique retenue parmi 2 hypothèses. Etude implantation de l'escalier de secours (MOE) | Cession partie du 109 nécessaire à la réalisation de l'escalier de secours | Engagement à réaliser l'escalier de secours dans le PDS2 |
| Fermeture coursives 90/100 - Accès de secours au 90 | | | Etudes faisabilité /mise en sécurité Rédaction servitudes temporaires 90/100 Engagement de délai d'ACTIS | Engagement réalisation des issues de secours |
| Servitudes temporaires 80-70E(sécurité) | | | Faisabilité - implantation montées 70 Rédaction servitudes temporaires 80/70E - 70 Engagement de délai d'ACTIS | |
| Règles de sécurité - Accès véhicules en pied d'immeuble | | | Etude sécurité - situation actuelle, transitoire et projetée | Concordance projet SDC/Renouvellement urbain |
| Diagnostic Technique Global (DTG) | | Consultation BE Choix du BE | Réalisation DTG | |
| Conformité sécurité (période transitoire/post travaux PDS 2) | | Etude sécurité - situation actuelle, transitoire et projetée Validation SDIS | | |
| Rétrocession celliers et Parties Communes en sous-sol | | | Recensement et propriété locaux à rétrocéder Accord Ville, Actis, copropriétaires, SDC Actes de vente | |
| Hébergement sous-stations et réseaux | | Décompte des réseaux et équipements en sous-sol | Projet convention d'hébergement Validation Ville, SDC, Actis | |

| Dossiers | A traiter en vue des assemblées | | | |
|---|---------------------------------|---|--|------------------|
| | AG Mission MOE | AG Travaux PDS1 | AG Scission | Convention PDS 2 |
| Limites espace public/copropriété en rez-de-chaussée (PDS 1) | | Recensement halls actuels à régulariser Limite espace public/copropriété en rez-de-chaussée (PDS 1) | Régularisation foncière Accord ville, SDC | |
| Financement PDS2 | | Modalités de financement des travaux dans le cadre des PDS2 | | |
| Préfiguration limites espace public/copropriété en rez-de-chaussée (PDS 2) | | Etude APS – Ville - accord implantation | | |
| Local Commun des Résidents (LCR) | | Vérification propriété LCR Devenir LCR | Local CS + employé d'immeuble : implantation Actes ou actions nécessaires | |
| Collège Lycée Elitaire Pour Tous (CLEPT) | | Clarification réseaux fluides dont chauffage CLEPT | Devenir CLEPT | |
| Arbre Fruité | | Clarification réseaux fluides dont chauffage Arbre fruité | Devenir Arbre fruité | |
| Dénomination et adressage nouvelles copropriétés | | | Présentation projet urbain (adressage) Enquête (dénomination) Intégration dans les règlements de copropriété | |
| Logements en surplomb 110 | | Recensement lgt et propriétaires / caractérisation Actis - accord Conseil d'Administration rachat des logements Tarification Domaines Contact avec copropriétaires | Traitement relogement Réalisation mutations | |
| 2 anciens logements de gardien (au 80 et au 100) | | Accord CA Actis (intégration dans Parties Communes) | Intégration dans les règlements de copropriété | |
| Servitudes existantes | | Recensement servitudes inscrites au règlement de copropriété Validation maintien servitudes | Intégration dans les règlements de copropriété | |
| Mission notaire | | Cahier des charges mission notaire Consultation Choix en AG | | |
| Règlement de copropriété 80-70E | | | Esquisses d'étages, Etat de division & domanialité Compilation servitudes et éléments à intégrer dans les règlements de copropriété Rédaction projet de règlement de copropriété Validation | |

| Dossiers | A traiter en vue des assemblées | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|---|--|------------------|
| | AG Mission MOE | AG Travaux PDS1 | AG Scission | Convention PDS 2 |
| Règlement de copropriété 100 | | | Esquisses d'étages, Etat de division & domanialité Compilation servitudes et éléments à intégrer dans les règlements de copropriété Rédaction projet de règlement de copropriété Validation | |
| Finances SDC | | | Arrêtés des comptes - transferts financiers Répartition des créances et dettes | |
| Scission 60-120 | | | CS - OJ AG 60-120 CS - OJ AG 70/80 CS - OJ AG 100 Réunions d'info Tenue des AG | |
| Financement des PDS2 | | Modalités de financement des travaux dans le cadre des PDS2 | | |

L'ensemble des acteurs s'engagent à tout mettre en œuvre pour permettre l'aboutissement des dossiers ci-dessus référencés dans les délais définis. Ils prennent notamment, chacun pour ce qui le concerne, les engagements suivants.

