

Liens hypertextes

Dans le cadre de la présente Convention, la Caisse des Dépôts autorise expressément le Bénéficiaire à établir un ou des liens hypertextes simples pointant vers son site situé à l'adresse Internet www.caissedesdepots.fr

A ce titre, la Caisse des Dépôts garantit le Bénéficiaire contre toutes actions, réclamations ou revendications intentées par des tiers en raison des contenus figurant sur les sites Internet www.caissedesdepots.fr, et notamment les documents ou données disponibles sur le site objet des liens, ou de l'utilisation ou de la consultation de ce site Internet. Réciproquement, le Bénéficiaire autorise expressément la Caisse des Dépôts à établir un ou des liens hypertextes simples pointant vers son site situé à l'adresse www.wittenheim.fr

A ce titre, le Bénéficiaire garantit la Caisse des Dépôts contre toutes actions, réclamations ou revendications intentées par des tiers en raison des contenus figurant sur son site Internet www.wittenheim.fr, notamment les documents ou données disponibles sur le site objet des liens, ou de l'utilisation ou de la consultation de ce site Internet.

Article 7 : Durée de la Convention

La Convention prend effet à compter de sa signature par les Parties et est conclue pour une durée déterminée, qui s'achèvera au plus tard le 31.12.2021, sous réserve des articles 6 [*confidentialité*] et 7 [*Communication et propriété intellectuelle*] et 9.3 [*Restitution*], dont les stipulations resteront en vigueur pour la durée des droits et obligations respectives en cause.

Article 8 : Résiliation

8.1 : Résiliation pour faute

En cas de mauvaise exécution ou d'inexécution par une des Parties de ses obligations contractuelles, la Convention sera résiliée de plein droit par l'autre Partie, après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, restée infructueuse après un délai de trente (30) jours calendaires à compter de son envoi, nonobstant tous dommages et intérêts auxquels elle pourrait prétendre du fait des manquements susvisés.

8.2 : Résiliation pour force majeure ou empêchement

Si le Bénéficiaire se trouve empêché, par un événement de force majeure, de faire réaliser l'Etude définie à l'article 1 de la présente Convention, celle-ci sera résiliée de plein droit, sans indemnité, trente (30) jours calendaires après notification à la CDC, par lettre recommandée avec avis de réception, de l'évènement rendant impossible l'exécution de la Convention.

Aucune des Parties ne sera responsable du manquement ou du non-respect de ses obligations dues à la force majeure. Sont considérés comme cas de force majeure ou cas fortuit, ceux habituellement retenus par la jurisprudence des cours et tribunaux français et communautaires.

De même, la Convention sera résiliée de plein droit en cas de dissolution du Bénéficiaire.

8.3 : Conséquences de la résiliation

En cas de résiliation de la Convention, le Bénéficiaire est tenu de restituer à la Caisse des Dépôts, dans les trente (30) jours de la date d'effet de la résiliation, les sommes déjà versées, dont le Bénéficiaire ne pourrait pas justifier de l'utilisation. La ou les sommes qui n'auraient pas encore été versées ne seront plus dues au Bénéficiaire.

8.4 : Restitution

Les sommes versées par la CDC conformément à l'article 4 ci-dessus, et pour lesquelles le Bénéficiaire ne pourra pas justifier d'une utilisation conforme aux objectifs définis dans le cadre de la présente Convention, sont restituées sans délai à la CDC, et ce, sur simple demande de cette dernière.

Dans tous les cas de cessation de la Convention, le Bénéficiaire devra remettre à la CDC, dans les trente (30) jours calendaires suivant la date d'effet de la cessation de la Convention et sans formalité particulière, tous les documents fournis par la Caisse des Dépôts et que le Bénéficiaire détiendrait au titre de la Convention.

Article 9 : Dispositions générales

9.1 : Élection de domicile – Droit applicable - Litiges

Les Parties élisent respectivement domicile en leur siège figurant en tête des présentes

La Convention est soumise au droit français. Tout litige concernant la validité, l'interprétation ou l'exécution de la Convention sera, à défaut d'accord amiable, soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Paris.

9.2 : Intégralité de la Convention

Les Parties reconnaissent que la Convention ainsi que ses annexes constituent l'intégralité de l'accord conclu entre elles et se substituent à tout accord antérieur, écrit ou verbal.

9.3 : Modification de la Convention

Aucun document postérieur, ni aucune modification de la Convention, quelle qu'en soit la forme, ne produiront d'effet entre les Parties sans prendre la forme d'un avenant dûment daté et signé entre elles.

9.4 : Cession des droits et obligations

La Convention est conclue *intuitu personae*, en conséquence le Bénéficiaire ne pourra transférer sous quelle que forme que ce soit, à titre onéreux ou gratuit, les droits ou obligations découlant de la Convention, sans l'accord exprès, préalable et écrit de la Caisse des Dépôts.

La Caisse des Dépôts pourra quant à elle librement transférer les droits et obligations visés par la Convention.

9.5 : Nullité

Si l'une quelconque des stipulations de la Convention s'avérait nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision judiciaire devenue définitive, elle serait alors réputée non écrite, sans pour autant entraîner la nullité de la Convention, ni altérer la validité des autres stipulations.

9.6 Renonciation

Le fait que l'une ou l'autre des Parties ne revendique pas l'application d'une clause quelconque de la Convention ou acquiesce de son inexécution, que ce soit de manière permanente ou temporaire, ne pourra être interprété comme une renonciation par cette Partie aux droits qui découlent pour elle de ladite clause.

Fait en deux (2) exemplaires originaux

A Strasbourg, le avril 2021

Pour le Bénéficiaire
M. Antoine HOME
Maire

Pour la Caisse des dépôts et consignations
M. Paul JEANNET
Directeur territorial

Annexe 1 : Projet de cahier des Charges et calendrier de l'Étude

Page 1 sur 28

Cahier des clauses techniques particulières

Mission d'étude-actions et suivi

animation des plans de sauvegarde des

copropriétés La Forêt 1 et 2 à

Wittenheim

Page 2 sur 28

Table des matières

Article 1 : Préambule	4
1. Contexte	4
2. Les copropriétés « La Forêt 1 et 2 »	4
Article 2 : Objet du marché – Dispositions générales	7
1. Objet du marché	7
2. Périmètre	7
3. Durée de la mission	7
Article 3 : Objectifs opérationnels	8
Article 4 : Etude-actions – Contenu des missions (tranche ferme)	8
1. Volet étude – Diagnostic des copropriétés	9
1.1. Axe social (enquête sociale)	9
1.2. Axe technique	9
1.3. Axe gestion et fonctionnement	10
1.4. Axe immobilier et urbain	11
1.5. Axe juridique	11
2. Volet étude – Propositions de préconisations opérationnelles	12
3. Volet actions – Suivi et animation des copropriétés	12
3.1. L'accompagnement social des ménages	13
3.2. La gestion et le fonctionnement	13
3.3. Le suivi et l'analyse de la propriété immobilière	13
3.4. L'accompagnement technique et administratif	14
3.5. Rédaction de la convention des plans de sauvegarde	14
Article 5 : Etude-actions – Durée de la mission (tranche ferme)	15
Article 6 : Suivi et animation des plans de sauvegarde (tranche optionnelle)	15
1. Appui au redressement financier de la copropriété	15
2. Accompagner les instances de gestion et les copropriétaires	15
3. Suivre et analyser la propriété immobilière	16
4. Accompagnement social	17
5. Gestion urbaine de proximité	17
6. Réalisation d'un programme de travaux	18
7. Suivi financier des travaux	19
8. Vérification des travaux	19
Article 7 : Suivi et animation des plans de sauvegarde – Durée de la mission (tranche optionnelle) ..	19

