



SDC 130-170 Arlequin



PLAN DE SAUVEGARDE DE L'ARLEQUIN

Syndicat des copropriétaires
130-170 Galerie de l'Arlequin – Grenoble (38)

Convention Plan de Sauvegarde Scission

Période :

Date de signature :

La présente convention est établie

Entre

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

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

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

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

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

Le Conseil Départemental de l'Isère, représenté par

Le syndicat des copropriétaires 130-170 Galerie de l'Arlequin, représenté par son syndic, Foncia, représenté par [nom] ayant reçu mandat par décision de l'Assemblée générale en dat du [date] ;

SDH, SAHLM, représenté par madame Patricia DUDONNE, directrice générale, dûment habilitée par décision du conseil d'administration du [date] ;

Foncia Alpes Dauphiné, représenté par [nom]

Vu,

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

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

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le comité de mise en œuvre du Plan le 20/02/2014 et par le Conseil régional de l'habitat le 25/04/2014

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété du 130-170 galerie de l'Arlequin

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

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

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

14.3	Financement de l'ANRU	31
14.4	Financement des collectivités	31
Chapitre 7 -	Pilotage, animation et évaluation.....	32
Article 15 -	Conduite de l'opération.....	32
15.1	Pilotage de l'opération.....	32
15.2	Suivi-animation de l'opération	33
Chapitre 8 -	Indicateurs de suivi du plan de sauvegarde	35
Article 16 -	Indicateurs de suivi opérationnel.....	35
16.1	Volet scission.....	35
16.2	Volet technique	35
16.3	Volet juridique et foncier	35
16.4	Volet dispositions transitoires.....	35
16.5	Volet assainissement des impayés et accompagnement social	35
16.6	Volet gestion et gouvernance	36
16.7	Volet coordination NPNRU/PDS	36
16.8	Volet stratégie globale – préparation des PDS 2	36
Article 17 -	Indicateurs de communication et de mobilisation des acteurs.....	37
Article 18 -	Indicateurs de gouvernance du dispositif.....	37
Article 19 -	Indicateurs de positionnement sur le marché du logement	37
Chapitre 9 -	Communication	38
Article 20 -	Communication.....	38
Chapitre 10 -	Prise d'effet, durée, révision, résiliation et prorogation	39
Article 21 -	Durée de la convention	39
Article 22 -	Révision et/ou résiliation de la convention	39
Article 23 -	Transmission de la convention	39

Préambule

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

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

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

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

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

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

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

Historique de l'accompagnement du parc privé / études :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le plan de sauvegarde se déroulera en deux grandes étapes :

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

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

Les acteurs

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

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

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

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

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

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

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

Du point de vue des financements des travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

- Réhabiliter les immeubles ;
- Rénover énergétiquement les bâtiments ; Pérenniser le fonctionnement des copropriétés ;
- Assainir leur situation financière ;
- Solvabiliser les ménages.