Article 6 - Engagements des conseils syndicaux et syndicats de copropriété

- Participer aux commissions de plan de sauvegarde
- Associer l'équipe de suivi-animation, missionnée par GAM, à la gestion, au fonctionnement des différentes instances et aux décisions ;
- Communiquer en direct avec l'équipe de suivi-animation chargée de la conduite opérationnelle du PDS 1
- Communiquer les dates et l'ordre du jour des réunions du conseil syndical et convier l'équipe de suivi-animation à participer aux réunions en lien avec le PDS1
- Participer, pour les copropriétaires volontaires inscrits, aux commissions gestion, impayés, travaux et scission mises en place dans le cadre du plan du sauvegarde ;
- Favoriser l'approbation par les assemblées des décisions liées à la scission ;
- Contribuer à la définition d'une vision du schéma global de la sécurité et notamment la création d'issues de secours par bâtiment devenu autonome à réaliser dans le cadre des PDS 2 ;
- Intégrer l'engagement de réalisation de ces travaux dans le cadre du PDS 2 aux conditions de mise en œuvre de la scission votées en assemblée ;

- Contribuer aux études afin de trouver la solution indispensable à la création d'une issue de secours pour l'aile est du 100 Arlequin ;
- Rétrocéder, le cas échéant, à titre gracieux à la Ville, les celliers lui appartenant implantés dans la galerie technique ;

Article 7 - Engagements d'Actis, bailleur social

- Favoriser notamment par sa participation aux commissions et par son vote aux assemblées la réalisation du PDS1 ;
- Faire réaliser les études de faisabilité sur l'implantation des montées aux bâtiments 70 Ouest et 110 ;
- Pour le 90, les études intégreront les incertitudes liées au devenir de l'immeuble et ne porteront pas sur l'implantation de montée mais sur la résolution des problématiques d'issue de secours des coursives 4 et 5, tenant compte des recommandations du SDIS, par la réalisation d'un escalier de secours ou de toute autre solution possible ;
- Proposer un calendrier prévisionnel de réalisation des travaux en cohérence avec le calendrier opérationnel validé par l'ANRU, dans les immeubles devenus pleine propriété d'Actis suite à la scission du syndicat, afin de permettre la déchéance des servitudes temporaires. Il est précisé que le projet porté par Actis dans l'accord-cadre de conception réalisation tend à améliorer la sécurité incendie du bâtiment dans un contexte très spécifique qui nécessite l'implication du SDIS et des services de l'Etat ;
- Prendre en compte les résultats des études du PDS pouvant le cas échéant avoir un impact sur le bâtiment 109, propriété d'Actis et géré par le CCAS de Grenoble.
- Participer à la mise en place de contrats distincts par entité créée, notamment le contrat CCIAG
- Rétrocéder, le cas échéant, à titre gracieux à la Ville les celliers lui appartenant implantés dans la galerie technique ;
- Approuver dans le cadre des modalités de scission l'inscription sans contrepartie des anciens logements de gardien respectivement dans les parties communes du futur syndicat 80/70E et du futur syndicat 100 ;
- Engager le processus d'acquisition des logements situés en surplomb du bâtiment 110, avant l'assemblée générale du 60-120 invitée à décider des modalités de scission,;
- Renoncer au bénéfice des subventions attribuées par l'Anah au syndicat des copropriétaires

Et en conséquence, proposer au Conseil d'administration d'Actis toutes les mesures nécessaires au traitement du dossier ;

Article 8 - Engagements du syndic

- Participer aux commissions de plan de sauvegarde
- Associer l'équipe de suivi-animation missionnée par GAM à la gestion et aux décisions et notamment à la préparation des AG ;
- Informer l'équipe de suivi animation de l'avancement ou des difficultés rencontrées ;
- Collaborer à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan de sauvegarde et notamment par la participation aux commissions citées supra et par le respect des dispositions de l'article L615-4-2 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit que les syndicats doivent mettre à

disposition les documents nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan de sauvegarde, sans que cela puisse donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques

- Participer aux commissions mises en place dans le cadre du PDS 1 et mettre en œuvre les actions décidées en commissions dont actions de recouvrement des impayés ;
- Réunir les assemblées générales pour permettre le vote des résolutions liées au plan de sauvegarde ;
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides à destination du syndicat des copropriétaires ;
- Ouvrir un compte travaux séparé destiné à recevoir les fonds publics et les fonds versés par les copropriétaires au titre des travaux ;
- Créer des sous-comptes pour chaque compte copropriétaire distinguant clairement les appels de provision et règlements reçus au titre des travaux PDS 1 ;
- destinations.
- Mettre à jour les données financières et de gestion dans le cadre du registre d'immatriculation des copropriétés.