Page 3 sur 28

11

Article 8 – Présence et disponibilité de l'opérateur tout au long de la mission	20
Article 9 – Coordination opérationnelle	20
Article 10 : Modalités d'exécution de l'étude-actions	20
1. Pilotage de la mission	20
1.1. Maîtrise d'ouvrage	20
1.2. Les instances de validation et de suivi	20
2. Livrables	22
Article 11 : Modalités d'exécution pour le suivi animation des plans de sauvegarde	22
1. Pilotage de la mission	22
1.1. Maîtrise d'ouvrage	22
1.2. Les instances de validation et de suivi	23
2. Evaluation de la mission	24
3. Rendu de la mission	26
Article 12 : Compétences requises	26
Article 13 – Moyens mis à disposition de l'opérateur	27
1. Transmission des documents	27
2. Référents	27
Article 14 – Propriété des documents et discrétion	27

Page 4 sur 28

Article 1 : Préambule

1. Contexte

Située au sud de l'Alsace, la Ville de Wittenheim est en plein coeur du bassin potassique. Ce dernier constitue une zone naturelle dont le nom vient de l'exploitation minière de la potasse, commencée au début du XXe siècle. Cela fait de Wittenheim une ancienne commune minière. A 8 km de Mulhouse, 100 km de Strasbourg et 30 km de Bâle, Wittenheim compte 14 690 habitants et est chef-lieu de canton. Sectorisée et très étendue, elle se découpe en quatre quartiers : le centre-ville, le quartier Fernand Anna, le quartier Jeune-Bois et le quartier Sainte-Barbe. Les copropriétés La Forêt 1 et 2, objets de la présente mission, sont situées dans le secteur du centre-ville, au sein du quartier prioritaire Politique de la Ville Markstein-La Forêt.

L'habitat est essentiellement constitué de maisons individuelles. Par ailleurs, 1 306 logements locatifs sociaux sont recensés sur la commune (sur 6 112 résidences principales), soit un taux de 21,37%, ainsi en conformité avec la loi SRU.

La part des ménages composés de personnes seules mais également la part des familles monoparentales a augmenté ces dernières années. La part des employés et ouvriers reste assez élevée, le profil de la population est donc fortement marqué par le développement industriel du territoire. Si la situation de l'emploi est très dégradée sur Mulhouse, elle le devient également sur Wittenheim avec un taux de chômage (au sens de l'INSEE) de 15,8%.

Troisième ville de l'agglomération mais ville centre de son bassin de vie, Wittenheim entend se positionner comme ville centre secondaire. Cette stratégie repose sur une démarche visant à mailler le territoire communal par un ensemble d'équipements publics et associatifs de qualité, regroupés au centre-ville dans un rayon de 300 mètres environ et assurant un haut niveau de service aux citoyens de la commune et du bassin de vie.

Ainsi des équipements communaux permettent de répondre aux besoins en matière de proximité des services. Plusieurs structures culturelles (Médiathèque, Ecole de musique, cinéma...) mais aussi de loisirs (parc urbain de 7 hectares, centre socio-culturel, MJC, structures sportives...), ou encore d'enseignement (10 groupes scolaires primaires, 2 collèges publics et un lycée privé) sont ainsi présentes.

Par ailleurs, au vu de sa sociologie, la ville s'est dotée de structures permettant l'accompagnement des publics les plus fragiles (maison de la solidarité, nombreuses permanences en matière d'accès aux droits, accueil de jour, mission locale, etc.).

La ville est dotée d'une grande zone commerciale, qui s'étend jusqu'à la ville voisine de Kingersheim, et qui compte près de 700 enseignes, en faisant un pôle économique attractif.

Enfin, Wittenheim est bien reliée au réseau de transport en commun de l'agglomération, 3 lignes de bus desservant les différents quartiers de la commune.

12

2. Les copropriétés « La Forêt 1 et 2 »

Les deux copropriétés La Forêt sont situées sur deux parcelles adjacentes, au niveau du quartier prioritaire Markstein-La Forêt, à proximité du centre-ville. Les deux ensembles, construits en 1977 sur

Page 5 sur 28 la même forme urbaine, sont composés de 5 bâtiments pour la Forêt 1, soit un ensemble de 100 logements du T2 au T5 et 6 bâtiments pour La Forêt 2, soit un ensemble de 104 logements du T3 au T5.

Le statut d'occupation (données issues de l'étude pré-opérationnelle de 2018) :

- La Forêt 1 : 97 copropriétaires : 64 occupants, 30 bailleurs et 3 propriétaires occupants et bailleurs ;
- La Forêt 2 : 116 copropriétaires : 81 occupants, 23 bailleurs et 12 propriétaires de parkings.

Une Association syndicale libre (ASL) commune aux deux copropriétés est chargée de la gestion de l'ensemble des parties communes (y compris le système de chauffage).

De par leur situation proche du centre, les copropriétés sont plutôt bien reliées et desservies, à la fois par les transports publics et par les équipements publics de proximité (petit pôle commercial, groupe scolaire et périscolaire, équipements sportifs). Néanmoins, leur image est plutôt dégradée, de par notamment leur configuration, le manque de lisibilité dans la définition des espaces communs et privatifs et les problèmes d'insécurité rencontrés ces dernières années.

Les copropriétés La Forêt, accompagnées par la Ville de Wittenheim et m2A depuis de nombreuses années, cumulent les difficultés, ce qui a permis leur inscription dans le dispositif POPAC 2014-2017

(Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés) porté par le Département du Haut-Rhin. Ce dispositif a mis en avant les grandes difficultés de fonctionnement, financières, juridiques et techniques auxquelles ces copropriétés sont confrontées. Il est également apparu que certains logements ne disposent plus de chauffage ou d'eau chaude sanitaire depuis la saison de chauffe 2015/2016.

Malgré cet accompagnement, leur grande fragilité a nécessité, en lien avec les démarches déjà engagées par le POPAC, la réalisation d'un diagnostic précis permettant la formulation de préconisations et d'un plan d'action, démarches nécessaires à leur sauvegarde.

Ainsi, dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU, m2A a engagé en milieu d'année 2018, une étude pré-opérationnelle sur 13 copropriétés de l'agglomération, priorité ayant été donnée aux résidences La Forêt compte-tenu des problématiques urgentes identifiées, et notamment concernant la vétusté du réseau de chauffage et d'eau chaude, qui ne permet plus d'alimenter correctement les logements.

