

COMMISSION SPECIALISEE « COPROPRIETES » DU COMITE REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT



Présentation des actions de l'Agglomération Creil Sud Oise

DEROULE DE LA PRESENTATION

Retour sur l'OPAH de l'ACSO

- Attendus du marché d'animation de l'OPAH
- Méthode retenue pour l'identification et la hiérarchisation des problématiques des copropriétés
- Principaux enseignements

Le POPAC de la copropriété La Roseraie à Creil

- Présentation du bilan de l'opération (comité de pilotage n°4 du 04 octobre 2017)

Retour sur l'OPAH de l'ACSO

RETOUR SUR L'OPAH DE L'ACSO

RAPPEL : LES ATTENDUS DU MARCHÉ

- **Validation** des éléments de l'étude pré opérationnelle sur l'**état de dégradation** des copropriétés repérés ainsi que celles relevées pendant l'animation de l'OPAH -> **Fiches signalétiques par copropriété**

- **Réalisation de diagnostics de copropriétés comme potentiellement en difficulté**
 - Audit complet
 - Elaboration d'une stratégie d'intervention
 - Distinction des copropriétés de moins et de plus de 20 lots (Bons de commande)

L'objectif était d'identifier précisément les causes des difficultés de ces copropriétés et de définir une sortie opérationnelle qui puisse maximiser les possibilités de redressement.

RETOUR SUR L'OPAH DE L'ACSO

EXEMPLE D'UNE FICHE COPROPRIETES (1/2)

CITE METRE Creil Sud Oise FICHE REPERAGE TECHNIQUE

Adresse COPROPRIETE A SURVEILLER

Date repérage: 11/04/2018
 Référence cadastrale: 1750000420
 Adresse: 9, rue Louis LABRUS (Creil)

Commentaires de la visite : Nous avons pu visiter les parties communes et rencontrer les locataires du dernier étage. A priori un logement serait vacant au 1er étage. Un logement récent a été construit à l'arrière dans la cour.

Type de bien: Immeuble collectif Maison individuelle Logement

Type de propriété: Mono propriété Multi propriété NSP

Organisation en copropriété: Oui Non NSP

Logement manifestement vacant: Oui Non NSP

Activité: Habitation Habitation et commerces

Derniers travaux réalisés: Décaissage de section de toiture et le remplacement de vitraux (- Sans)

Date de construction: -
 Commentaire et description de bien: -
 Typologie (B4): B41 - col
 Nombre estimé de logements: 1 2

Déclinaire constaté de l'habitation:

Éléments porteurs (mur, poutre, poteaux)	Etat général	Commentaire
Planchers	2	Vitré
Plafonds	2	Vitré
Façades	3	Pierres vieilles, fil électriques apparents
Toitures, gouttières	2	En état
Porte d'entrée	2	En bois, vitrée - non sécurisée
Fenêtres	2	En état
Volets	3	Vitrés
Escalier, garde corps	3	Escalier très vétuste, rail fixé dangereusement - la barre escalier est cassée
Gaz	-	-
Electricité	3	Travaux d'électricité en cours - fils apparents dans les parties communes
Accès (digicode, ouvert...)	3	Pas d'accès sécurisé et digicode HS. Grille du porche fermée
Sécurité (extincteurs, plan d'évacuation)	3	-
Entretien général	3	Sol et murs des parties communes dégradés
Cave	-	Sans local, fil électrique, porte ouverte cave
Extérieur (locaux poubelles, cours...)	3	Bassin extérieur des espaces verts derrière la copropriété. Cour encombrée

Éléments particuliers

Suspicion de péril: Oui Non

Suspicion d'insalubrité: Oui Non

Interventions envisageables / à confirmer suivant contact propriétaire et visite de bien

Type de procédure en cours: -
 Date de la procédure: -
 Connu des services de la ville: -
 Visite des logements à prévoir: -
 Rapport à prévoir: -

Déclinaire constaté de l'habitation des logements

	logt A	logt B
Étage	3	
Plancher	2	
Plafond	2	
Type	P1	
Superficie	environ 22m ²	
Loyer HC		
Loyer CC		
Occupation	actuellement	
État HC/CC		
État locataire		
Coordonnées		
État de pers.	0	
État / remarque		

	logt A	logt B
État général		
Murs		
Isolation murs		
Isolation combles	Isolation insuffisante	
Arrière isolation		
Fenêtres	Vitres vitrées	
Ventilation	Pas de VMC	
Mode chauffage	Équipement sans efficacité	
Régulation/chauffage	Chauffage électrique	

	Etat général	Commentaire
Éléments porteurs (mur, poutre, poteaux)	-	-
Planchers	2	Revetement dégradé
Plafonds	2	Moyen
Façades	3	Façade quelque peu vétuste - déjointement des pierres
Toitures, gouttières	2	Etat moyen
Porte d'entrée	2	Vétuste - pas de poignée de porte et embranchement usé
Fenêtres	2	Double vitrage PVC et vetuste au dernier étage (combles)
Volets	3	Vétustes en bois - absence sur un appartement
Escalier, garde corps	3	Escaliers très vétuste - péril sur les marches entre le RDC et le 1er
Gaz	-	-
Electricité	3	Travaux d'électricité en cours - fils apparents dans les parties communes
Accès (digicode, ouvert...)	3	Pas d'accès sécurisé et digicode HS. Grille du porche fermée
Sécurité (extincteurs, plan d'évacuation)	3	-
Entretien général	3	Pas d'entretien - revêtements muraux dégradé (rebouchage au plâtre)
Cave	-	Caves non visitées
Extérieur (locaux poubelles, cours...)	3	Cour très encombrée (gravats)

RETOUR SUR L'OPAH DE L'ACSO

EXEMPLE D'UNE FICHE COPROPRIETES (2/2)

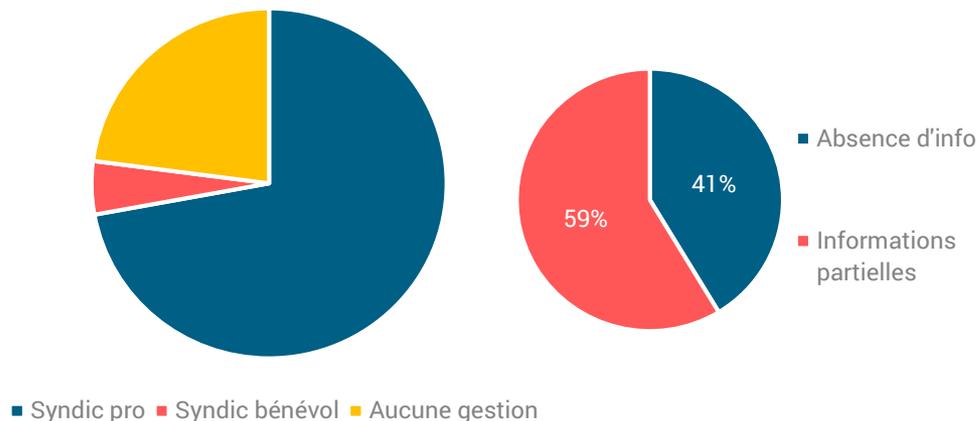


Occupation			
Nbre de propriétaires	2	Nbre de logements	5
Nbre de PO	1	Logements PO	1
Nbre de PB	1	Logements loués	3
		Logements vacants	1
Nbre de commerces	0	Activités	-
Nbre lots annexes	0	Type	-

Mode de gestion	Syndic	Absence de gestion	Administrateur
Type de syndic	Professionnel	Bénévole	NSP
Coordonnées du syndic	2 propriétaires M.MIGUEL (PB de 4 logements) et M.DA COSTA (logement du RDC)		
Conseil syndical	Oui	Non	NSP
Nombre de membres	-		
Coordonnées CS	M.DA COSTA 03.44.55.36.50 et 06.70.88.98.96 M MIGUEL 06.79.40.50.29		
Tenue d'assemblée générale	Oui	Non	NSP
Date dernière AG	-	Date prochaine AG	-
Assurance souscrite		Travaux votés	-
Impayés	Oui	Non	NSP

RETOUR SUR L'OPAH DE L'ACSO

Informations collectées

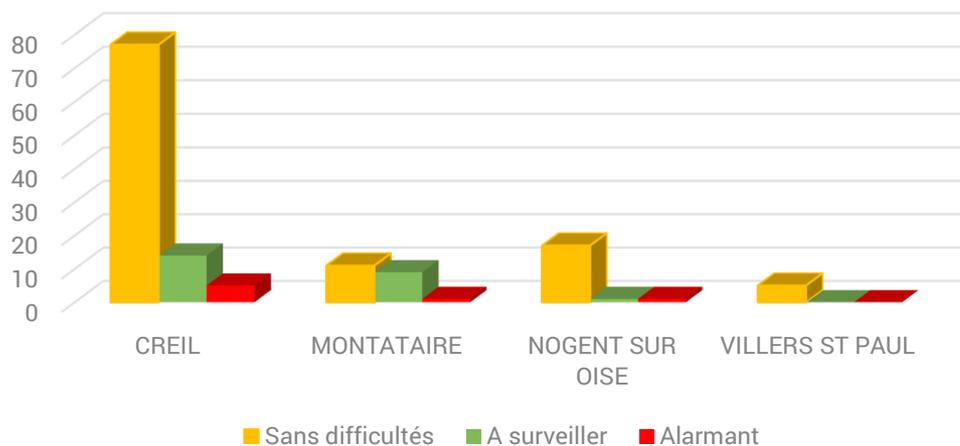


ELABORATION DE 141 FICHES

INFORMATION SUR LA GESTION

- 41% aucune information et aucun contacts
- Parmi les syndic professionnels; un taux de retour 20%

Niveau de vigilance des copropriétés visitées



SITUATION DES COPROPRIETES

- 7 copropriétés en situation alarmante
- 24 copropriétés à surveiller
- 110 copropriétés sans difficultés apparentes

RETOUR SUR L'OPAH DE L'ACSO

LE REPÉRAGE DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

7 copropriétés sont jugées alarmantes suite au travail mené.