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

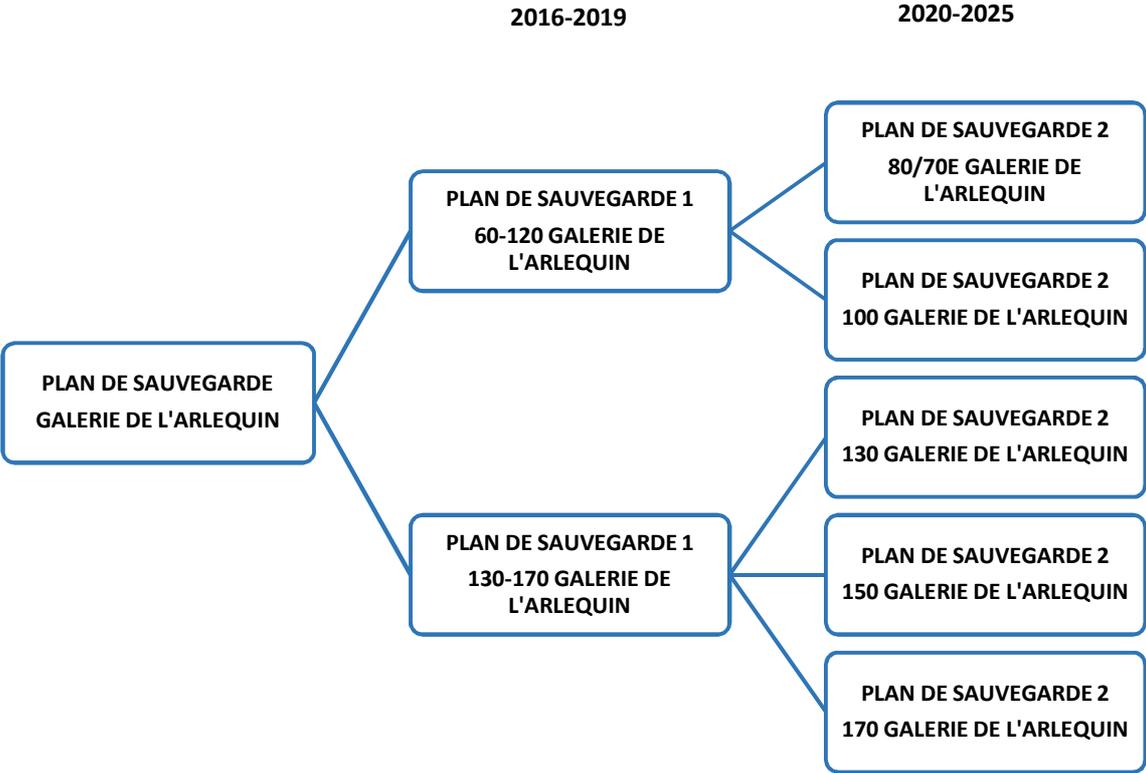
Dans un premier temps, chacune des deux copropriétés, 60-120 et 130-170, fera l'objet d'un plan de sauvegarde, dit PDS1, visant à scinder chaque ensemble en des entités plus petites et mieux gérables. Le 60-120 sera scindé en 5 entités : 2 copropriétés et 3 mono-propriétés ; le 130-170 sera scindé en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

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

Les plans de sauvegarde 1 répondent aux objectifs suivants :

- Volet scission : mise en œuvre des scissions de chacune des copropriétés pour créer des copropriétés autonomes et des immeubles monopropriétés des bailleurs sociaux ;
- Volet foncier et urbain : clarification des limites foncières des futures copropriétés et des espaces publics limitrophes dans l'ensemble immobilier divisé en volumes ;
- Volet technique : réalisation des travaux d'individualisation des fluides et du réseau secondaire de chauffage urbain pour chacune des futures copropriétés ;
- Volet dispositions transitoires : organisation des dispositions transitoires permettant de maintenir les accès et la sécurité incendie dans chaque bâtiment né de la scission dans l'attente de la réalisation des travaux de création d'accès indépendants dans le cadre des plans de sauvegarde 2 ou dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments bailleurs sociaux prévue dans le NPNRU ;
- Volet social et portage des lots : assainir la situation financière de la copropriété, chercher les solutions de financements pour les copropriétaires les plus en difficulté et préfigurer le portage à envisager pour favoriser la réussite des plans de sauvegarde 2 ;
- Volet gestion et gouvernance : amélioration de la gestion des copropriétés existantes et préparation du transfert comptable, financier et des contrats dans les syndicats créés par scission - préfiguration de l'organisation de la gouvernance des futurs syndicats en mobilisant les copropriétaires et en les préparant à un fonctionnement pour partie hors de la prégnance des bailleurs sociaux ;
- Volet stratégie : articulation du plan de sauvegarde 1 avec le NPNRU et préfiguration des plans de sauvegarde 2 notamment au plan financier.

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



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

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

1.1 Dénomination de l'opération

Plan de sauvegarde de la copropriété 130-170 Galerie de l'Arlequin, Grenoble.