Le cabinet Soliha a ainsi rendu ses premières conclusions en juin 2018, laissant apparaître les dysfonctionnements suivants :

- Des dysfonctionnements persistants au niveau de l'ASL (Association Syndicale Libre), à la fois par rapport à une gestion peu claire de ses comptes, à un manque de neutralité (le syndic est le même que celui de La Forêt 1) et à une situation financière inquiétante ;
- Des impayés chroniques sur les deux copropriétés (impayés néanmoins en baisse mais qui restent importants au regard de la situation globale) ;
- Une augmentation des dépenses constante et des dettes également (dettes principales provenant de l'ASL) ;
- Des prix immobiliers en forte baisse par rapport au prix du marché, rendant ainsi les propriétaires occupants captifs ;
- Des ménages majoritairement modestes, voire très modestes (75 % des occupants ont des ressources inférieures au plafond de l'ANAH et seraient donc éligibles aux aides) avec un taux de chômage important ;

Page 6 sur 28

- Un cadre de vie dégradé, des faits de délinquance récurrents, de mauvais usages des espaces communs (appropriation illicite des parties communes...) contribuant au sentiment d'insécurité et de mal-être dans le quartier ;

- Une classification énergétique plutôt correcte (classe C), mais un point de vigilance très important concernant la chaufferie et le réseau d'eau chaude sanitaire. Ceux-ci étant vétustes, il y a d'une part un risque d'absence de chauffage mais surtout un risque d'incendie lié à la surcharge des colonnes montantes électriques utilisées pour pallier la défaillance de la chaufferie.

Suite à cette étude pré-opérationnelle, il a été demandé la réalisation d'un audit comptable et juridique de l'ASL, afin de cerner plus précisément les dysfonctionnements. L'audit a ainsi mis en évidence les problématiques suivantes :

- Une non-conformité des statuts avec l'ordonnance n°2004-632 du 1er Juillet 2004 entraînant la perte de la capacité juridique de l'ASL ;
- Une mauvaise répartition des droits de vote lors des AG ;
- Une mauvaise répartition des charges communes générales ;
- Des erreurs de calcul dans la répartition des charges d'eau et de chauffage ;
- Une absence de justification pour les différentes hypothèses retenues pour le calcul de certaines charges ;
- De nombreuses erreurs de comptabilisation dans les comptes ;
- Une trésorerie insuffisante dans l'ASL, suite à des impayés des copropriétés, qui ne lui permet pas de payer correctement les fournisseurs pour les charges courantes de la copropriété.

Au regard des conclusions de l'étude pré-opérationnelle, il a été préconisé, dans un premier temps, de mettre en sécurité les habitants par l'activation d'une procédure sur les équipements communs. Et dans un second temps, concomitamment au démarrage des travaux de réfection de la chaufferie, de mettre en oeuvre un programme d'accompagnement des copropriétés, permettant un redressement durable.

Sur proposition du préfet, le maire de Wittenheim a signé le 28 septembre 2018 un arrêté mettant en demeure les syndicats de copropriétaires et l'ASL chargée de la gestion des équipements communs d'engager les mesures nécessaires pour traiter les dysfonctionnements du système de production et de distribution du chauffage et de l'eau chaude sanitaire dans un délai de deux mois (procédure des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation - articles L.129-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation). Une subvention à hauteur de 50% du montant estimé des travaux a été attribuée par l'Anah en décembre 2018.

Au vu de leur fragilité, ces deux copropriétés ont été inscrites sur la liste régionale du plan Initiative copropriétés à l'été 2019. Les tensions entre copropriétaires, conseils syndicaux et syndic sont exacerbées par les problèmes récurrents de chauffage.

L'intervention d'un tiers a paru utile, c'est pourquoi, une mission d'AMO flash a été diligentée par l'Anah en octobre 2019. L'AMO flash est venue conforter l'idée de placer rapidement ces copropriétés dans un dispositif de plan de sauvegarde en raison de l'ampleur des difficultés relevées. Elles bénéficient d'une disposition nouvelle créée dans le cadre du plan Initiative copropriétés : la majoration des aides de l'Anah aux travaux d'urgence.

L'engagement complémentaire du 28 novembre 2019 a ainsi porté la subvention de l'Anah à 100 % du montant HT des travaux complété par la prise en charge de la TVA par Mulhouse Alsace Agglomération.

Les travaux ont pu démarrer à l'été 2020.

Page 7 sur 28

En parallèle, le Préfet a signé deux arrêtés de constitution des commissions d'élaboration de deux plans de sauvegarde le 13 novembre 2019. De ce fait, deux commissions d'élaboration de plans de sauvegarde ont été constituées pour enclencher le processus de redressement des copropriétés.

Afin de sécuriser la procédure, il a été préconisé de travailler à l'échelle de chaque copropriété et d'élaborer un plan de sauvegarde propre à chaque entité. La cohérence du projet nécessitera en revanche la mise en place d'une gouvernance à l'échelle des deux copropriétés et de l'ASL gestionnaire des équipements communs.

La première réunion des commissions s'est déroulée le 25 février 2020.

Article 2 : Objet du marché – Dispositions générales

1. Objet du marché

Les stipulations du présent cahier des clauses techniques particulières (CCTP) concernent :

La réalisation d'une étude-actions et le suivi-animation des plans de sauvegarde des copropriétés La Forêt 1 et 2.

La mission est décomposée en deux tranches :

- La tranche ferme qui comprend la réalisation d'une étude-actions pour les copropriétés La Forêt 1 et 2 ;
- La tranche optionnelle qui comprend le suivi-animation des plans de sauvegarde des copropriétés La Forêt 1 et 2.

o L'affermissement de la tranche optionnelle est conditionné au résultat de l'étude et à la signature des conventions de plan de sauvegarde.

2. Périmètre

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

- Copropriétés La Forêt 1 et La Forêt 2, secteur du QPV Markstein La Forêt :

o Résidence La Forêt 1 – rue de la Forêt, rue du Markstein – 68270 Wittenheim

o Numéro d'Immatriculation au Registre des Copropriétés : AA7961444

o Composée de 5 bâtiments (I, K, L, M, N)

o Sections cadastrales 5 n°413/55, 460/55, 457/55, 462/55, 454/55

o Résidence La Forêt 2 - rue du Markstein, rue du Pelvoux – 68270 Wittenheim

o Numéro d'Immatriculation au Registre des Copropriétés : AB5997796

o Composée de 6 bâtiments (P, O, Q, S, R, T)

o Sections cadastrales 5 n°429/55, 445/55, 463/55, 465/55

3. Durée de la mission

Le présent marché est conclu :

- Pour l'étude-actions : une durée de 12 mois à compter de la date de notification du marché ;

Page 8 sur 28

o Les deux volets étude et actions devront démarrer en même temps afin de répondre aux besoins de suivi des travaux d'urgence en cours de réalisation.

- Pour le suivi-animation des plans de sauvegarde : une durée de 5 ans à compter de la date d'affermissement de la tranche optionnelle.

La date de fin est celle du jour de la transmission du bilan final.

Article 3 : Objectifs opérationnels

Le présent marché a pour objectif d'évaluer la capacité de maintien des copropriétés La Forêt 1 et 2 dans leur statut, et donc la pertinence de la mise en place de plans de sauvegarde propres à chacune d'elles, de manière à pouvoir s'appuyer sur un projet opérationnel suffisamment stable et partagé.

Cette évaluation passe notamment par l'identification claire des points de fragilité, l'étude des scénarios d'intervention adaptés (du redressement au recyclage), les conditions de réussite ou les alternatives possibles.