Adresse	Commune	Commentaire	Gestion
9 RUE LOUIS LEBRUN	CREIL	Suspicion de sur-occupation	Syndic pro
10 RUE JEAN JAURES	CREIL	Vacance importante	Bénévole
14 RUE ROBERT SCHUMANN	CREIL		Syndic pro
22 AV JULES UHRY	CREIL		Syndic pro
32 RUE JEAN JAURES	CREIL	Danger escalier	Pas d'info
94 RUE JEAN JAURES	MONTATAIRE	Suspicion d'insalubrité	Syndic pro
16 RUE ALEXANDRE RIBOT	NOGENT SUR OISE		Syndic pro



14 rue Robert Schumann
Creil



94 rue Jean Jaurès
Montataire



La majorité des copropriétés en difficulté sont gérées par deux cabinets : Immo Conseils et Fauchille.

A aucun moment, les informations ne nous ont pas été communiquées malgré plusieurs relances.

RETOUR SUR L'OPAH DE L'ACSO

FORCES

- Acteurs du territoire investis dans les questions de copropriétés
- Localisation des copropriétés en difficulté dans les centre-ville (concentration des problématiques)
- Présence d'une offre de syndics professionnels
- Intérêt patrimonial sur quelques adresses localisées

FAIBLESSES

- Forte dégradation et vacance localisée pointant les limites d'une approche incitative
- Des instances démobilisées voire peu coopératives, des copropriétaires peu au fait de leurs droits et devoirs

OPPORTUNITES

- Programme Cœur de Ville auquel la Ville de Creil a été retenue
- 1ers retours d'expérience sur la résidence Hélène et Albert Dugué
- Un panorama complet des copropriétés du territoire (observatoire)

MENACES

- Fortes situations de précarité
- Situations de péril imposant une action publique
- Problématiques d'insécurité/ incivilité dépassant le strict cadre de l'action « habitat »

Le POPAC de la copropriété La Roseraie (2014-2017)

PROGRAMME OPERATIONNEL DE PRÉVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT EN COPROPRIÉTÉ (2014-2017)

La Roseraie

À Creil, le 04 octobre 2017

COMITÉ DE PILOTAGE N°4



SOMMAIRE

PARTIE 1

Volets d'accompagnement de la copropriété la Roseraie et principaux enjeux post-POPAC

Volet 1 : Coordination du dispositif, communication et outils de suivi

Volet 2 : Accompagnement à :

- *l'amélioration de la gestion et au fonctionnement de la copropriété*
- *l'implication et à la professionnalisation des acteurs de la copropriété*

Volet 3 : Accompagnement des ménages en difficulté

Volet 4 : Bilan énergétique de la copropriété

- *Projet de travaux de réhabilitation à volet énergétique*
- *Plan de financement prévisionnel et simulation de quotes part travaux*

Prorogation du POPAC

Calendrier 2017 - 2018

Evènement de fin de dispositif du POPAC

PARTIE 2

Etude foncière – Atelier 15

Volet 5 : Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage



VOLETS D'ACCOMPAGNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ LA ROSERAIE ET PRINCIPAUX ENJEUX POST-POPAC

VOLET 1

Coordination du dispositif, communication et outils de suivi

COORDINATION DU DISPOSITIF, COMMUNICATION ET OUTILS DE SUIVI



La **Roseraie**
redonnons des couleurs
à notre résidence



Coordination du POPAC

Coordination du POPAC

- 4 comités de pilotage
- 2 comités techniques
- Points mensuels
- Points d'avancement trimestriels
- Réunions thématiques (Anah, Conseil Départemental, le Conseil Régional), partenariale et associatives.
- Calendrier opérationnel

Communication Service com' ACSO

- Permanence téléphonique
03 65 36 00 75.
Du lundi au vendredi de 9h à 17h
- Adresse mail dédiée au POPAC
la-roseraie.popac@citemetrie.fr
- Flyer : les enjeux du POPAC
- Création d'une identité visuelle
- 5 bulletins d'informations dont un HORS SERIE : « Que faire en cas d'impayés de charges ? »
- 561 courriers:
PB/Conventionnement Anah
- Information aux nouveaux acquéreurs via les DIA
- Permanences sociales sur site – tous les lundi - 1 semaine sur 2
- Par voie d'affichage et site internet de la Ville de Creil
- Permanences volet technique

Outils de suivi

- Tableau de bord de suivi des missions POPAC
- 4 bases de suivi créées
 - Sociale
 - Impayés de charges
 - Travaux en parties privatives
 - Déclarations d'intentions d'aliéner (DIA)
- 1 fiche synoptique de la copropriété
- 13 fiches à l'immeuble

LES ENJEUX POST-POPAC



Focus 1 : la communication et les bulletins d'information Contexte dans le cadre du POPAC

- Distribué à l'ensemble des résidents, copropriétaires occupants, bailleurs et locataires, de la copropriété.
- Rythme trimestriel
- Produit de manière concertée entre le Conseil Syndical, le syndic, le service communication de l'ACSO et Citémétrie.

Enjeux post-POPAC

- Poursuivre le travail avec les services communication de l'ACSO pour la publication des bulletins d'informations ;
- Rendre autonome le conseil syndical dans la proposition et la rédaction des bulletins.
- Traiter des sujets favorisant la mobilisation des propriétaires et des locataires. Prochains sujets : dépôt sauvage de déchets et orientations vers lieu de tri (la Recyclerie, la déchetterie, le compostage et les bio conteneurs...)
- Traduire les supports en plusieurs langues.



Enjeu GUSP / NPNRU

- Dans le cadre de la GUSP et de la NPNRU, mandater une équipe dont le rôle principal serait **d'accompagner les supports de communication avec un discours.**
- Un exemple : l'association Voisins Malins.
- Valoriser le statut des employés d'immeuble.



VOISIN
MALIN

LES ENJEUX POST-POPAC

Focus 2 : bilan des contacts

Contexte dans le cadre du POPAC

- 82 contacts dont :
 - 34 pour un accompagnement social
 - 31 pour les travaux en parties privatives
 - 12 liés au conventionnement PB (dont 1 PB impayés de loyer)
 - 4 orientés vers les services municipaux, sociaux...



- 13 copropriétaires bailleurs
- 65 copropriétaires occupants
- 4 locataires

Enjeux post-POPAC

- VoisinMalin encourage la capacité d'agir des habitants des quartiers populaires en misant sur leur motivation et leur aptitude à créer des relations de qualité avec leurs voisins.
- Mobiliser une équipe d'habitants ressources, les «Voisins Malins», qui vont à la rencontre des autres habitants du quartier, en porte-à-porte.
- Aider à comprendre les changements du quartier et leur donner des clés pour résoudre des difficultés et se saisir d'opportunités.
- Territoires d'intervention : Grigny, Clichy-sous-Bois, Evry,...



L'exemple de l'Association Voisins Malins

- Salariés et formés**, recrutés en **CDI**, ils travaillent **12 à 20 heures** par mois pour l'association.
- Ils parlent souvent plusieurs langues.**
- un **diagnostic en porte-à-porte.**
- Porte-à-porte sur des thèmes spécifiques** et d'actualité pour les habitants.
- Veille technique et sociale**, réalisée par le biais de diagnostics des parties communes et repérage des problématiques sociales rencontrées par les habitants



Focus 3 : le traitement des parties privatives des copropriétaires occupants et bailleurs

Rappel des principales données du diagnostic technique

- **294 appartements** pour lesquels une attention particulière **devait être portée, soit respectivement 107 logements appartenant à des copropriétaires occupants et 187 à des copropriétaires bailleurs.**
- **Objectif visite de 10 logements** : 6 logements sur 10 présentaient des désordres : *équipements sanitaires vétustes, ventilation obstruée, menuiseries vétustes, humidité, moisissure, absence d'isolation thermique des murs, installations électrique non sécurisée, dont certaines ne peuvent être subventionnées par l'Anah (gain énergétique ou indice de dégradation insuffisant...).*

Contexte dans le cadre du POPAC

- Les partenaires s'accordent pour fixer un seuil de 10 logements à réhabiliter.
- **31 copropriétaires informés** sur les subventions potentielles en cas de réalisation de travaux en parties privatives.
- Conventonnement : **561 copropriétaires informés.** L'objectif étant de sensibiliser les bailleurs aux avantages fiscaux – 12 retours.
- Pour mémoire, un nombre de bailleurs en nette augmentation depuis 2010.
 - *Au 31/12/2014, 48% de PO contre 40% au 31/12/2016.*
 - *Au 31/12/2014, 52% de PB contre 60% au 31/12/2016.*

LES ENJEUX POST-POPAC

Le traitement des parties privatives par l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA)

Enjeux post-POPAC

- Faire de la réhabilitation des parties privatives comme un axe prioritaire dans le cadre d'une action lourde des pouvoirs publics**, dans l'hypothèse d'une réhabilitation complète.
- Poursuivre la **sensibilisation des copropriétaires bailleurs** quant à l'entretien de leur logement.
- Mener une action coercitive en direction des PB**, dont le logement est qualifié d'indécent.
- Consolider le partenariat avec le service hygiène de la Ville de Creil et rendre systématique les visites de logements.**

L'action des Compagnons Bâtitisseurs par l'ARA

- Un antenne de proximité (Lille) expérimentée notamment sur l'accompagnement des bailleurs ;
- Proposition de lancer 8 chantiers test et définir les couts associés à une telle convention ;
- Construire une convention adaptée aux besoins de la Roseraie.
- Financement à inscrire dans le budget CUCS du service Politique de la Ville et à plus long terme dans le cadre du NPNRU ;
- Veiller à l'effort financier entre traitement parties communes et parties privatives ;
- Solides réseaux à tisser au vu de la fragilité des ménages (9/10ème sont demandeurs d'un logement social).