1.2 Périmètre et champs d'intervention

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

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

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

Syndicat de copropriété 130-170 Galerie de l'Arlequin

N° Immatriculation : AA0 - 693 – 028

N° SIRET : 38212440200019

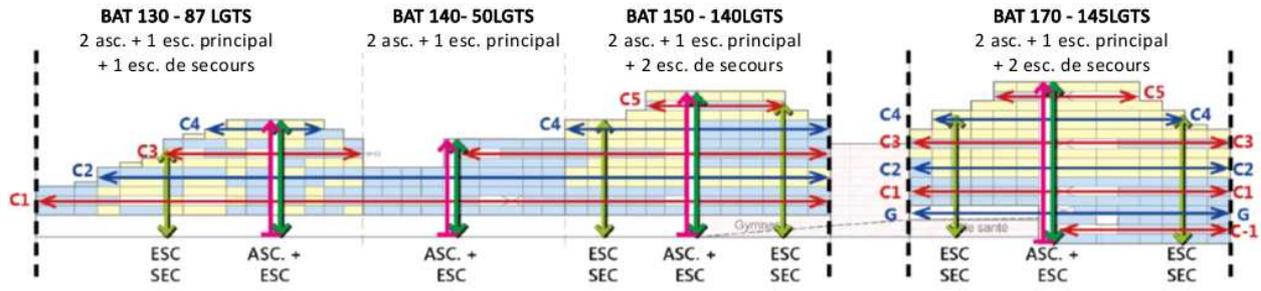
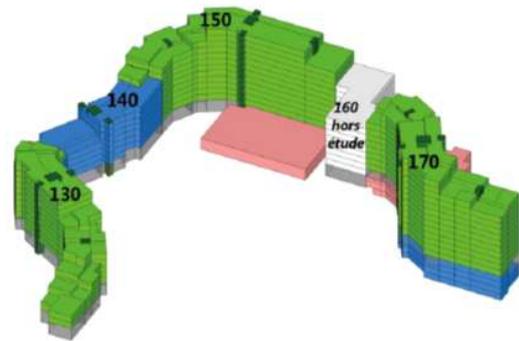
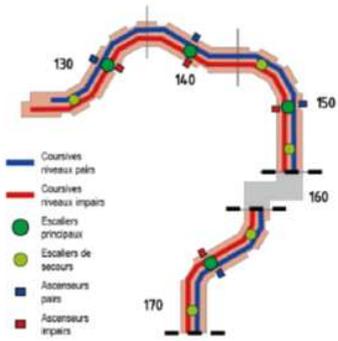
Type : Principal

Nb Logements : 420

Syndic : Foncia Alpes Dauphiné

Références cadastrales

Code postal	Commune	Code INSEE	Préfixe	Section	Parcelle
38100	Grenoble	38185	000	IY	315 à 319



Chapitre 4 - Enjeux de l'opération

Article 2 - Enjeux

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

La taille de la copropriété et l'interdépendance des différentes montées du fait de contraintes liées à la sécurité incendie nécessitent une réorganisation fonctionnelle qui permettra d'autonomiser par une scission de la copropriété des unités de gestion de taille réduite, et de rendre autonome un bâtiment dédié à 100% au logement locatif social (140).

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

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

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

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

Article 3 - Volets d'action

3.1 Volet scission

3.1.1 Descriptif

La copropriété 130-170 Galerie de l'Arlequin a vocation à donner naissance à plusieurs bâtiments autonomes :

- 130 : syndicat de copropriétaires regroupant les logements implantés au 130 : 85 logements dont 36 logements privés (42%) et 49 logements propriété de SDH, bailleur social ;
- 150 : syndicat de copropriétaires regroupant les logements implantés au 150 : 140 logements dont 58 logements privés (41%) et 82 logements propriété de SDH, bailleur social ;
- 170 : syndicat de copropriétaires regroupant les logements implantés au 170 : 145 logements dont 72 logements privés et 73 logements propriété de SDH, bailleur social ;
- 140 : mono-propriété détenue par SDH.

Le bâtiment 160, propriété de SDH est déjà sorti du périmètre de la copropriété 130-170. Sa démolition a été décidée dans le cadre du projet NPNRU.