Si la stratégie de redressement est validée, les objectifs suivants seront mis en œuvre :

- L'accompagnement des copropriétés dans un processus de redressement financier, d'amélioration de la gestion et de régularisation juridique, permettant de préparer la réalisation d'un éventuel programme de travaux et de normaliser le fonctionnement à long terme des copropriétés ;

- Le soutien des instances de gestion des copropriétés (syndics et conseils syndicaux) dans les missions qui sont les leurs ;

- La mobilisation de l'ensemble des partenariats nécessaires à la mise en œuvre d'un accompagnement social des copropriétaires en difficulté, dans un but d'assainissement financier des syndicats des copropriétaires ;

- L'accompagnement des syndicats des copropriétaires dans la définition, le financement, le recouvrement et la réalisation physique d'un programme de réhabilitation ;

- La contribution aux actions de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle des deux copropriétés.

Dans le cas où les copropriétés ne pourraient pas être redressées, le titulaire définira les conditions de mise en œuvre et les modalités de financement des interventions envisagées.

Article 4 : Etude-actions – Contenu des missions (tranche ferme)

Cette première mission comprend :

- La réalisation d'un volet « étude » avec un diagnostic complet de la situation des deux copropriétés sur tous les volets : gestion et fonctionnement, social, technique et immobilier.

Ce volet devra permettre de choisir le scénario le plus adapté à la situation des copropriétés puis d'élaborer, le cas échéant, les conventions des plans de sauvegarde en précisant les conditions de réussite et proposer différents scénarios (de travaux, avec ou sans portage, etc.).

- La réalisation d'un volet « actions » devant permettre de mettre en œuvre dès le démarrage de la mission un accompagnement technique et administratif relatif à la réalisation des travaux de chaufferie en cours mais

également un suivi de la gestion et des impayés en mobilisant un accompagnement social des ménages en difficultés.

Le titulaire s'appuiera sur les éléments de l'étude pré-opérationnelle déjà menée en 2018 qu'il conviendra d'actualiser, de compléter ou de confirmer.

Page 9 sur 28

Les missions confiées à l'équipe pluridisciplinaire sont déclinées de la façon suivante :

1. Volet étude – Diagnostic des copropriétés

La mission de diagnostic des copropriétés La Foret 1 et 2 devra débuter au démarrage de l'étude actions.

Ce diagnostic comprend les volets détaillés ci-dessous.

1.1. Axe social (enquête sociale)

Au cours de cette mission, il est demandé à l'opérateur :

- De réaliser une enquête sociale permettant une analyse socio-économique des copropriétés.

Elle devra être la plus exhaustive possible, tant des copropriétaires occupants ou bailleurs que des locataires. Le taux d'enquête auprès des résidents devra couvrir au minimum 70% des ménages occupants et 50% des bailleurs. Ces enquêtes devront par ailleurs viser l'exhaustivité auprès des ménages occupants des lots qui font l'objet de procédures de recouvrement d'impayés de charges.

- o Pour les propriétaires occupants : il sera nécessaire de connaître la composition familiale, le montant des ressources afin d'analyser leur solvabilité, leur taux et leur capacité d'endettement, la stratégie résidentielle (souhait de vendre, d'être relogé dans le parc social, de mobilité géographique, solutions personnelles de relogement,

etc.), l'éligibilité aux aides et leur capacité ou non à se maintenir dans leur logement.

- o Pour les propriétaires bailleurs : il s'agira d'analyser leur stratégie patrimoniale, leur profil (multi-bailleurs, statuts particuliers, etc.), leur engagement dans la propriété, les niveaux de loyers pratiqués, le montant des éventuelles dettes de loyer et leur capacité d'investissement. L'opérateur devra être vigilant pour repérer les multipropriétaires bailleurs dont la gestion des logements nécessiterait une intervention et une proposition d'actions.

- o Pour les locataires : il s'agira d'obtenir la taille et les ressources des ménages, le type d'occupation, les cas de sur-occupation, le niveau de loyer, les éventuelles dettes de loyer, leur taux d'effort, l'ancienneté dans le logement, la volonté de déménagement et l'existence d'une demande de logement social.

- o L'appréhension du cadre de vie (copropriétés, quartier, ville) devra compléter les questionnaires.

- Cette enquête devra permettre d'identifier les conditions d'occupation (présence de situations sociales difficiles, identification de difficultés d'occupation, etc.) afin d'évaluer les besoins d'accompagnement social, de relogement ainsi que les logements susceptibles de faire l'objet d'une opération de portage provisoire. L'opérateur devra également identifier les logements vacants et les raisons de cette vacance.

- Le rapport d'enquête sociale devra mentionner clairement le nombre de réponses à l'enquête, le nombre de logements occupés par des ménages modestes, le nombre de logements occupés par des ménages très modestes et l'évaluation de la capacité financière des ménages. Il s'agira d'une analyse fine à l'échelle des bâtiments, voire des cages d'escaliers.

- L'enquête sociale sera à réaliser dès le démarrage de la mission pour identifier les problématiques et les ménages devant bénéficier de l'accompagnement social en priorité.

1.2. Axe technique

Page 10 sur 28

Des rapports/expertises ont déjà été réalisés : un audit énergétique en 2016, ainsi que l'étude préopérationnelle de Soliha en 2018. Il s'agira de les reprendre, de les actualiser et les compléter si besoin.

L'opérateur aura notamment pour mission de :

- Réaliser des diagnostics complémentaires de l'état de dégradation et/ou de l'évaluation énergétique dans les parties communes si une évolution est constatée par rapport aux diagnostics réalisés dans le cadre de l'audit thermique et de l'étude pré-opérationnelle.

- Le diagnostic technique comprendra un volet énergétique complet (examen des factures, rendement du chauffage collectif, étiquette énergétique, etc.). Cette analyse devra aboutir à un rapport complet comprenant un descriptif des travaux à engager, leur coût estimé, une proposition de phasage selon leur degré d'urgence, leur impact sur les charges, une estimation des gains énergétiques visés et des subventions mobilisables pour leur réalisation.

- Il procédera à un diagnostic des parties privatives (un échantillon de 20% des typologies de logements visités) comprenant :

o Un état global des logements : repérage des désordres les plus fréquents, préconisations de travaux et estimation des coûts des interventions.

o Repérage des situations d'indignité, d'insalubrité, de non décence (grille Anah/RSD).

o Repérage des situations de précarité énergétique ou de besoins en adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap des logements.

o Préconisations de travaux et coûts estimatifs des travaux privatifs dans les logements.

- Au moment de l'enquête sociale, l'opérateur devra recenser les besoins et la volonté de travaux des propriétaires aussi bien pour les parties communes que pour les parties privatives.

Le volet technique devra permettre, dans la perspective de l'élaboration des plans de sauvegarde, d'identifier les travaux à réaliser en parties communes et privatives. Le programme de travaux devra être mis en relation avec la volonté et les capacités financières des propriétaires de réaliser les travaux.

Plusieurs scénarios de travaux devront être proposés.

1.3. Axe gestion et fonctionnement

A partir des éléments avancés par les études préalables (étude pré-opérationnelle, audit de l'ASL), l'opérateur approfondit les actions à mener et met en avant les points juridiques nécessaires à un meilleur fonctionnement des copropriétés.

L'opérateur devra réaliser un diagnostic complet pour les deux copropriétés comportant :

- Une analyse financière de la situation des deux syndicats des copropriétaires (budget, trésorerie, etc.) sur les trois dernières années.

- Une analyse des charges : ventilation par nature, par poste et par comparaison, estimation/recherche des réductions de charges possibles suite aux travaux de chaufferie en cours de réalisation.