Article 9 - Engagements de la Ville de Grenoble

- Acquérir à titre gracieux les celliers et locaux implantés dans la galerie technique et actuellement détenus par des copropriétaires ou des syndicats ;
- Régulariser la situation juridique des halls existants implantés en rez-de-chaussée et faciliter l'implantation des futurs accès qui seront réalisés dans le cadre du PDS 2 ;
- Etablir une convention d'hébergement des sous-stations en sous-sol ;
- Statuer en 2018 sur le sort du Local Commun des Résidents (LCR), et dans le cadre du PDS1 sur le devenir des locaux de l'Arbre Fruité et du Collège Lycée Elitaire Pour Tous (CLEPT) ;
- Faciliter les négociations et la mise en place de nouveaux contrats avec le CCIAG ;

Article 10 - Engagements du CCAS

- Mettre à disposition de la coordination du PDS et des acteurs missionnés sur le projet, les études relatives aux normes de sécurité incendie réalisées pour le bâtiment du 109 dont le statut d'occupation actuel en tant que résidences autonomie implique des spécificités et un niveau de sécurité important, notamment en situation d'IGH.
- Conduire en cohérence avec les études du PDS, une réflexion sur les possibilités existantes pouvant permettre de garantir la sécurité incendie du bâtiment 100.
- Accepter, le cas échéant, des modifications mineures de ses conditions d'occupation du bâtiment 109 induites par les travaux à condition que ceux-ci ne remettent pas en cause le statut d'occupation et de gestion actuel du bâtiment 109 et respectent la réglementation, le projet d'établissement et le Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Moyens entre le CCAS, le Département et l'Agence Régionale de Santé (CPOM) ainsi que les enjeux de pleine intégration d'une résidence autonomie dans un ensemble immobilier mixte.

Article 11 - Engagements de Grenoble Alpes Métropole

- Piloter le plan sauvegarde en qualité de maître d'ouvrage du suivi-animation ;

- Assurer la coordination entre le projet de renouvellement urbain et le plan de sauvegarde ;
- Intégrer dans le renouvellement urbain les attentes des copropriétaires en matière de circulation et sécurité en pied d'immeubles et en matière d'adressage des bâtiments.
- Inscrire dans la convention d'opération immobilière avec l'EPFL le rachat à Actis des lots « celliers » associés aux 8 logements acquis par Actis au 100 Arlequin, et situés en superposition du 110 Arlequin.

Article 12 - Engagements du Conseil départemental de l'Isère

Dans le cadre du PDS de l'Arlequin, le Département de l'Isère s'engage à :

- Favoriser la mise en œuvre du PDS par la coordination et l'articulation de l'animateur du PDS avec les services Action sociale du Territoire du Département, pour les ménages déjà accompagnés, via en particulier la participation à la commission sociale mise en place dans le cadre du PDS ;
- Examiner les demandes - pour tout copropriétaire occupant qui en fera la demande et qui remplit les critères d'éligibilité au titre du FSL, dans le cadre du règlement intérieur en vigueur, pour l'apurement des dettes de charges de copropriété « eau et énergie » et pour l'accompagnement social lié au logement.

Chapitre 6 - Coût de l'opération - Engagements financiers des partenaires

Article 13 - Enveloppe budgétaire du dispositif

La présente convention porte sur le PDS 1 scission. Néanmoins, ce plan de sauvegarde constituant une étape préparatoire aux plans de sauvegarde 2 et les interactions entre les travaux inclus dans le NPNRU et les PDS étant nombreuses, il est d'ores et déjà fait état d'une ébauche budgétaire des travaux connexes.

Le coût du plan de sauvegarde 1 est une estimation issue de l'étude CET, au stade APS, et est susceptible de varier sans pour autant modifier les conditions d'abondement des partenaires financiers telles que définies.