Démarches :

- 1- Définition du projet avec l'habitant*
- 2- Accompagnement technique dans la réalisation de travaux fait par l'habitant lui-même*
- 3- Mobilisation des proches (amis, famille...)*
- 4- Définition du plan de financement (RAC, subventions...)*

LES ENJEUX POST-POPAC

Projet de campagne de traitement des punaises de lit

Contexte dans le cadre du POPAC

- Problématique d'infestation de punaises de lit revenue de manière chronique à la Roseraie ;
- **27 % des logements pourrait être infestés ;**
- Problématique difficile à identifier car elle touche au caractère intime des ménages (mode de vie, démangeaison...)
- Méthode de traitement couteuse et longue (achat de meuble...).

Enjeux post-POPAC

- Renforcer la communication autour de ce phénomène.
- Créer des supports pédagogiques quant au traitement des logements.
- Accompagner cette communication par un discours délivré par une équipe, notamment l'exemple de Voisins Malins.
- Multiplier les partenariats (centre social G.Brassens, compagnons bâtisseurs...)



Enjeu GUSP / NPNRU / Ville de Creil / Partenaires sociaux

- Inscrire cet axe de travail dans les conventions NPNRU
- Projet de prévention via la mobilisation de Tremplin Citoyens afin de s'appuyer sur des jeunes du quartier connus par la mission locale, pouvant être formés au sein de l'appartement témoin.
- Demande de devis pour le traitement d'un appartement et recherche de financement (contrats de ville, la MDS...)
- Explorer avec le CCAS les possibilités d'aides aux familles concernées pour le rachat des biens infestés.

VOLET 2

**Accompagnement à l'amélioration
de la gestion et au fonctionnement
de la copropriété**

VOLET 2 : GESTION ET FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

Le syndic



Loiselet & Daigremont
SERVICES IMMOBILIERS

- Mandat de 3 ans voté en AG du 13.04.16. Le mandat s'achève le **12.04.2019**.
- Honoraires : 71 000 € TTC
- Pour la gestion comptable et administrative, assisté 2 employés du syndicat de copropriétaire



Dans le cadre du POPAC :

- *Participation aux réunions avec le conseil syndical et le syndic*
- *Accompagnement du syndic au dépôt des demandes de subventions Anah, CDC.*
- *Réunion de travail sur la comptabilité de la copropriété.*



Le syndic a engagé un plan de 6 formations du personnel de la copropriété :

- *Certibiocide*
- *Prévention des risques liés à l'activité physique*
- *Manipulation des produits d'entretien*
- *Habilitation électrique BS BE manœuvre*
- *Assermentation des surveillants*
- *Formation à GERCOP*

VOLET 2 : GESTION ET FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ



Le conseil syndical



- Président du conseil syndical : Monsieur LEMAIRE
- Dernière AG du 31.05.17 : **16 membres**
- Composition :
 - 7 copropriétaires occupants
 - 8 bailleurs dont 7 multipropriétaires
 - 1 statut mixte.
- Réunion mensuelle en présence du syndic
- Rapport d'activité
- **Vers une autonomisation du conseil syndical**

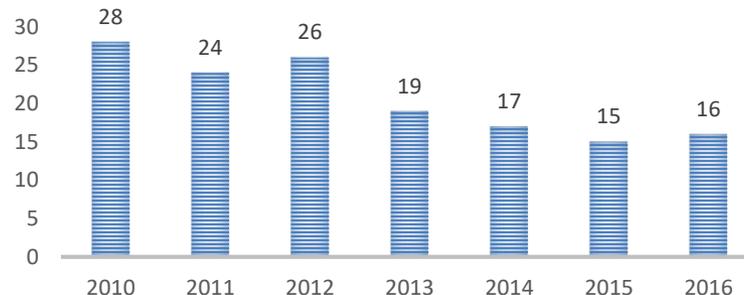


Dans le cadre du POPAC :

Les supports documentaires : la formation du conseil syndical passe également par la transmission de document relatifs à la copropriété. Au gré des besoins, des fiches synthétiques sont transmis sous forme de Guide juridique.



EVOLUTION DU NOMBRE DE CONSEILLERS SYNDICAUX



Dans le cadre du POPAC :

1ère formation : 29.4.2016 – **Organisation et rôle du conseil syndical et les principaux apports de la loi ALUR**

2ème formation : 24.6.2016 – **Le contrat de syndic**

3ème formation : 20.12.2016 – **La gestion des impayés**

4ème formation : 1.2.2017 – **La lecture et l'analyse des annexes comptables**

5^{ème} formation complémentaire a également été tenue à l'ensemble des copropriétaires, avant l'ouverture de l'assemblée générale de 2016 – **La structure et le fonctionnement d'une copropriété.**



LES ENJEUX POST-POPAC

L'accompagnement renforcé du conseil syndical

Contexte dans le cadre du POPAC

- Mobilisation du CS à renforcer, notamment du fait du caractère hors norme de la Roseraie.
- Incarné par son président, une répartition des tâches à poursuivre.

Enjeu : soutenir et valoriser le rôle du CS

- Poursuite de la structuration du CS et sa formation
- Nommer des référents par immeuble
- Appropriation des outils de lecture créés par Citémétrie : fiche synoptique et fiches à l'immeuble
- Annexer les fiches synoptique et à l'immeuble aux procès verbaux des AG.

LES ENJEUX POST-POPAC

Le recouvrement des charges du syndicat

Contexte dans le cadre du POPAC

- Réunion le 2 janvier 2016 : syndic et comptable.
- Absence d'utilisation des comptes 459 « Copropriétaire – créance douteuse », 491 « Dépréciation des comptes de tiers ».
Le principe de la provision non utilisé.
- La subdivision des comptes de classe 1 non utilisée

Enjeu : poursuivre l'optimisation de la gestion sur le plan comptable

- Utilisation des comptes 491 et 677 cités afin de lisser dans le temps le risque de créances irrécouvrables ;
- Mise en place du calcul automatique des intérêts de retard dans GERCOP ;
- Subdivision des comptes de classe 1 pour identifier plus rapidement les différents postes de travaux et clés de répartition appliquées ;
- La mise en conformité de la comptabilité permettra une optimisation du traitement de la dette « copropriétaires ». > Aide à la gestion (Anah)
- Des ajustements ont été opérés sur les écritures comptables ont eu lieu



Le syndicat des copropriétaires

- Majoritairement composé de bailleurs : 60 % contre 36 % d'occupants et 4 % statut mixte :
 - 317 copropriétaires occupants
 - 475 copropriétaires bailleurs
- 100% des bâtiments est concerné par ce phénomène. **Tendance s'est inversée depuis 2010 et continue de s'accroître.**

L'Assemblée générale

Absentéisme massif en assemblée générale – 19 % présents ou représentés en moyenne

- Raisons avancées :
 - L'incompréhension du fonctionnement et des règles de la copropriété
 - La barrière de la langue
 - La taille de la copropriété ne facilitant pas l'implication des copropriétaires
 - Le déroulement des assemblées générales.

Depuis le lancement du dispositif, le taux de présence est supérieur à 30 % et permet d'éviter la convocation d'une seconde AG et la même occasion une économie de 10 000 €, frais y afférents.

AG du 31 mai 2017 : 43% des présents et représentés soit 31% des tantièmes.

VOLET 2 : GESTION ET FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

Les déclarations d'intention d'aliéner (DIA)

92 courriers d'information sur le dispositif en cours ont été adressés aux potentiels nouveaux acquéreurs grâce aux Déclarations d'intention d'aliéner (DIA) transmises par la Ville de Creil.