- Une analyse des dépenses : fluides, fournisseurs, gestion et analyse des contrats, identification d'éventuels surcoûts liés au fonctionnement actuel de la copropriété.

- Une analyse des impayés : nature des impayés, identification et évolution des impayés notamment irrécouvrables, poids des charges de l'ASL et du chauffage dans les impayés, stratégie de recouvrement entreprise par les syndicats et avancement des procédures, vérification de la pertinence / efficacité des procédures de recouvrement mises en place.

Page 11 sur 28

- Une analyse du fonctionnement des instances des copropriétés : implication des copropriétaires dans la prise des décisions, fonctionnement des conseils syndicaux, des assemblées générales, lien avec l'ASL, préconisations pour l'amélioration du fonctionnement des instances, etc.

- Une évaluation des besoins en formation des copropriétaires.

Les copropriétés La Forêt 1 et 2 sont dotées d'une ASL pour la gestion de l'ensemble des parties communes y compris le système de chauffage. Un audit comptable et juridique de l'ASL a été réalisé sur l'exercice 2016-2017.

1.4. Axe immobilier et urbain

En vue d'améliorer la position des copropriétés dans leur environnement urbain mais également sur le marché immobilier local, un diagnostic sera réalisé pour analyser le positionnement des copropriétés sur le marché immobilier et leur insertion urbaine dans le quartier.

Ainsi, l'opérateur devra réaliser un diagnostic immobilier et urbain tenant compte des éléments suivants :

- Une analyse de la gestion des espaces extérieurs : limites foncières, usages, parkings (vérifier le statut des parkings souterrain et extérieur et leur état), problème de propreté, état et fonctionnement des copropriétés en lien avec le quartier ;

- Une analyse des besoins de sécurisation des immeubles et de leurs abords ;

- Une analyse urbaine : synthèse de l'appréhension des copropriétés, du quartier et du cadre de vie, à partir de l'exploitation des enquêtes sociales menées. Cette analyse devra tenir compte des projets urbains à proximité (projet de démolition d'immeubles de Néolia, d'autres projets de requalification urbaine) afin de trouver des leviers d'attractivité.

Le diagnostic immobilier et urbain permettra d'identifier les éventuels dysfonctionnements (problématique de stationnement, espaces extérieurs, sécurisation, etc.) qu'il sera nécessaire de traiter dans le cadre du maintien des deux copropriétés et pour favoriser leur attractivité.

Au regard de ce diagnostic, il est demandé à l'opérateur de réaliser une étude de résidentialisation à l'échelle des deux copropriétés intégrant notamment les problèmes du parking souterrain de la copropriété La Forêt 2 (problèmes de dalle, sécurité, sécurité incendie, délinquance, etc.).

1.5. Axe juridique

Cette mission consiste à identifier les dysfonctionnements juridiques et les actions à déployer pour permettre un fonctionnement normal des copropriétés.

Il est demandé à l'opérateur :

- Une analyse juridique de l'ensemble immobilier et notamment les points suivants :

o Analyse des règlements de copropriété ;

o Diagnostic juridique : régularisations juridiques et foncières des deux syndicats, clarification foncière (appropriation des parties communes notamment en rez-de-jardin et toitures transformées en terrasse) ;

Page 12 sur 28

o Identification des parties communes générales / particulières, tantièmes affectés et mode de décision (notamment clause d'harmonie) dans la perspective de travaux et/ou d'évolution de l'organisation juridique et foncière.

2. Volet étude – Propositions de préconisations opérationnelles

A partir du diagnostic mené, l'opérateur devra proposer plusieurs stratégies d'intervention en prenant en compte la capacité des copropriétés à se maintenir dans leur statut actuel.

Il est demandé à l'opérateur de décrire les sorties opérationnelles envisageables (plan de sauvegarde, baux à réhabilitation, recyclage de tout ou partie des copropriétés, etc.). A minima, les scénarios suivants devront être étudiés :

- La conservation sous le statut de copropriété, l'évaluation des travaux nécessaires à la pérennisation des bâtiments et à la remise sur le marché, l'estimation des coûts de travaux, les modalités de financement de ces travaux, les éventuels besoins en portage, etc.

- Le recyclage immobilier (total ou partiel) via l'acquisition par un bailleur social en vue d'un changement de statut, l'estimation des coûts, la recherche d'éventuels bailleurs intéressés, les modalités de mise en œuvre.

- Le recyclage immobilier en vue d'une démolition (totale ou partielle) des bâtiments, l'évaluation des coûts et des financements mobilisables, les modalités de mise en œuvre, la recherche de porteurs de projet.

- La mise en œuvre de la carence totale des deux copropriétés et ses modalités de mise en œuvre, l'évaluation des coûts pour les partenaires publics et la recherche de structures en capacité de porter ce type de projet.

Pour chaque scénario étudié, les propositions décriront les conditions et modalités de mise en œuvre de chaque action, le cadre partenarial, une estimation des différents coûts et moyens mobilisables ainsi qu'un calendrier prévisionnel. Les scénarii de travaux proposés devront tenir compte des financements mobilisables et des capacités financières des copropriétaires.

Ces propositions comprendront également un programme d'actions à mettre en œuvre au cours de l'étude-actions afin d'apporter une réponse aux besoins urgents des deux copropriétés et des résidents. Elles s'inscriront dans une stratégie globale d'intervention et feront l'objet de validations par les partenaires associés à la présente étude et les instances de gestion des copropriétés réunies en comité de pilotage.

Le scénario retenu en comité de pilotage fera l'objet d'un rapport détaillé comprenant les actions à mener, les moyens humains, techniques et enveloppes financières à mobiliser, ainsi qu'un échéancier.

Il est demandé à l'opérateur de prioriser les actions à mettre en œuvre et proposer un phasage opérationnel.

Dans l'éventualité d'un portage (total ou partiel), l'opérateur devra le calibrer.

3. Volet actions – Suivi et animation des copropriétés

L'accompagnement des instances de gestion des copropriétés est absolument essentiel dans la conduite de cette étude-actions et devra débuter dès le démarrage de la mission. Il s'agira notamment d'accompagner les deux copropriétés et l'ASL dans la réalisation des travaux urgents de rétablissement de l'eau chaude et du chauffage actuellement en cours.

Par ailleurs, les préconisations issues du diagnostic permettront de travailler sur une feuille de route pour le suivi renforcé des copropriétés qui sera engagé dans le cadre de la présente intervention.

Page 13 sur 28

3.1. L'accompagnement social des ménages

L'opérateur devra prévoir la présence d'un travailleur social dans l'équipe proposée afin d'assurer un accompagnement social renforcé des ménages en difficultés recensés (propriétaires occupants et locataires) au cours de l'enquête sociale. Ce travail sera mené en partenariat avec les services sociaux intervenant habituellement sur ce secteur.

Le travailleur social dédié à la mission devra notamment :

- Accompagner les propriétaires occupants endettés vers un plan d'apurement et mobiliser les aides et prêts existants ;
- Participer à la recherche de solutions de financements pour les travaux décidés ;
- Anticiper les saisies de logement des propriétaires occupants en travaillant sur des solutions de relogement ;
- Procéder à l'ouverture de droits des ménages ;
- Travailler sur le portage immobilier si cette option est retenue.