13.1 Enveloppe budgétaire du PDS 1 Scission

Le coût de l'opération PDS1 est estimé comme suit :

| 60/120 Arlequin APD | Coût HT | Dont ACTIS Bailleur social (75,68%) | Dont Autres copros (24,31%) |
|---|--------------------|---|-----------------------------------|
| Travaux scission | 612 838 € | 463 857 € | 148 981 € |
| Travaux urgence | 220 592 € | 28 272 € | 192 320 € |
| Ingénierie technique et juridique * | 155 941 € | 107 894 € | 48 047 € |
| Montant total HT subventionnable | 989 371 € | 600 023 € | 389 348 € |
| Assurances et honoraires HT | 14 334 € | 7 308 € | 7 026 € |
| Montant total HT | 1 003 705 € | 607 331 € | 396 374 € |
| Montant total TTC** | 1 113 809 € | 674 771 € | 439 038 € |

* comprend : géomètre, notaire, diagnostic amiante, BE Contrôle, SPS, MOE

** Toutes Dépenses Confondues

Il est indicatif (chiffrages sur APD et hors couts de désamiantage), et sera actualisé au vu du choix des entreprises que fera l'Assemblée générale de copropriété.

13.2 Coût du pilotage du dispositif

Le coût du pilotage du plan de sauvegarde est estimé comme suit :

| PDS 60-120 | Coût HT | Coût TTC |
|--------------------|-----------|-----------|
| Pilotage PDS1 | 237 094 € | 284 513 € |
| Coordonnateur PDS1 | 31 942 € | 38 330 € |

Article 14 - Subventions du PDS1

14.1 Financements de l'Anah

14.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration de l'Anah, des instructions du directeur général de l'Anah, 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.

Compte-tenu du caractère exceptionnel du projet de l'Arlequin, l'Anah s'engage sur cette opération PDS1 à financer les opérations suivantes :

| Type de prestation | Taux (base dépenses HT) | Plafond max. des dépenses subventionnables |
|--|----------------------------|---|
| Suivi-animation | 50% | 150 000 €HT + 500 €HT/logt |
| Coordonnateur du PDS | 50% | 50 000 €/an |
| Aide au redressement de la gestion (permettant de couvrir le surcoût de gestion induit pour les copropriétaires) | | 150 € / logement / an |
| Missions techniques supplémentaires (maîtres d'œuvre, bureaux d'étude, bureaux de contrôle, diagnostiqueurs) | 50% | 100 000 €HT |
| Missions juridiques supplémentaires (géomètre, notaire...) | 50% | 100 000 €HT |
| Etudes et travaux | 50% | |

L'aide au syndicat des copropriétaires est calculée sur la totalité des travaux subventionnables appliqués à la totalité des lots d'habitation, que ces lots soient privés ou publics. Le bailleur social ACTIS ayant renoncé à l'aide de l'Anah, l'aide au syndicat des copropriétaires est répartie entre l'ensemble des propriétaires privés.

Conformément à l'article L321-17 du code de la construction et de l'habitation, l'aide au syndicat des copropriétaires sera plafonnée à 100 % du montant TTC correspondant au coût global d'opération pour les copropriétaires privés, ceci sous réserve que la scission juridique soit effective.

A cet effet, l'Anah s'engage à abonder en tant que de besoin l'enveloppe de la délégation de compétence.

L'enveloppe ANAH prévisionnelle au titre du PDS1 est de :

Ingénierie d'accompagnement : **134.518 €**

Aides aux travaux : **439.038 €**.

Les aides aux travaux sont versées à raison de 40 % au démarrage des travaux, 30 % selon l'avancement et 30 % après achèvement des travaux

14.2 Financements de l'ANRU

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent du règlement général de l'ANRU, des décisions du comité national d'engagement de l'ANRU.

L'ANRU intervient au titre du financement du bailleur social dans le cadre de la résidentialisation des copropriétés dégradées, soit à hauteur de 50 % du coût HT. Ces financements seront inscrits dans la convention d'opération NPNRU des Villeneuve.

14.3 Financements des collectivités

Grenoble-Alpes Métropole et la Ville de Grenoble participeront au financement de la quote-part en partie commune d'Actis à hauteur de 35 % du coût HT, cette subvention étant prise en charge à hauteur d'1/3 par la Ville de Grenoble, et de 2/3 par la Métropole.

Ce financement s'inscrit dans un engagement global de financement de la réhabilitation pour le bailleur social dans le cadre du plan de sauvegarde (PDS1 et PDS2) à hauteur de 7000 € par logement social pour la Métropole et de 3000 € par logement social pour la Ville de Grenoble.

14.3.1 Grenoble-Alpes Métropole

Le financement apporté par la Métropole à Actis est de 23.33 % de la quote-part HT du bailleur social, au titre du PDS1, correspondant à une enveloppe prévisionnelle de **141.711 €**.

Les modalités de versement feront l'objet d'une convention de financement spécifique.