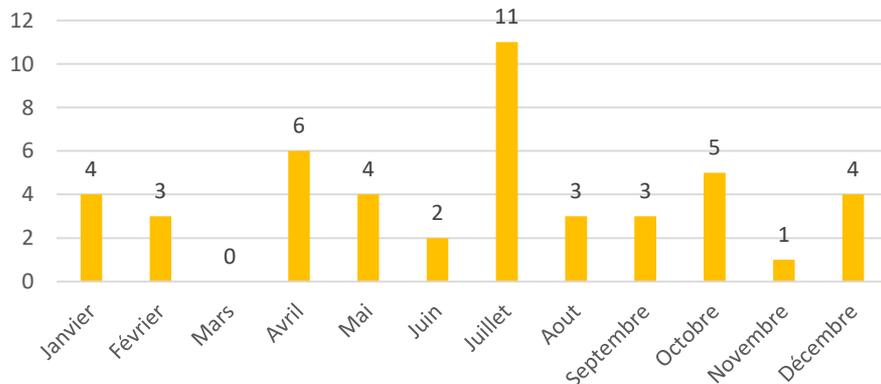
DIA sur les années antérieures :

- 2012 : 49
- 2013 : 32
- 2014 : 35
- 2015 : 48
- 2016 : 46

Typologie	Surface moyenne	Prix moyen au m ²
T2	38 m ²	1 186 € / m ²
T3	51 m ²	1 099 / m ²
T4	62 m ²	981 / m ²

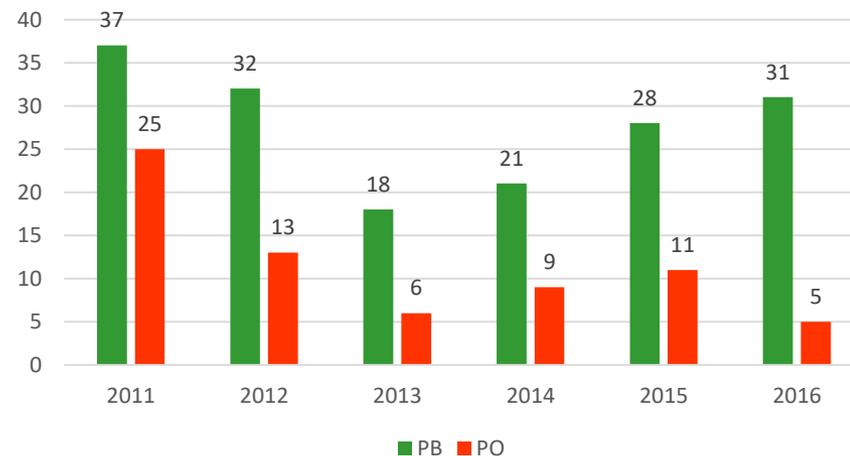
Répartition des DIA par bâtiment	2016
A	4
B	5
C1	2
C2	0
C3	2
C4	3
C5	0
C6	0
D	13
E / E2	7
F	2
G	5

DIA sur 2016



18

Statut des acquéreurs



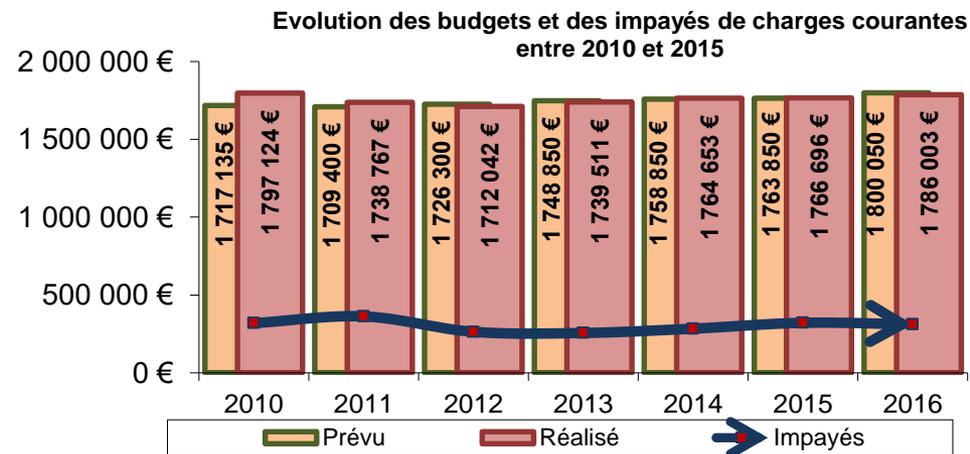
■ PB ■ PO

VOLET 2 : GESTION ET FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

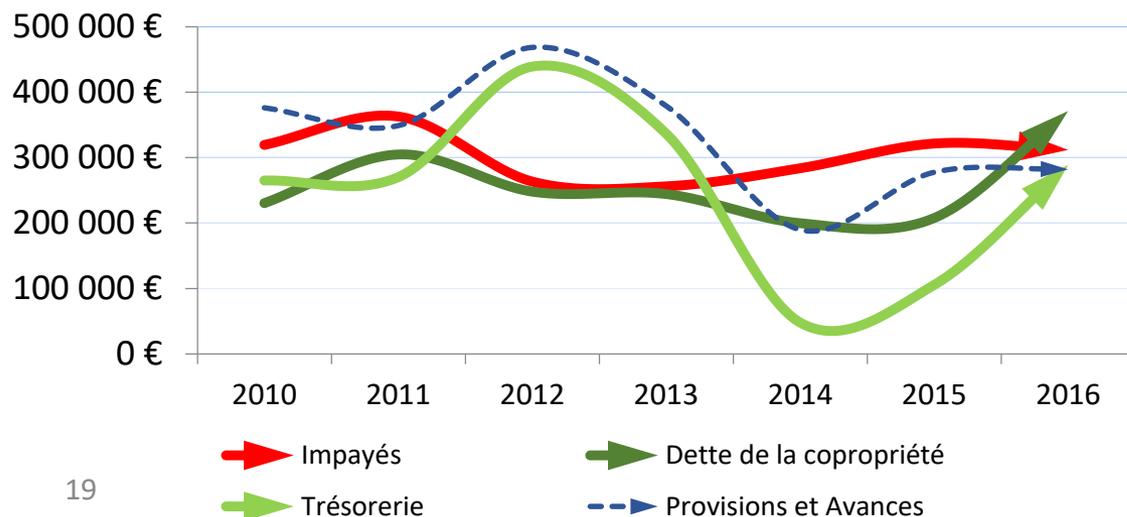
Le budget de la copropriété et son évolution

Du 1er janvier au 31 décembre 2016 :

- ✓ 1 786 003 € de dépenses soit en moyenne 1787 €/an et par logement (445€/trimestre ou 149€/mois). Les appels de fonds sont mensualisés pour lisser l'effort des copropriétaires.
- ✓ Les dépenses ont augmenté de 19 307 € par rapport au budget de l'année 2015 (+ 1,09%)



Evolution des différents indicateurs financiers



VOLET 2 : GESTION ET FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

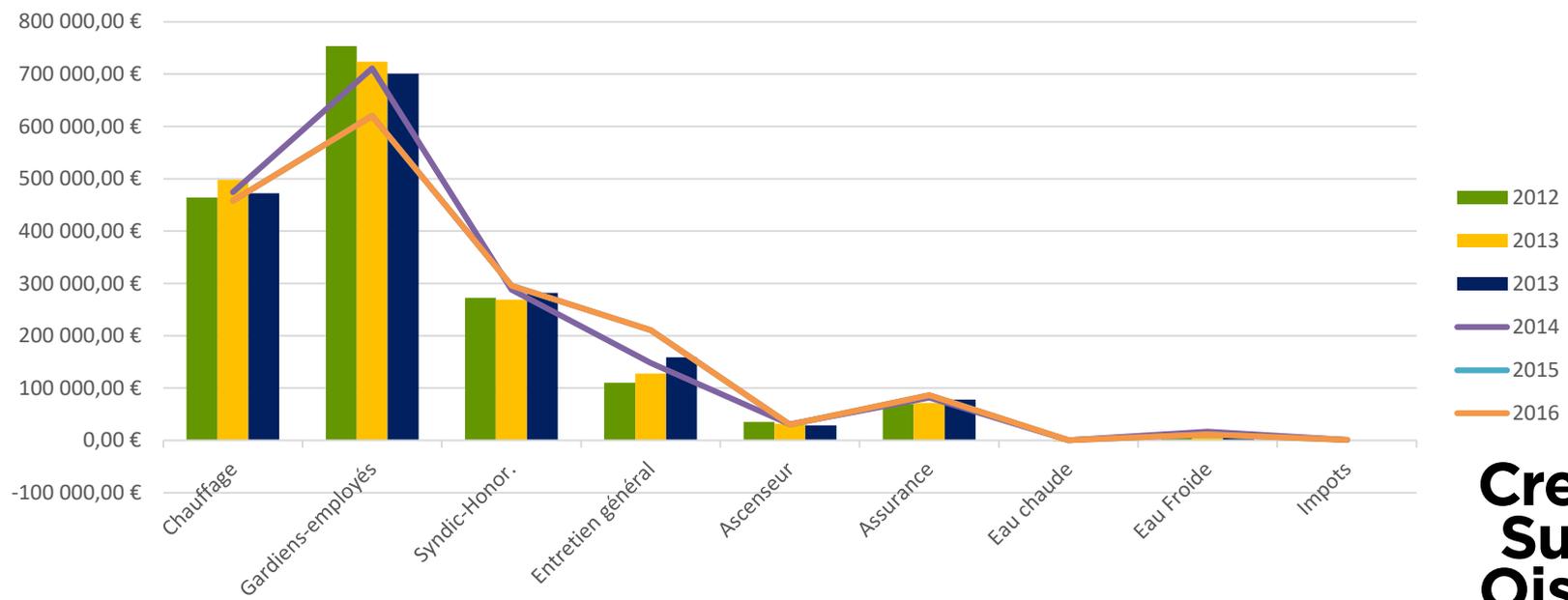
Etat des dépenses et évolution

Du 1er janvier au 31 décembre 2016 :

A l'image des années précédentes, les trois principaux postes demeurent :

- **Les employés du syndicat : 620 263 €**
- **Le chauffage : 458 038 €**
- **Les frais de gestion : 295 409€** qui comprend les honoraires du syndic, salaire & charges administratives, fourniture de bureau...