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

- Elaboration des règlements de copropriété pour le 130, 150 et 170 ;
- Détermination d'un état descriptif de division pour chacune des copropriétés ;

- Définition des modalités juridiques, techniques et financières de mise en œuvre de la scission incluant :
 - o l'arrêté des comptes du syndicat initial et le solde des opérations financières ;
- Organisation des assemblées générales invitées à voter la scission de la copropriété :
 - o décision collective de diviser la copropriété, approbation des modalités de scission
 - o assemblée constitutive de chaque syndicat créé, réunie notamment pour approuver le règlement de copropriété, désigner un syndic et un conseil syndical, décider de la date de clôture des comptes et choisir les contrats essentiels au fonctionnement du nouveau syndicat (assurance, maintenance des ascenseurs et de l'équipement de chauffage).

Le point particulier des logements physiquement implantés pour partie au 130 et 150 et pour partie au 140 doit nécessairement être pris en compte dans le volet juridique de la scission.

3.1.2 Objectifs

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

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

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

3.2 Volet technique

3.2.1 Descriptif

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

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

La présence de logements « à cheval » au 130 et au 150, avec une partie implantée dans le bâtiment 140, ne répond pas à cette obligation.

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

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

De plus, les travaux d'urgence détectés sur ces immeubles sont intégrés dans le programme de travaux du plan de sauvegarde 1.

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

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

Ces travaux sont nécessairement sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat actuel 130-170 Galerie de l'Arlequin.

3.2.2 Objectifs

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

- Etudes préparatoires réalisées en année 1 pour un vote des travaux par les assemblées en avril 2018 ;
- Réalisation des travaux au cours de l'année 2018 et 2019 ;

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

3.3 Volet juridique et foncier

3.3.1 Descriptif

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

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

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

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

Il s'agit notamment de clarifier, en sous-sol, le statut des caves aujourd'hui condamnées, locaux à vélos (locaux actuellement inutilisés) et des parties communes des copropriétés (sous-station) actuellement utilisées.

Le traitement de ce volet foncier comprend :

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

3.3.2 Objectifs

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

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

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

3.4 Volet dispositions transitoires

3.4.1 Descriptif

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

Toutefois, la réalisation de ces travaux dépend du travail à mener conjointement par la Ville de Grenoble, la Métropole et les copropriétaires. Ces derniers ne peuvent maîtriser les délais nécessaires à la réunion des conditions préalables au lancement des travaux.

Le volet dispositions transitoires correspond à la prise en compte de la période intermédiaire entre la scission des copropriétés et la réalisation des travaux de sécurité à réaliser dans le cadre du PDS2, selon le cas par les syndicats créés ou par les bailleurs sociaux, selon les bâtiments concernés.

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

3.4.2 Objectifs

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

Les garanties de réalisation par les syndicats créés des travaux de sécurité dans leurs bâtiments doivent être organisées dans le cadre du plan de sauvegarde 1.

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

3.5 Volet traitement des impayés et accompagnement social

3.5.1 Descriptif

Le plan de sauvegarde général prévoit des travaux de réhabilitation dont le coût pourrait fragiliser la situation des ménages.

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

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

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

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

- D'assainir la situation financière des copropriétés par réduction des impayés et apurement des dettes ;
- Détecter les ménages en difficulté et d'engager les mesures d'accompagnement adaptées ;
- D'organiser le financement des travaux du plan de sauvegarde 1 dans la perspective des travaux des plans de sauvegarde 2 ;
- De dimensionner le portage à prévoir dans le cadre des plans de sauvegarde 2 ;

3.5.2 Objectifs

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

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

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

3.6 Volet gestion et gouvernance

3.6.1 Descriptif

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

Il s'agit notamment :

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

3.6.2 Objectifs

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

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

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

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

3.7 Volet coordination PDS/NPNRU

3.7.1 Descriptif

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

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

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

- Modalités de financement de la quote-part travaux du bailleur en qualité de copropriétaire ;
- Conduite des études et réalisation des travaux liés à la sécurité sur les bâtiments propriété du bailleur consécutifs à la scission ;

- Cohérence entre le projet ANRU et la configuration foncière des nouvelles copropriétés, notamment en pied d'immeuble ;
- Cohérence du projet ANRU avec les attentes des copropriétaires en matière de sécurité en pied d'immeuble, de circulation et de dénomination des voies et numérotation ;
- Cohérence fonctionnelle (devenir des locaux commerciaux, collectifs et autres) ;
- Cohérence architecturale et urbaine à terme (localisation précise des futures éventuelles montées complémentaires).