La Métropole assure par ailleurs la maîtrise d'ouvrage du suivi-animation et du coordonnateur. Après déduction des financements apportés par l'Anah et la Caisse des Dépôts, le coût résiduel prévisionnel pour la Métropole sera de 121.066 €.

14.3.2 Financements de la Ville de Grenoble

Le financement apporté par la Métropole à Actis est de 11.67 % de la quote-part HT du bailleur social, au titre du PDS1, correspondant à une enveloppe prévisionnelle de **70.855 €**.

Article 15 - Préfiguration des plans de sauvegarde 2

A l'issue des scissions des différentes copropriétés, chaque nouvelle entité (70E-80 ; 100) fera l'objet d'un plan de sauvegarde 2 et sera indépendante pour voter le programme de travaux visant à la réhabilitation des logements.

15.1 Enveloppe prévisionnelle des travaux des PDS 2

Le coût de l'opération PDS2 est estimé comme suit.

Ces données sont issues de l'étude PARIS conduite en 2014. Elles ne sont à ce stade qu'indicatives. Elles seront précisées et actualisées en fonction notamment des choix qui seront faits, suite aux études de maîtrise d'œuvre.

| Travaux 100 Arlequin | Coût | bailleur social | Dont Autres copros |
|-----------------------------------|--------------------|------------------------|---------------------------|
| Travaux segmentation/ rénovation | 4 006 152 € | - | 4 006 152 € |
| Ingénierie technique et juridique | 1 121 722 € | - | 1 121 722 € |
| Montant total HT subventionnable | 5 127 874 € | - | 5 127 874 € |
| Syndic / assurances | 152 234 | - | 152 234 € |
| Montant total TTC | 5 792 895 € | - | 5 792 895 € |

| Travaux 80/70E Arlequin | Coût | Dont Actis Bailleur social | Dont Autres copros |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Travaux segmentation/ rénovation | 1 744 003 € | 668 575 € | 1 075 428 € |
| Ingénierie technique et juridique | 488 321 € | 187 201 € | 301 120 € |
| Montant total HT (subventionnable) | 2 332 804 € | 894 295 € | 1 438 509 € |
| Syndic / assurances | 66 272 € | 25 406 € | 40 866 € |
| Montant total TTC | 2 521 828 € | 966 759 € | 1 555 069 € |

| | | | |
|---------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Coût 80/70E et 100 | 8 314 723 € | 966 759 € | 7 347 964 € |
|---------------------------|--------------------|------------------|--------------------|

15.2 Financements de l'Anah

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, ainsi que précisé à l'article 13.1.1 de la présente convention.

L'aide au syndicat des copropriétaires, à hauteur de 50 % du montant HT, sera calculée sur la totalité des travaux subventionnables appliqués à la totalité des lots d'habitation, que ces lots soient privés ou publics. Le bailleur social ACTIS ayant renoncé à l'aide de l'Anah, l'aide au syndicat des copropriétaires sera répartie entre l'ensemble des propriétaires privés.

Conformément à l'article L321-17 du code de la construction et de l'habitation, l'aide au syndicat des copropriétaires est plafonnée à 100 % du montant TTC correspondant au coût global d'opération pour les copropriétaires privés. Dans le cas présent, en cohérence avec les interventions des collectivités, l'aide de l'Anah sera plafonnée à 80 % du coût d'opération pour les copropriétaires privés, pour chacune des copropriétés.

L'Anah apportera en outre une subvention de 50 % du coût HT de l'ingénierie d'accompagnement des PDS2.

15.3 Financements de l'Anru

Les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération – pour ce qui concerne la quote-part du bailleur social - découleront du règlement général de l'ANRU et des décisions du comité national d'engagement de l'ANRU et seront inscrites dans la convention d'opération ANRU des Villeneuves au titre de la réhabilitation des logements sociaux.

15.4 Financements des collectivités

Au titre du parc privé (copropriétaires privés):

Grenoble-Alpes Métropole et la Ville de Grenoble s'engagent à compléter les financements apportés par l'Anah, sur la base d'un taux global de subvention sous forme d'une aide aux syndicats de copropriété, de l'ordre de 80 % du coût d'opération TTC, pour un reste-à-charge considéré acceptable de l'ordre de 10.500 € TTC pour un logement T4.

Des aides individuelles pourront compléter cette aide au syndicat de copropriété pour les ménages les plus modestes.

Le complément de financement ainsi apporté sera réparti à hauteur d'1/3 pour la Ville de Grenoble et de 2/3 pour la Métropole.

Au titre du parc social :

Cf article 14.3

La Métropole assurera en outre la prise en charge du suivi-animation et du coordonnateur des PDS2 pour le montant résiduel après déduction des financements de l'Anah et de la Caisse des Dépôts.