Etat des dépenses par année



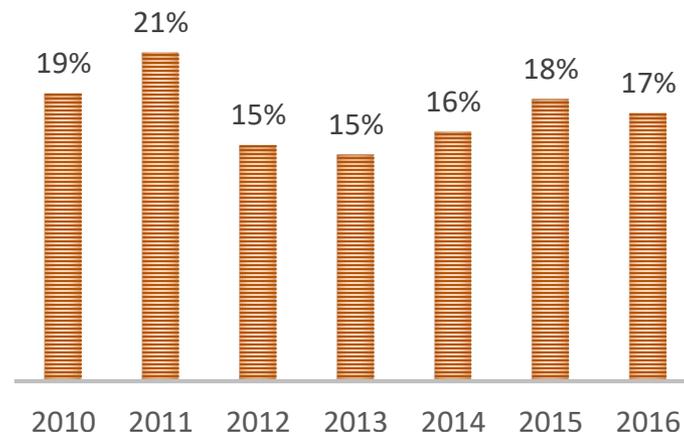
VOLET 2 : GESTION ET FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

Les impayés de charges

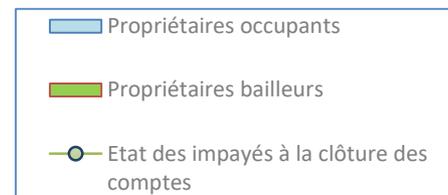
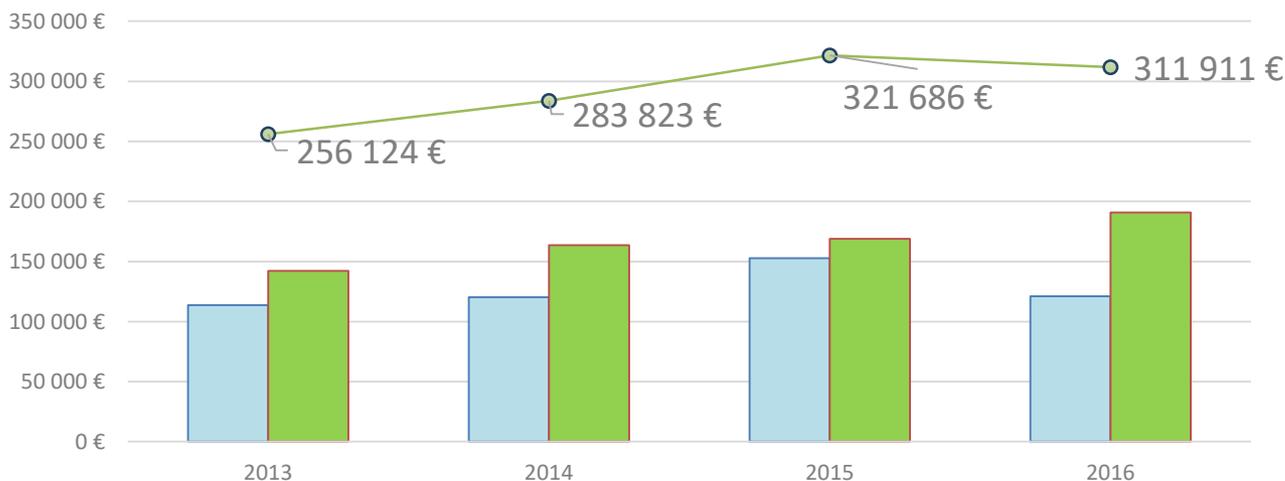
A la dernière clôture, le solde des comptes des copropriétaires s'établissait avec un débit de **311 911 €** dont **163 478 € de créances douteuses** au titre des charges courantes et des travaux.

Le seuil de nomination d'un administrateur provisoire, abaissé à 15 % pour les copropriétés de + 200 lots par la loi ALUR est atteint depuis 3 ans.

Ratio "impayés / budget prévisionnel"



Etat des impayés à la clôture des comptes



VOLET 2 : GESTION ET FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

Structure des impayés de charges et analyse

		2012	2013	2014	2015	2016
		429	442	352	454	383
		263 405 €	256 559 €	283 824 €	321 686 €	311 911 €
< 1 trim.	soit environ < à 440 €	307 35 557 €	323 35 372 €	234 34 345 €	319 33 480 €	268 28 005 €
[1 - 2 trim.]	soit environ < > 440 € et 880 €	53 33 725 €	40 24 365 €	44 25 296 €	54 32 538 €	40 23 577 €
[2 - 4 trim.]	soit environ < > 880 € et 1 750 €	32 39 897 €	28 35 057 €	35 43 251 €	34 43 973 €	22 27 263 €
[1 - 2 ans [soit environ < > 1 750 € et 3 500 €	22 51 969 €	21 51 753 €	21 53 459 €	22 52 917 €	25 60 778 €
> 2 ans	soit environ > 3 500 €	15 102 257 €	17 109 576 €	18 99 715 €	25 158 778 €	28 172 288 €

383 copropriétaires en impayés à la dernière clôture des comptes soit une dette moyenne de **814 €** par copropriétaire.

- ✓ A la clôture des comptes, la dette est détenue à plus de **62 % par les propriétaires bailleurs**.
La situation est d'autant plus alarmante lorsque le bailleur perçoit un loyer et répercute une partie des charge sur le locataire.
- ✓ La production et la mise à jour trimestrielle de fiches à l'immeuble permet une analyse fine des impayés.

Aide à la gestion : pré-projet déposé à l'Anah le 12 mai 2015

N'a pu aboutir du fait du niveau d'impayés trop faibles sur les 3 dernières années au dépôt (loi MOLLE).

=> Nouvelle mobilisation à prévoir du fait de l'augmentation des impayés de charges.



VOLET 2 : GESTION ET FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

Les commissions Impayés

Commission impayés n°1 : 10 juin 2015
Commission impayés n°2 : 29 septembre 2015
Commission impayés n°3 : 16 novembre 2016
Commission impayés n°4 : 25 janvier 2017
Commission impayés n°5 : rentrée 2017

- Base de données des impayés de charges** : suivi trimestriel des impayés. Dans le cadre de l'accompagnement, les propriétaires occupants en impayés de + 1 500 € sont systématiquement contactés par courrier.
- Analyse des impayés** : en amont de chaque commission, un tableau est adressé au syndic afin de recueillir son analyse sur les situations pointées par l'opérateur.
- Structuration du conseil syndical** : 2 référents « impayés » nommés. Le conseil syndical a été formé sur le recouvrement des charges et les procédures contentieuses le 20 janvier dernier ; l'objectif est de le rendre autonome dans le contrôle du syndic.
- Méthodologie d'accompagnement** : par soucis de confidentialité, courrier d'adhésion à la démarche signé par le copropriétaire en début de suivi.

LES ENJEUX POST-POPAC

Les commissions impayés

Contexte dans le cadre du POPAC

- Mobilisation du CS
- Manque de visibilité sur les procédures de recouvrement des impayés.
- Absence d'outils de suivi du recouvrement des impayés.
- Protocoles souvent préférés aux procédures contentieuses.

Enjeu : suivi des procédures de recouvrement

- formaliser l'état d'avancement des procédures
- Mettre en lumière l'historique des démarches du syndic et les démarches réalisées à l'égard des PB
- Mettre en lien le travail du syndic avec l'accompagnement social.

L'aide à la gestion de l'Anah

Contexte dans le cadre du POPAC

- Première demande non aboutie : stratégie sur le recouvrement des impayés à clarifier, niveau d'impayés affiché par la copropriété insuffisant sur les 3 dernières années pour mobiliser l'aide à la gestion.

Enjeux n°3 :

- Poursuivre le travail entamé avec le syndic et le CS sur la stratégie de recouvrement à construire
- Pour la 3ème année consécutive, les impayés dépassent 15 % du budget prévisionnel
- Mobilisation de l'aide à la gestion : résolution votée lors de la dernière AG pour anticiper une éventuelle nouvelle demande.

VOLET 3

Accompagnement des ménages en difficulté

VOLET 3 : ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ

Mission sociale opérée dans le cadre du dispositif

Cibles d'intervention : copropriétaires **occupants** cumulant **plus de 1 500 € d'impayés de charges**

Objectifs :

- ✓ Réduire le taux d'impayés de charges de la copropriété
- ✓ Repérer et suivre les copropriétaires fragiles
- ✓ Faire de la prévention sur les droits et devoirs des locataires et des bailleurs
- ✓ Lutter contre le mal logement

Outils d'intervention :

- Permanences sur site tous les lundis après-midi sur rendez-vous et porte-à-porte réalisé
- Évaluation sociale pour la définition d'un accompagnement personnalisé et adapté aux besoins
- Mobilisation du partenariat local et des dispositifs existants (FDSL, banque de France...)
- Réorientation vers les institutions ou associations notamment d'insertion (épicerie sociale, réseau coup de main...)