3.2. La gestion et le fonctionnement

L'opérateur aura pour mission de :

- Travailler avec les deux syndicats et l'ASL sur la stratégie à mettre en œuvre pour améliorer la situation financière des copropriétés (rationalisation des contrats, notamment celui de l'entretien de la chaudière, appels de fonds pour les travaux, etc.) ;
- Suivre les procédures contentieuses en partenariat avec les syndicats et le travailleur social lorsqu'il s'agit de propriétaires occupants ;
- Assister les services des syndicats ;
- Accompagner les conseils syndicaux à mieux se structurer ;
- Travailler à la résorption des impayés existants articulée avec des actions d'accompagnement social des ménages fragiles ;
- Organiser des réunions plénières pour informer les copropriétaires avant la phase opérationnelle du plan de sauvegarde.

3.3. Le suivi et l'analyse de la propriété immobilière

Pour prévenir les risques de fragilisation de la copropriété liés à l'arrivée de propriétaires non avertis et/ou non solvables et pour permettre une meilleure communication et connaissance des éléments à prendre en compte en tant que futurs copropriétaires, il est demandé à l'opérateur de :

- Conseiller les nouveaux acquéreurs sur le fonctionnement d'une copropriété via différents moyens de communication (courriers, plaquette, rendez-vous, livret d'accueil) ;
- Vérifier si les futurs acquéreurs ont les moyens de devenir copropriétaires et les informer des risques qu'ils encourent en cas d'impossibilité de paiement de leurs charges à venir ;
- Suivre le marché immobilier ;
- Réaliser un diagnostic de la répartition PO / PB et suivre l'évolution.

Page 14 sur 28

3.4. L'accompagnement technique et administratif

L'accompagnement technique et l'ingénierie administrative et financière (suivi des subventions Anah et m2A pour les travaux d'urgence en cours, suivi du préfinancement par Procivis, etc.) feront partie des missions de l'opérateur au cours de la phase d'élaboration. L'opérateur sera chargé d'assister les syndicats des copropriétaires, les syndicats et l'ASL dans le suivi des travaux d'urgence actuellement en cours.

La mission de l'opérateur s'organise essentiellement auprès des services des syndicats et des syndicats des copropriétaires qu'il assiste dans les différentes tâches liées au suivi des travaux de chaufferie au vu notamment des obligations et démarches qui découlent de l'arrêté municipal relatif à la sécurité des équipements communs de cet ensemble immobilier.

Ainsi, il est demandé à l'opérateur :

- D'assurer l'ingénierie administrative et financière pour les demandes d'acomptes et solde de subvention aux syndicats des copropriétaires et pour l'affectation de chaque quote-part de subvention aux différents bénéficiaires.
- D'assurer le suivi financier du préfinancement octroyé par Procivis (déblocage des fonds, remboursement, etc.).

- D'assurer l'ingénierie technique pour le suivi des travaux d'urgence, assurer le suivi de l'équipe de maîtrise d'œuvre en lien avec l'ASL, participer régulièrement aux réunions de chantier.
- D'assurer l'ingénierie administrative pour les procédures et obligations découlant de l'arrêté municipal pris sur le fondement de l'article L 129-1 du CCH ;
- D'assister, autant que de besoin, les services de la commune dans le suivi de l'arrêté municipal.

D'autre part, pendant la phase d'exécution des travaux d'urgence, la mission consistera également à informer, conseiller et accompagner les syndicats des copropriétaires, en lien avec le maître d'œuvre, les gestionnaires et les partenaires publics.

Cela pourra se traduire par des actions de sensibilisation aux enjeux des travaux de mise en sécurité/salubrité et par la recherche de financements individuels pour aider les copropriétaires à s'acquitter de leur quote-part pour les travaux complémentaires non pris en compte par l'arrêté municipal.

Des réunions de suivi et de coordination des actions engagées dans le cadre de la présente mission sont à prévoir, associant les instances de gestion des copropriétés et les partenaires publics.

3.5. Rédaction de la convention des plans de sauvegarde

A l'issue de la phase d'étude et en fonction des orientations du comité de pilotage, l'opérateur prévoira dans son offre la rédaction des documents contractuels qui encadreront les deux plans de sauvegarde.

Pour l'ensemble de la mission d'étude-actions, l'opérateur devra détailler dans le mémoire technique la méthodologie ainsi que les moyens humains et matériels qu'il préconise pour assurer la pleine réalisation de ces missions.

L'opérateur devra également faire des préconisations quant à l'articulation des différentes missions.

Page 15 sur 28

Article 5 : Etude-actions – Durée de la mission (tranche ferme)

La mission d'accompagnement des copropriétés La Forêt 1 et 2 démarrera à compter de la date de notification du marché et pour une durée prévisionnelle de 12 mois. Les deux volets étude et actions devront démarrer en même temps afin de répondre aux besoins de suivi des travaux d'urgence notamment.

Article 6 : Suivi et animation des plans de sauvegarde (tranche optionnelle)

1. Appui au redressement financier de la copropriété

Au cours de cette mission, il est demandé à l'opérateur de poursuivre et mettre en œuvre les actions nécessaires permettant d'assainir la situation financière des deux copropriétés.

Ainsi l'opérateur devra :

- Accompagner individuellement les ménages en impayés, en diagnostiquant la situation sociale, proposer des solutions (prêts CAF, FSL,...) pour les mener vers une situation stable.

L'opérateur tiendra un tableau de bord sur le nombre de familles rencontrées et le mode de prise de contact. Tous les occupants en impayés doivent être rencontrés et faire l'objet d'un suivi coordonné avec le service contentieux des syndicats.

- Rencontrer les propriétaires bailleurs en impayés, et chercher une solution en vue d'apurer la dette (revente du bien, plan d'apurement etc.).

- Repérer les ménages en incapacité de rester copropriétaires afin de les accompagner dans leur parcours résidentiel. L'opérateur devra établir et vérifier avec eux que leur budget leur permet d'avoir un reste à charge mensuel adéquat (dans leur futur projet.) S'ils ne consentaient pas à vendre leur bien, le relais sera assuré vers le syndic pour qu'il mette en place les procédures contentieuses.

- Mobiliser l'ensemble des partenariats nécessaires (CD 68, CCAS, etc.) à la mise en œuvre d'un accompagnement social des copropriétaires en difficulté, dans un but d'assainissement financier du syndicat des copropriétaires.

- Proposer et mettre en place l'aide à la gestion (Anah) et en suivre l'avancée en organisant des réunions de rendu de bilan avec les conseils syndicaux.

- Optimiser avec les syndicats le processus de recouvrement des charges et d'apurement des dettes. Vérifier et mettre en place un plan d'apurement des dettes auprès des fournisseurs.

Evaluer le temps de remboursement de chaque dette et les possibilités financières des copropriétaires à rembourser. Une méthode sera proposée par l'opérateur au début de la mission avec des indicateurs spécifiques de suivi de cette action.

2. Accompagner les instances de gestion et les copropriétaires

Afin d'accompagner cette démarche de redressement et lui permettre de perdurer pendant et au-delà de l'intervention publique, il apparaît nécessaire de continuer à mobiliser et consolider les instances des copropriétés dans leur action quotidienne.