Chapitre 7 - Pilotage, animation et évaluation

Article 16 - Conduite de l'opération

16.1 Pilotage de l'opération

16.1.1 Mission du maître d'ouvrage

Grenoble-Alpes Métropole est chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la présente convention et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution de la mission de suivi animation.

16.1.2 Instances de suivi et de pilotage

Les comités de pilotage ont pour objectifs d'assurer la coordination et l'animation des partenariats, et de suivre l'avancement du plan de sauvegarde et si besoin d'ajuster la stratégie et les moyens d'intervention.

Commission du plan de sauvegarde général de l'Arlequin :

Cette commission est présidée par le Préfet et réunit la DDT, le Conseil régional, le Conseil départemental, la CAF de l'Isère, la Ville de Grenoble et la Métropole, la CDC, la SDH et Actis bailleurs sociaux copropriétaires, les conseils syndicaux et syndics, les représentants des locataires, le CCAS de Grenoble, le SDIS, les fournisseurs (compagnie de chauffage, Gaz et Electricité de Grenoble).

Cette commission se réunit *à la demande du coordonnateur* tive du coordonnateur du Plan de Sauvegarde, désigné par arrêté préfectoral afin de définir les orientations de l'opération, de permettre la rencontre de l'ensemble des acteurs concernés et d'évaluer l'état d'avancement des Plans de Sauvegarde. A la demande du Président, du coordonnateur ou tout autre membre, la commission peut être amenée à statuer sur une réactualisation *de la présente convention* œuvre pouvant prendre *la présente convention*.

A cette occasion et afin d'évaluer l'état d'avancement du plan de sauvegarde, l'opérateur du suivi animation produit les supports (papier et projection) nécessaires au travail en commun et à la discussion.

Comité de Pilotage de la maîtrise d'ouvrage :

Ce comité de pilotage se réunit obligatoirement avant la commission de plan de sauvegarde et associe les élus de la Métropole, de la Ville de Grenoble, le coordonnateur, les techniciens de la Métropole et de la Ville, la DDT et l'équipe de suivi-animation.

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

Groupe Technique :

Ce groupe se réunit à la demande du coordonnateur a minima 4 fois par an afin de faire un point sur la conduite opérationnelle des plans de sauvegarde et identifier tant les avancées que les blocages éventuels afin de définir, de façon concertée et coordonnée, les actions permettant d'y remédier. C'est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il réunit les représentants de la Métropole de Grenoble, la Direction Départementale des Territoires, le coordonnateur et l'équipe de suivi animation. Si nécessaire et en fonction des difficultés éventuelles, le groupe technique peut être

suivi et complété par des réunions spécifiques avec les acteurs impliqués (syndics, conseil syndical, copropriétaires, bailleurs sociaux...).

Coordonnateur/ coordonnatrice :

Une coordonnatrice, Marie-Annick Lannou, a été désignée par arrêté Préfectoral du 5 décembre 2016.

La coordonnatrice a pour mission de veiller au bon déroulement du plan, au respect de l'échéancier et de la programmation des mesures ainsi qu'à la mise en œuvre des engagements des partenaires. 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.

La coordonnatrice réunit les parties selon les besoins et met en place le calendrier des groupes techniques. C'est à sa demande que la commission de plan de sauvegarde peut se réunir afin de statuer sur une réactualisation ou une adaptation des objectifs et des actions à mettre en œuvre pouvant prendre la forme d'avenants à la convention de plan de sauvegarde et modifiant les missions et/ou engagements de chacun des acteurs, y compris du prestataire du suivi-animation du plan de sauvegarde.

La coordonnatrice est l'interlocuteur privilégié des partenaires et de l'opérateur de suivi-animation. Toutes informations relatives au plan de sauvegarde doivent lui être communiquées. L'opérateur rend compte au coordonnateur de l'évolution de l'état de ses missions dès que le coordonnateur en émet la demande. La coordonnatrice peut, à sa demande, faire intervenir des partenaires publics ou privés. Les membres des instances de gestion des copropriétés peuvent solliciter le coordonnateur du plan de sauvegarde, conjointement ou non avec l'équipe de suivi-animation, en cas de problématiques internes (sécurité par exemple).

La coordonnatrice établit des rapports de sa mission au Préfet et à la commission de plan de sauvegarde. Ces rapports, correspondent le plus souvent aux présentations et bilans réalisés par l'opérateur du suivi animation,. Ils peuvent prendre la forme de courriers d'alerte du non respect des engagements d'un des partenaires de l'opération.