Le but étant de tendre vers une autonomie du copropriétaire.

**Bilan quantitatif du suivi
au 1er juin 2017**

Nombre de suivis en cours	10
Nombre de suivis suspendus	4
Nombre de suivis clôturés	9
Nombre d'absence de suivis	12
Ménages rencontrés au total	35

VOLET 3 : ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ

□ Bilan de la mission sociale opérée dans le cadre du dispositif

- **Le bureau du syndic, un rôle essentiel au sein de la copropriété**
- **Difficultés de mobilisation** du public visé malgré les relances trimestrielles et les orientations faites par le bureau du syndicat.
- Proportion importante de **travailleurs indépendants** : manque de visibilité sur leurs ressources, tribunal de commerce lorsqu'il y a surendettement.
- **Une population fragile** : de nombreux travailleurs pauvres, statuts précaires, salaire moyen des copropriétaires rencontrés près de deux fois demi inférieur à la moyenne constatée dans l'Oise.
- **Des problématiques diverses repérées** pouvant fragiliser l'équilibre budgétaire (trouble addictif, handicap, perte d'emploi, mal logement, barrière de la langue...)

Mesures d'accompagnement

Nombre de mesures impayés	19
Nombre de mesures travaux	4
Nombre de mesures sociales	8
Nombre de mesures mixtes	3
Nombre de mesures en coréférence	3

Outils mobilisés

Mobilisation des outils	
Démarches administratives	55
Ouverture de droits	12
Protocoles	10
Etudes et conseils budgétaire dont mesure AEB	26 7
FDSL déposé dont accepté	2 1
FDSL en cours de constitution	3
Mesure ASLL	1
Orientations	17
Nb d'aides financières (caisse de retraite, FAP)	15

LES ENJEUX POST-POPAC

Le renforcement de la mission sociale

Contexte dans le cadre du POPAC

- ❑ Ménages cibles : copropriétaires occupants en impayés de + 1 500 €. Ils représentent en moyenne 23 ménages
- ❑ Public de la Roseraie majoritairement très modestes et vulnérables.
- ❑ FDSL et ASLL : outils à mobiliser mais qui nécessitent un accompagnement renforcé et une mobilisation du copropriétaire
- ❑ Problématiques autres que les impayés de charges rencontrées par les résidents de la Roseraie

Enjeu : poursuivre et renforcer l'accompagnement social dans le cadre d'un partenariat à consolider

- ❑ Renforcement de l'accompagnement social avec une équipe calibrée à la Roseraie
- ❑ Abaissement du seuil des impayés pour toucher plus de copropriétaires occupants
- ❑ À 750 € d'impayés, ce qui représente en moyenne 33 occupants soit 17 % ou ;
- ❑ À 500 € d'impayés, ce qui représente en moyenne 44 occupants soit 22,5 %.
- ❑ Développement des actions en coréférence ;
- ❑ Mobilisation des structures existantes (Centre social Georges Brassens, Interm'Aide, Tandem...) afin de traiter les autres problématiques rencontrées telles que le « Savoir habiter », ateliers linguistiques...
- ❑ **Étudier l'opportunité de mettre en place un système de portage / Etablissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO).**

VOLET 3 : ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ

Aide aux travaux en parties privatives

Total des contacts	31
Dont contacts Syndic (courriers)	19
Dont contacts Opérateurs	12
Irrecevable	3
Visites réalisées	6
Dossiers en cours de montage	2
Dont Autonomie + Habiter Mieux	1
Dont Autonomie	1
Dossiers déposés	3
Dont dossiers notifié	1
Dont dossier clôturé	1

PIG de l'Oise – subventions et caisse d'avance de l'ACSO

Dossier Travaux lourds, TM – bât E

- Montant des travaux TTC : 23 974 €
- Montant des subventions : 20 747 € dont 12 967 € de l'Anah
- Reste-à-charge : 3 227 €

Dossier Sécurité & Salubrité, TM – bât E

- Montant des travaux TTC : 21 174 €
- Montant des subventions : 14 129 € dont 11 670 € de l'Anah
- Reste-à-charge : 7 045 €

Dossier Sécurité & Salubrité, TM – bât E

- Montant des travaux TTC : 19 803 €
- Montant des subventions : 13 393 € dont 11 016 € de l'Anah
- Reste-à-charge : 6 410 €

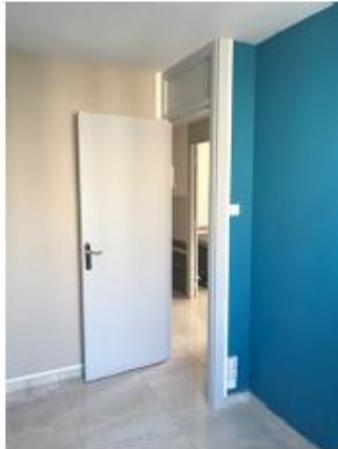
VOLET 3 : ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ

□ Aide aux travaux en parties privatives

Illustrations – avant travaux



Illustrations – après travaux



VOLET 4
Bilan énergétique de la copropriété

VOLET 4

BILAN ÉNERGÉTIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

L'audit énergétique

Contexte :

La loi Grenelle 2 impose à toutes les copropriétés de plus de 50 lots, construites avant 2001 et équipées d'une installation collective de chauffage de réaliser un audit énergétique avant le 1^{er} janvier 2017.

Financement :

Sous maîtrise d'ouvrage syndicat des copropriétaires

L'audit a été voté lors de l'AG de 2015, le cabinet EBA a été retenu pour un montant de 31 000 € HT soit **37 200 € TTC**

Financement Anah :

- Dépôt du dossier de demande de subvention : 25 novembre 2015
- Passage en CLAH : 31 mars 2016
- Accord de subvention : 24 mai 2016. 15 600€.

Financement Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)

- Dépôt du dossier de demande de subvention : 3 février 2016
- En cours d'instruction

Financement ACSO

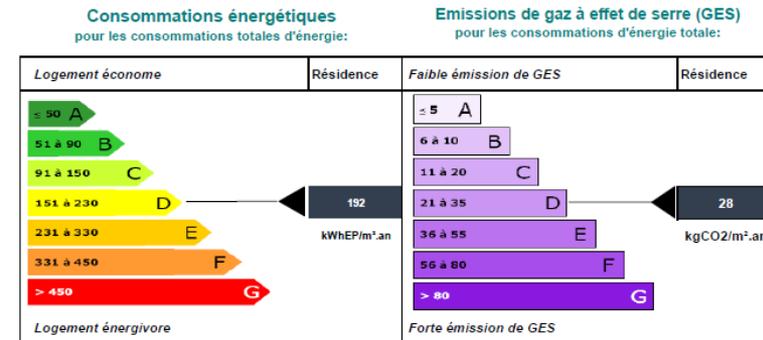
- Modification du règlement d'attribution des aides de l'ACSO modifié en octobre 2016

VOLET 4

BILAN ÉNERGÉTIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

Les résultats de l'audit énergétique réalisé par le cabinet EBA

Préconisation	Investissement HT	Investissement HT/ logement	Gain financier HT	Temps de retour (ans)
Isolation extérieure des pignons seuls	369 590 €	370 €	6 523 €	57
Isolation des Allèges seuls	998 637 €	1 000 €	27 040 €	37
Isolation des planchers bas sur sous-sols	669 735 €	670 €	5 184 €	129
Isolation des terrasses	838 971 €	840 €	5 910 €	142
Rénovation des claustrats en simple vitrage	926 840 €	928 €	3 556 €	261
Remplacement des menuiseries des logements en simple vitrage	1 102 500 €	1 104 €	10 589 €	104
Equilibrage des réseaux	40 000 €	40 €	11 830 €	3
Mise en place des robinets thermostatiques	322 960 €	323 €	25 312 €	13
Désembouage des réseaux de distribution	53 000 €	53 €	3 179 €	17
Remplacement des pompes actuelles par des pompes à vitesse variable	75 000 €	75 €	4 861 €	15
Mise en place d'une ventilation naturelle hygro-réglable VNR	449 550 €	450 €	6 194 €	73
Changement de l'éclairage des sous-sols	9 048 €	9 €	1 596 €	6
Changement de l'éclairage d'escaliers, halls et entrées	6 792 €	7 €	7 726 €	1
Mise en place d'eau chaude solaire Tour R+15	22 000 €	232 €	1 134 €	19