Il est notamment demandé à l'opérateur :

- De former et d'informer les conseils syndicaux et les copropriétaires sur le suivi de leur copropriété. Il initiera tout au long de l'opération, des actions de formation des conseils

Page 16 sur 28

syndicaux et des copropriétaires, sur toute thématique qu'il jugera pertinente en fonction de l'actualité opérationnelle : droits et devoirs des copropriétaires, charges de copropriété, définition du projet de travaux et son montage financier, suivi des impayés et des contentieux, etc. ;

- D'assister les conseils syndicaux dans leur mission de contrôle financier et juridique de la copropriété, dans la conduite des travaux, dans leur gestion courante et dans le choix d'un maître d'œuvre et des professionnels du bâtiment ;

- Pour faciliter la visibilité de la gestion, d'analyser chaque année les comptes des copropriétés avant leur présentation à l'assemblée générale et d'établir un bilan financier détaillant les différents postes et leur évolution ;

- De mobiliser les syndicats et contribuer à améliorer les modalités de gestion ;

- De proposer un appui pour l'analyse et la (re)négociation éventuelle des contrats dans une recherche de maîtrise des charges. L'opérateur établit une liste des contrats d'entretien, d'assurances et des postes de charges et missionne le conseil syndical pour les suivre. Il complète le carnet d'entretien dynamique de la copropriété (établi auparavant) ;

- D'organiser avec les conseillers syndicaux les réunions des conseils syndicaux au moins une fois par mois, préparer les assemblées générales et aider à l'animation de ces instances ;

- De mobiliser l'ensemble des copropriétaires dans le fonctionnement des copropriétés.

D'organiser des réunions d'information, notamment préalables aux assemblées générales, de faire du porte à porte pour informer les copropriétaires des différents temps forts (AG, réunion d'information) ;

- De créer de nouveaux outils de gestion et de communication (journal, blog, site internet pour la copropriété) sur lesquels sont recensés : les comptes rendus du travail du conseil syndical et du syndic, calendrier d'étapes, tableaux de bord, etc. ;

- D'accompagner les conseils syndicaux et les copropriétaires à se structurer en commissions thématiques ;

- Mettre en œuvre des actions ludiques de mobilisation (théâtre forum par exemple) en lien avec les acteurs du quartier (centre socioculturel notamment) ;

- De développer la convivialité en participant à l'organisation de la fête des voisins, moments forts tels que les inaugurations suite aux travaux, etc..

- De mettre en œuvre les recommandations de l'audit comptable et juridique de l'ASL (mise en conformité et régularisation des anomalies comptables identifiées notamment).

Le travail réalisé par l'opérateur devra permettre une amélioration du fonctionnement de la gestion des copropriétés.

3. Suivre et analyser la propriété immobilière

Pour prévenir les risques de fragilisation des copropriétés liés à l'arrivée de propriétaires non avertis et/ou non solvables et pour permettre une meilleure communication et connaissance des éléments à prendre en compte en tant que futur copropriétaire, il est demandé à l'opérateur de poursuivre ses actions et notamment de :

- Repérer les multipropriétaires bailleurs dont la gestion des logements nécessiterait une intervention et une proposition d'actions ;

- Conseiller les nouveaux acquéreurs sur le fonctionnement d'une copropriété via différents moyens de communication (courriers, plaquette, rendez-vous, livret d'accueil) ;

Page 17 sur 28

- Vérifier si les futurs acquéreurs ont les moyens de devenir copropriétaires et les informer des risques qu'ils encourent en cas d'impossibilité de paiement de leurs charges à venir ;

- Identifier les propriétaires bailleurs et leurs difficultés et les informer des différents outils qu'ils peuvent mobiliser (GRL, versement direct de l'aide CAF, assurance couverture des risques d'impayés, etc.) ;

- Suivre le marché immobilier et alimenter les observatoires du marché immobilier et des copropriétés en fournissant les éléments en rapport avec la situation des copropriétés ;
- Réaliser un diagnostic de la répartition PO / PB et suivre l'évolution.

4. Accompagnement social

L'opérateur devra œuvrer en complément des mesures d'assainissement de la copropriété décrites plus haut, au suivi des opérations d'accompagnement social liées au logement des occupants en difficulté, dans un but de maintien dans les lieux.

Ainsi, il est demandé à l'opérateur :

- De maintenir au maximum les propriétaires dans leurs logements en aidant à la formulation des demandes d'aides personnelles au logement, à la prévention des expulsions ;
- De faire le lien vers les services sociaux compétents lorsqu'il y a des signalements de ménages en difficulté ;
- D'assurer l'accompagnement social des copropriétaires et occupants, la solvabilisation des ménages, d'assurer un accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité, d'accompagner le relogement éventuel ou l'hébergement temporaire ;
- De mobiliser les fonds de solidarité pour le logement, les aides financières pour le maintien dans leur logement ;
- De s'occuper du montage de prêts individuels, montage des dossiers de subventions sur les travaux en partie privative ;
- De mobiliser les financements et prêts permettant aux copropriétaires de financer leur quote-part travaux ;
- De remédier aux situations de sur-occupation, conflits locataire/propriétaire ;
- D'accompagner et d'assister de façon spécifique les ménages en difficulté selon leur situation sociale et leur statut (traitement des impayés de charges, mobilisation des aides aux publics spécifiques) ;
- De mettre en place, le cas échéant, des actions coercitives à l'encontre des marchands de sommeil ;
- De mener des actions d'information et de prévention, en portant une attention particulière envers les personnes âgées, personnes à mobilité réduite, en les orientant vers les structures compétentes.

En cas d'identification de situations d'habitat potentiellement indigne, l'opérateur devra en faire part à la Ville qui mobilisera alors l'Agence régionale de santé (ARS) pour approfondir les investigations et prendre les mesures adéquates.

5. Gestion urbaine de proximité

Page 18 sur 28

En parallèle des actions menées dans le cadre des plans de sauvegarde, il est demandé à l'opérateur d'assurer une mission de Gestion urbaine de proximité (GUP) visant à prévenir l'accentuation de la dégradation des copropriétés.

Les actions de GUP doivent permettre de favoriser l'adhésion des copropriétaires à la démarche de requalification de leur copropriété, notamment la gestion de l'attente durant le dispositif, l'acceptation des travaux et l'anticipation de l'usage de l'immeuble une fois les travaux réalisés.

Elles permettent d'entretenir les parties communes et de couvrir des prestations dites « de bas d'immeuble » par la coordination des relations entre la copropriété (représentant légal et conseil syndical), l'opérateur et les services des collectivités locales, l'organisation de la vie collective pendant la durée de l'opération (amélioration de la propreté et des espaces extérieurs, sensibilisation des occupants aux comportements et usages, etc.), la facilitation d'un usage raisonné des espaces extérieurs et, le cas échéant, l'organisation de la médiation avec les occupants pour faire émerger un travail collectif de redressement.