16.2 Suivi-animation de l'opération

16.2.1 Équipe de suivi-animation

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

La Société COPRO+, retenue pour cette mission de suivi animation, s'est adjoint les compétences complémentaires de partenaires, afin de mener à bien sa mission : les sociétés URBANIS et SETEC-GLI.

L'équipe ainsi constituée regroupe des compétences complémentaires :

- Projet urbain
- Copropriétés en difficulté
- Fonctionnement de copropriété
- Restructuration juridique et foncière de copropriété
- Etudes et suivi social en matière de logement et relogement
- Assistance à maîtrise d'ouvrage de travaux
- Ingénierie financière (y compris financements publics) d'opérations en copropriété
- Communication
- Conduite de projet

16.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

Le travail d'animation est un facteur essentiel pour la réussite de l'opération. L'implication et la présence active et continue du prestataire constituent un critère déterminant. Le travail relationnel et de proximité vis-à-vis des instances des copropriétés et des copropriétaires sera décisif pour obtenir les votes d'AG selon des règles de majorité différentes en fonction de la nature des travaux. L'intervention de l'opérateur est attendue tant au niveau de l'animation du partenariat institutionnel que de l'animation des acteurs des copropriétés.

Le prestataire se positionne en tant qu'animateur du plan de sauvegarde garantissant la bonne exécution des missions, l'ordonnancement des actions et le rapport fidèle de leur déroulement à la maîtrise d'ouvrage. Il met en place et anime notamment différentes commissions au sein des copropriétés (travaux, gestion, impayés, social,).

Le prestataire assure le suivi global de toutes les missions accompagnant le plan de sauvegarde, sur tous les aspects. Il est chargé de les réaliser en propre, ou, le cas échéant, de les sous-traiter et de les coordonner lorsque les actions sont déjà en place.

La mission est réalisée en lien étroit avec la maîtrise d'ouvrage qui veillera à l'articulation avec le dispositif de pilotage NPNRU et l'équipe projet Villeneuve pilotée par la Métropole. Il établit pour le maître d'ouvrage des rapports de mission trimestriels et annuels. Des points d'avancement réguliers sont assurés avec le coordonnateur du plan de sauvegarde, afin notamment d'identifier d'éventuels blocages ou difficultés.

Chapitre 8 - Indicateurs de suivi du plan de sauvegarde

Article 17 - Indicateurs de suivi opérationnel

17.1 Volet scission

Assemblée scission de 60-120 : date de réunion (par rapport au planning prévisionnel) et résultat du vote des résolutions (taux de vote favorable/total des présents ou représentés)

Assemblée constitutive du 100 : date de réunion (par rapport au planning prévisionnel) et résultat du vote des résolutions (taux de vote favorable/total des présents ou représentés)

Assemblée constitutive du 70^E / 80 : date de réunion (par rapport au planning prévisionnel) et résultat du vote des résolutions (taux de vote favorable/total des présents ou représentés)

17.2 Volet technique

Nombre de réunions de la commission travaux avec CR, présence des copropriétaires, du syndic, du bailleur

Avancement du programme travaux : date de consultation des maîtres d'œuvre, de choix du maître d'œuvre, de la restitution des études (APS), de la consultation des entreprises, du vote des travaux, du lancement des travaux et de la réception des travaux (par rapport au planning prévisionnel), validation des choix opérationnels et techniques par les structures administratives concernées par le projet (SDIS en particulier)

Assemblées décisionnaires : taux de participation, résultat des votes, taux de vote favorable/total des présents ou représentés

17.3 Volet juridique et foncier

Nombre de réunions de la commission scission avec CR, présence des copropriétaires, du syndic, du bailleur

Pour chacun des points juridiques ou fonciers : acte juridique finalisant le traitement du point, date de validation du projet par les parties concernées.

17.4 Volet dispositions transitoires

Nombre de réunions avec CR, participants

Etablissement des servitudes transitoires et date de validation des dispositions par les parties concernées

Maintien du niveau actuel de sécurité des bâtiments : validation des dispositifs de sécurité par le SDIS, date de validation

17.5 Volet assainissement des impayés et accompagnement social

Assainissement des impayés

- Taux d'impayés : niveau et évolution
- Caractérisation des impayés : nombre de copropriétaires et montant de la créance cumulée de moins d'un trimestre de charges, de 2 à 4 trimestres de charges, de plus d'un an de charges. Evolution des débiteurs : existence de nouveaux débiteurs et si oui ancienneté dans la copropriété.