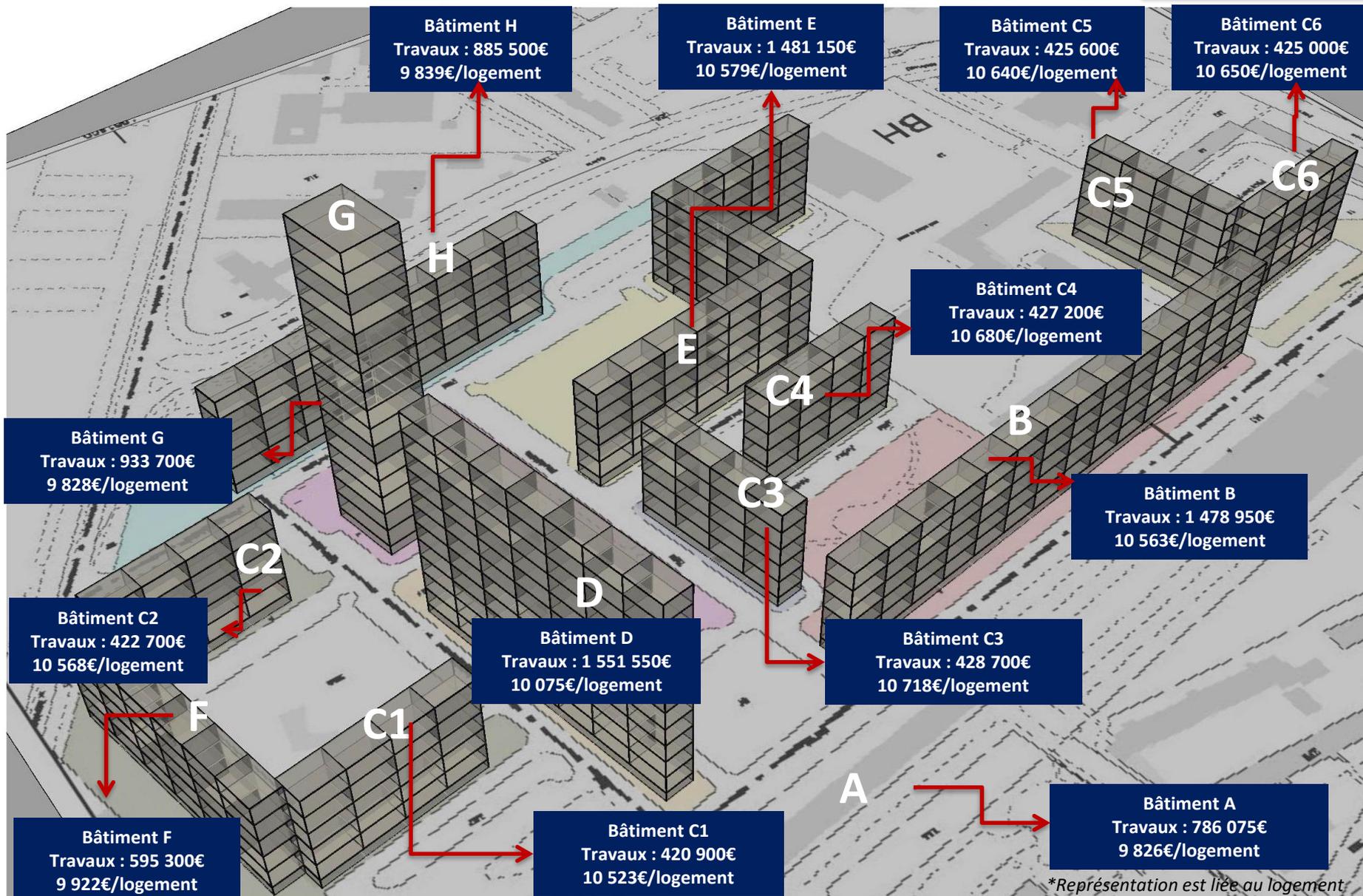
4 scénarii de travaux évalués :

- **Scénario à rentabilité rapide** : - 20 % sur les consommations initiales.
- **Scénario Grenelle 2** : - 38 % sur les consommations initiales.
= 5 846 783 €
- **Scénario BBC rénovation** visant une réduction des consommations à 104 kWhep/m²/an.
- **Scénario Plan Climat** visant une réduction des consommations à 80 kWhep/m²/an.

VOLET 4

BILAN ÉNERGÉTIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

Etiquette énergétique : D
Déperditions :
1. Murs extérieurs
2. Menuiseries
3. Ponts thermiques



*Représentation est liée au logement

□ L'inscription de la Roseraie dans un projet de réhabilitation complète

Evaluation énergétique et chiffrage réalisés par Citémétrie :

- Chiffrage réalisé par le cabinet EBA lors de l'étude intègre l'isolation thermique par l'extérieur des pignons et allèges, contraires aux règles d'urbanisme en vigueur sur le quartier (PLU).
- Citémétrie a donc réalisé un chiffrage excluant ce poste de travaux tout en conservant un gain énergétique permettant de bénéficier des dispositions d'accompagnement et subvention.

Postes de travaux préconisés	Chiffrage en HT €	Quote-part moyenne
Isolation des planchers bas	1 117 500 €	
Mise en place d'une ventilation hygroréglable	999 000 €	
Raccordement de l'ECS au réseau urbain	1 198 800 €	7 955 €
Remplacement des fenêtres & claustras	4 632 000 €	
TOTAL	7 947 300	

Enjeux

- Financement mobilisable en secteur **diffus** : *Instruction Copropriétés fragiles*
- Financement mobilisable en secteur **programmé** : *OPAH – CD / Plan de Sauvegarde*
- Financement mobilisable en secteur **programmé** pour le traitement des parties privatives : *OPAH classique / Plan de Sauvegarde*
- Rattachement au Picardie Pass Rénovation

☐ Financements mobilisables dans le cadre d'une OPAH pour le traitement des parties privatives

Evaluation des enveloppes financières :

- Chiffrage des travaux basé sur la moyenne des dossiers déposés par Citémétrie dans le cadre du POPAC.
- Calcul des subventions sur la base de la réglementation OPAH en vigueur
- Considérant la réalisation d'un programme de travaux permettant un gain énergétique de 40 % et / ou un indice de dégradation supérieur à 0,40.

Rénovation globale d'un appartement		Ménage très modeste	Ménage modeste
Prix moyen HT		19 900 €	
Prix moyen TTC		21 650 €	
Subventions potentielles	Anah	9 950 €	6 965 €
	FART	1 990 €	1 600 €
	ACSO	1 493 €	1 493 €
	CD Oise	3 000 €	1 800 €
TOTAL		16 433 €	11 858 €
Reste-à-charge		5 217 €	9 792 €

Nécessite un accompagnement renforcé :

- Mobilisation des aides complémentaires pour financer le RAC : caisse de retraite, AL, FAB, SNCF...
- Accompagnement à la réalisation de devis (*quid économie d'échelle ?*)
- Accompagnement aux travaux

Financement mobilisables dans le cadre de dispositifs programmés spécifique à la copropriété – traitement des parties communes

Aide au SDC (35%), type OPAH Copropriété dégradée

Montant total des travaux	7 947 300 €
Soit une QP moyenne par lot	7 955 €
Aide au SDC Anah prévisionnelle / lot	1 989 €
Prime FART ASE / lot	1 500 €
Aides individuelles Anah	Non chiffrées
Soit subvention prévisionnelles / lot	3 489 €
Soit une enveloppe totale <i>Hors subventions individuelles</i>	3 485 511 €
Reste-à-charge moyen / lot	4 461 789 € Soit 4 466 €
Reste-à-charge moyen et QPT / lot	QPT : 27 855€ TM : 9 683€ M : 14 258€

Aide au SDC (50%), type Plan de Sauvegarde

Montant total des travaux	7 947 300 €
Soit une QP moyenne par lot	7 955 €
Aide au SDC Anah prévisionnelle / lot	3 978 €
Prime FART ASE / lot	1 500 €
Aides individuelles Anah	Non chiffrées
Soit subvention prévisionnelles / lot	5 478 €
Soit une enveloppe totale <i>Hors subventions individuelles</i>	5 472 522 €
Reste-à-charge moyen / lot	2 474 778 € Soit 2 477 €
Reste-à-charge moyen et QPT / lot	QPT : 27 855€ TM : 7 694€ M : 12 269€



Le rattachement au Picardie Pass Rénovation pourra faciliter la réalisation d'un programme de travaux de cette envergure

Instruction « copropriétés fragiles » : aujourd'hui, la Roseraie n'apparaît pas recevable à ce programme du fait de son taux d'impayés (> 15%).