6. Réalisation d'un programme de travaux

En complément des travaux d'urgence et conformément aux préconisations de travaux réalisées dans le cadre du diagnostic préalable, l'opérateur aura pour mission :

- D'aider à conduire un programme de travaux au niveau des parties communes et le cas échéant au niveau des parties privatives ;
- D'accompagner les syndicats et conseils syndicaux pour la mise en place d'équipes de maîtrise d'œuvre aux compétences adaptées (rédaction de cahier des charges, assistance à l'analyse des offres) ;
- Préparer avec les syndicats de copropriétaires les décisions à soumettre au vote en assemblée générale ;
- Participer aux AG ayant à l'ordre du jour le vote de la réalisation du plan de patrimoine et sa présentation, le choix de la maîtrise d'œuvre et le vote des travaux ;

22

- Mobiliser tout au long du projet les acteurs de la copropriété ;
- Veiller à la bonne entente entre les conseils syndicaux, le maître d'œuvre, les syndicats et l'ASL lors du suivi du chantier. Il veille à ce que les frais annexes soient maîtrisés et à ce qu'ils ne déséquilibrent pas le plan de financement voté ;
- Accompagner les conseils syndicaux et les syndicats dans la consultation des entreprises ;
- Veiller au respect des budgets votés en assemblée (impact des aléas) ;
- Faire voter les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la gestion des espaces communs et espaces extérieurs ;
- Accompagner les demandeurs dans le montage et le dépôt des dossiers de demande de subvention pour les travaux en partie commune ainsi que pour les travaux en partie privative ;
- Informer les propriétaires sur les types de financement possibles pour les travaux sur les parties privatives et les assister à monter leur dossier de subvention. L'opérateur s'assurera que le bénéficiaire est à jour de ses charges avant de remplir les dossiers et mettre en place avec le syndic les dispositions qui lui permettront de se mettre à jour (échelonnement du paiement des charges, prêts, etc.) ;
- Monter les dossiers de demande de préfinancement auprès des différents organismes financeurs ;

Page 19 sur 28

- Assurer un guichet unique pour les demandes de subvention.

Il est à noter que les dossiers de demandes de subventions pour les parties privatives doivent être réalisés après l'engagement et le paiement des travaux des parties communes et ceci afin de s'assurer de la solvabilité des ménages.

L'opérateur pourra être amené à réaliser des dossiers pour des travaux sur les parties privatives relevant des champs suivants : travaux d'amélioration de performance énergétique (Habiter Mieux), adaptation du logement à la perte d'autonomie ou au handicap, lutte contre l'habitat indigne et très dégradé. Il devra fournir les diagnostics nécessaires pour chaque dossier.

7. Suivi financier des travaux

L'opérateur établit un plan de financement de l'opération, qu'il actualise au fur et à mesure de l'avancée des travaux.

Il met en place et actualise un tableau prévisionnel de trésorerie prenant en compte : le calendrier des avances, les acomptes de subventions ainsi que les factures des entreprises. Il met en place et suit les prêts collectifs (éco prêt à taux zéro si possible), les avances de subvention avec l'établissement de crédit. Il veille au versement des subventions auprès des financeurs en complétant tous les documents Cerfa nécessaires jusqu'au solde de l'opération.

Il veille à ce que les appels de fonds travaux soient distincts des appels de fonds de charges courantes et qu'ils soient versés sur un compte travaux ouvert au nom des copropriétés et de l'ASL, maître d'ouvrage des travaux. Il s'assure que les subventions publiques soient bien ventilées par le syndic.

8. Vérification des travaux

L'opérateur vérifiera que les travaux réalisés soient bien conformes à ceux mentionnés dans la demande de subvention auprès de l'Anah.

Tout support de communication et de rendu (conception, reprographie...) sera à la charge du prestataire.

L'ensemble des données et des indicateurs mentionnés devra faire l'objet de fiches de suivi et de compte-rendu trimestriellement.

Pour l'ensemble de la mission de suivi-animation des plans de sauvegarde, l'opérateur devra détailler dans le mémoire technique la méthodologie ainsi que les moyens humains et matériels qu'il préconise pour assurer la pleine réalisation de ces missions.

L'opérateur devra également faire des préconisations quant à l'articulation des différentes missions.

Article 7 : Suivi et animation des plans de sauvegarde – Durée de la mission (tranche optionnelle)

La mission se déroulera sur une période de 5 ans à compter de l'affermissement de la tranche, conditionnée à la signature des conventions des plans de sauvegarde.

Page 20 sur 28

Article 8 – Présence et disponibilité de l'opérateur tout au long de la mission

L'opérateur assurera une permanence régulière sur site. Un numéro de téléphone et une adresse email seront communiqués à toute personne intéressée par l'opération. Les personnes en charge du suivi-animation doivent être joignables facilement par téléphone ou par e-mail.

La collectivité attend de l'opérateur qu'il fasse, dans la note méthodologique, des propositions d'organisation concernant sa présence sur site, ainsi que sur les outils de communication à déployer.

Article 9 – Coordination opérationnelle

L'opérateur aura un rôle de coordination et d'animation, en lien avec la maîtrise d'ouvrage, à plusieurs niveaux :

- Coordination et organisation des échanges d'information avec des acteurs sociaux, ou des associations locales, dans une logique de repérage et de traitement des situations ;
- Proposition et coordination opérationnelle en matière de stratégie de traitement des copropriétés ;
- Réalisation d'un tableau de bord trimestriel ;
- Participation aux différentes instances de pilotage.

Afin d'optimiser la mise en œuvre, l'accompagnement social et le financement, l'opérateur devra mettre en place les partenariats suivants :

- Mobilisation des partenaires thématiques (ADIL, Espace info énergie, etc.) ;
- Mobilisation des partenaires financiers (banques, SACICAP, caisses de retraite, etc.) ;
- Mobilisation des partenaires concernant le signalement de logements indignes (ARS, CCAS, Ville de Wittenheim, etc.) ;
- Mobilisation des partenaires concernant l'accompagnement social (travailleurs sociaux de différentes structures).

Article 10 : Modalités d'exécution de l'étude-action

1. Pilotage de la mission

1.1. Maîtrise d'ouvrage

Identité du maître d'ouvrage : Commune de Wittenheim

Adresse : Place des Malgré-Nous – 68270 WITTENHEIM

N° de téléphone : 03.89.52.85.10

Personne en charge du dossier : Pauline CUENÉ

1.2. Les instances de validation et de suivi

- La commission d'élaboration des plans de sauvegarde

Page 21 sur 28

Cette commission, instituée par arrêté préfectoral, constitue l'instance de pilotage de l'étude action.

Elle est chargée de valider les orientations stratégiques et de permettre l'action concertée de l'ensemble des partenaires. Celle-ci se réunira en tant que de besoin et a minima une fois par an. Sa composition est définie dans l'arrêté préfectoral.

Deux plans de sauvegarde distincts seront mis en œuvre pour les copropriétés La Forêt 1 et 2.

Toutefois, au regard de la similitude de ces deux copropriétés et de la présence d'une ASL, une seule commission se réunira pour traiter des deux copropriétés.

- Le comité de pilotage

Un comité de pilotage restreint entre partenaires institutionnels sera également mis en place. Il permettra d'avoir une vision globale du projet (étude-actions et suivi-animation du plan de sauvegarde) et de préparer notamment les commissions des plans de sauvegarde.

Il se réunira en amont de chaque commission des plans de sauvegarde et au moins une fois par an.

Le comité de pilotage sera présidé par la Ville de Wittenheim, à savoir son Maire ou son représentant.

Il sera composé :

- Du Maire ou d'un représentant de la Ville de Wittenheim,
- Du Président ou d'un représentant de Mulhouse Alsace Agglomération,
- Des représentants de l'Etat et de l'Anah,
- Des représentants des partenaires signataires de la convention (Département du Haut-Rhin, Région Grand Est, Procvivis, Banque des Territoires, Action Logement, CAF du Haut-Rhin)
- Des partenaires sociaux,