- Distinction propriétaires bailleurs/occupants : nombre de copropriétaires en impayés et niveau d'impayés et si besoin propriétaires privés/propriétaires HLM.
- Nombre de procédures judiciaires de recouvrement (par type d'actions) engagées et achevées
- Nombre de plans d'apurement en cours respectés

Accompagnement social et dimensionnement portage

- Nombre de copropriétaires contactés dans le cadre de l'accompagnement social, pourcentage par rapport au nombre total de copropriétaires, situation socio-économique des copropriétaires et évolution (si possible)
- Nombre d'actions sociales réalisées et service accompagnateur, nombre de ménages suivis, nature des actions (relogement, FSL...)
- Nombre de commissions sociales et nombre et type de participants, nombre de logements pour lequel un portage est à envisager, nombre de relogements

Financement travaux PDS1

- Dossiers subvention déposés, date, demande d'acomptes, montant des aides
- Dossiers aides individuelles et types de financements mobilisés
- Avances de subvention mobilisées
- Coût moyen des travaux et du reste-à-charge par type de logement

17.6 Volet gestion et gouvernance

Gestion des copropriétés 60-120, 100 et 80 : montant des charges annuelles, ratio des charges moyennes par logement et par m² habitable

Transfert des contrats : révision ou consultation des contrats (actions réalisées et résultat par contrat)

Situation projetée des copropriétés : charges annuelles des futures copropriétés, évaluation des écarts avec le fonctionnement initial

Organisation de la gouvernance (mobilisation des copropriétaires) : composition des nouveaux conseils syndicaux, origine des personnes (membres actuels du conseil syndical ou nouveaux membres), nombre de conseillers

17.7 Volet coordination NPNRU/PDS

Nombre de réunions (participants) avec compte rendus

Objet des points étudiés, atteinte des objectifs de coordination.

Validation des choix opérationnels et techniques ayant un impact architectural et sur le fonctionnement urbain par l'architecte-urbaniste en chef du NPNRU

Validation des calendriers opérationnels par la Métropole, en charge du pilotage des travaux mis en œuvre dans le NPNRU d'une manière globale (notamment sur les aménagements urbains pour des questions de phasage et de coordination)

17.8 Volet stratégie globale – préparation des PDS 2

Préfiguration convention(s) PDS2 : état des engagements financiers des partenaires, des autres engagements, élaboration des objectifs et calendriers des PDS2, scénarios de mixage des aides de l'Anah (le cas échéant)

Préparation de la consultation des maîtres d'œuvre : programmes de travaux, enveloppe financière, calendrier de réalisation

Article 18 - Indicateurs de communication et de mobilisation des acteurs

Permanences : nombre de permanences, nombre de copropriétaires rencontrés, objet des rencontres (préoccupation des copropriétaires)

Réunions d'information et Pré AG : nombre de réunions, nombre de participants

Assemblées : taux de participation, distinction PO/PB

Notes d'informations /communication adressées aux copropriétaires : nombre de notes, objet, média

Composition du conseil syndical : durée du mandat, nombre de membres, ancienneté des mandats individuels

Article 19 - Indicateurs de gouvernance du dispositif

Nombre de réunions, date et structures représentées :

- Commission plan de sauvegarde
- Comité de pilotage
- Groupe technique
- Réunion maîtrise d'ouvrage/opérateur
- Réunion coordonnateur/opérateur

Dénombrement et objet des difficultés signalées, solutions apportées

Respect du calendrier prévisionnel

Article 20 - Indicateurs de positionnement sur le marché du logement

Suivi des DIA : nombre de mutations, montant, sens des mutations en termes de statut d'occupation (évolution ou non vers locatif par ex, évolution vers PB personnes morales...)

Chapitre 9 - Communication

Article 21 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires 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 de l'Agence nationale de l'habitat** sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le plan de sauvegarde.

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

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

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

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

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

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

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, le maître 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 disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre 10 - Prise d'effet, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 22 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la signature de l'arrêté préfectoral instituant un plan de sauvegarde pour les copropriétés de l'ARLEQUIN.

Article 23 - Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, 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 le maître d'ouvrage 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 contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 24 - Transmission de la convention

La convention de plan de sauvegarde signée est transmise 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 Grenoble, le [date]

Pour l'État,

Pour l'Anah,

Pour Grenoble-Alpes
Métropole,

Pour l'ANRU,

Pour la Ville de Grenoble,

Pour le CCAS,

Pour le syndicat des copropriétaires,

Pour Actis,

Pour le Conseil départemental