PROROGATION DU POPAC

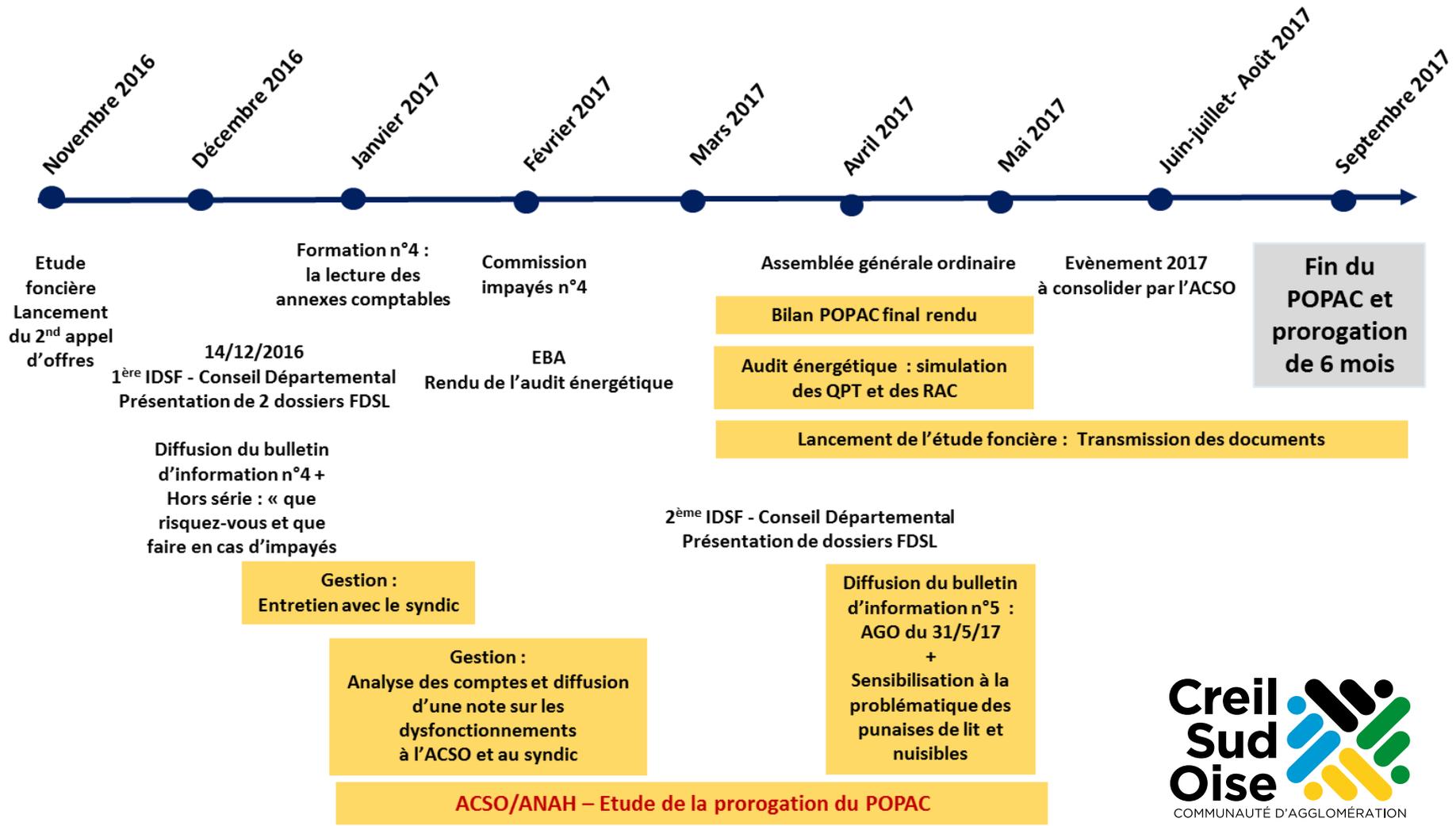
Calendrier 2017 – 2018

-

Evènement de fin de dispositif du POPAC

PROROGATION DU POPAC

Calendrier : Janvier 2017 à septembre 2017

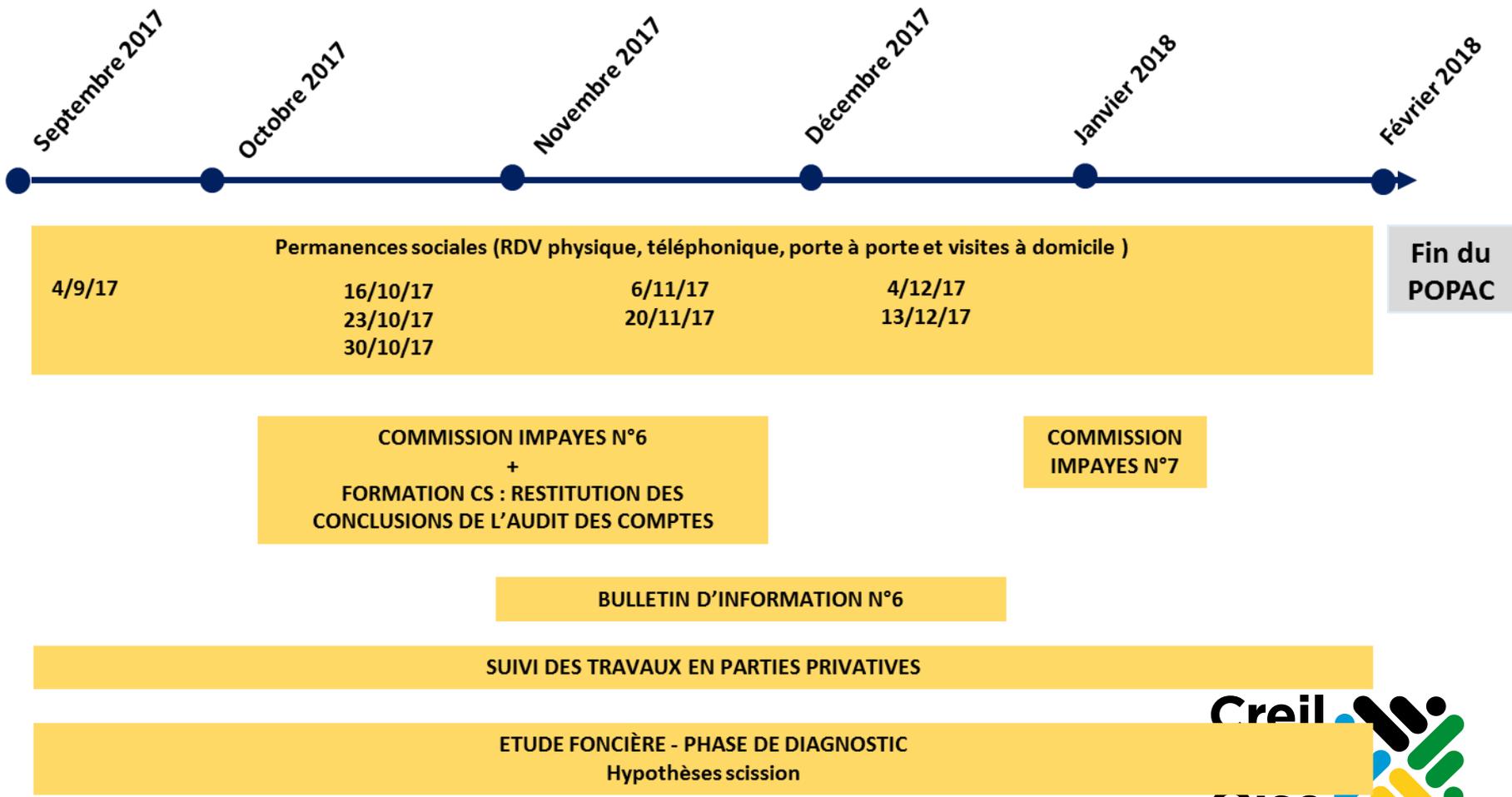


Permanences bimensuelles (RDV physique, téléphonique, porte à porte et visites à domicile)



PROROGATION DU POPAC

Calendrier prévisionnel : septembre 2017 à février 2018



PROROGATION DU POPAC

□ L'organisation de l'événement de fin du POPAC

Thématique : événement culinaire et/ou culturel autour d'un jardin partagé et/ou plantation de rosiers en référence au nom de la copropriété.

Enjeux de l'évènement

- ❑ Recréer un lien rompu entre les copropriétaires, le syndic et le conseil syndical ;
- ❑ Communication : adhésion du syndic et du conseil syndical indispensable pour la réussite du projet ;
- ❑ Encadrement : au vu des diverses expériences, l'ACSO travaille sur un encadrement fort de l'évènement.



Enjeu dans le cadre du NPNRU

- ❑ Objectif l'adhésion des acteurs et de la copropriété ;
- ❑ Budget dédié à réserver;
- ❑ Traduction des supports de communication ;
- ❑ Organisation de l'évènement dans le cadre d'un appel à projet ;
- ❑ Intégration du projet dans le NPNRU.

VOLET 5 :

1.Assistance à maitrise d'ouvrage

2. ATELIER 15

VOLET 5 : ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE

□ L'étude foncière – mission d'AMO pour la rédaction du cahier des charges

Contexte :

Mission d'AMO apportée à l'ACSO pour la rédaction du cahier des charges d'une étude foncière.

Enjeux :

Etudes techniques du terrain d'assiette	Etudes sur l'emprise foncière
Connaissances précises de l'état des réseaux notamment sur son terrain d'assiette	Clarification de la répartition de la domanialité voies ouvertes au public et sous-sols de ces voies
Répartition / récupération des voiries	Régularisations juridiques et foncières éventuelles
Tous éléments techniques impactant une réorganisation structurelle future	Problématique du stationnement

Financement :

Sous maîtrise d'ouvrage ACSO

La SCOP Atelier 15 en cotraitance avec Lazare Avocat et Copro + a été mandaté pour un montant de **68 724 €**.

Financement Anah ou Anru dans le cadre du protocole de préfiguration en cours de signature

- 50 % sur le montant HT de l'étude
- ACSO : financement du reste-à-charge

- **Lancement de l'étude** : 5 avril 2017
- **Rendu de l'étude** : novembre 2017

**Terre d'Histoire,
terre d'Avenir**



La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise

24, rue de la Villageoise - CS 40081 - 60106 CREIL Cedex
Tél. : 03 44 64 74 74 - contact@creilsudoise.fr - www.creilsudoise.fr