3.7.2 Objectifs

Des réunions et points avancement entre la Mission renouvellement urbain métropolitaine, pilote du projet ANRU et les acteurs du PDS doivent permettre de prendre en compte ces interactions et de coordonner les actions pour une meilleure cohérence globale de la réhabilitation.

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

3.8 Volet stratégie globale – préfiguration PDS 2

3.8.1 Descriptif

La préparation des 3 PDS 2 (un par nouvelle copropriété) sera réalisée dans le cadre du PDS1 afin de fluidifier le passage entre les 2 étapes.

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

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

3.8.2 Objectifs

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

La préparation des PDS 2 comprendra

- La préfiguration des financements mobilisés
- La formalisation de programmes de travaux (périmètre et nature des travaux) et des délais de réalisation
- La préparation des points essentiels des cahiers des charges pour la consultation des maîtres d'œuvre qui sera lancée par les nouveaux syndicats.

Article 4 - Planning prévisionnel

nov-17

2017				2018				2019	
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2

Travaux de scission

Elaboration CCTP et choix MOE	■	■								
Etude de MOE et consultation entreprise + détermination des travaux d'urgence			■	■	■					
AG Travaux PDS 1						★				
Travaux PDS 1						■	■	■	■	

Montage juridique et foncier

Traitement dossier juridiques et fonciers ; acquisition de logements au 100 et au 130	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Préparation nouveaux contrats fluides							■	■	■	■
Rédaction nouveaux règlements de copro							■	■	■	■
AG de scission										★

Volet social et impayé

Repérage des ménages en difficultés	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Traitement des impayés	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Enquête sociale							■	■	■	
Préfiguration des outils de portage				■	■	■			■	

Gouvernance

Commission PDS				★				★		
Arrêté préfectoral d'approbation des conv					■					
Signature convention PDS 1					■	■				
RTP et CE ANRU					■	■				

Engagement PDS 2



Chapitre 5 - Engagements des parties

Article 5 - Dossiers à traiter

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

Dossiers	A traiter en vue des assemblées			
	AG Mission MOE	AG Travaux PDS1	AG Scission	Convention PDS 2
Travaux PDS1	Définition champ d'études Consultation MOE	Etudes MOE + consultation entreprises	Réalisation des travaux	
Financement PDS 2		Modalités de financement travaux PDS 2		
Contrat CCIAG + limite compétences CCIAG/SDC		Etude transfert des contrats (avec CCIAG) Evaluation impact financier Détermination limites de compétences	Nouveaux contrats CCIAG	
Transfert des contrats vers futurs syndicats (hors CCIAG)		Liste des contrats	Référencement des contrats Transfert ou consultation / rupture des contrats 130-170	
Gardien et employé d'immeuble			Etude contrats de travail + activité actuelle Etude transfert des contrats /organisation des tâches Etude incidence financière Validation principe orga (commission) Rencontre salariés - explication démarche et future organisation Projet de contrats de travail (?) AG - vote rupture contrat de travail AG - vote embauche salarié (?)	
Montée supplémentaire 140		Autorisation démarrage anticipé (études) Etudes réalisation montée pour 140	Impact sur logements SDH Commission validation limites SDC/SDH Accord SDH pour limite bâtiments lors scission (CA)	Engagement réalisation montée
Démolition 160 / Montées 150 et 170		Calendrier prévisionnel démolition Etudes implantation montée 150 Etudes implantation montée 170 Commission travaux - validation principe implantation	Projet servitudes temporaires SDH – Validation servitudes (CA)	étude réalisation montées

Dossiers

A traiter en vue des assemblées

	AG Mission MOE	AG Travaux PDS1	AG Scission	Convention PDS 2
Règles de sécurité - Accès véhicules en pied d'immeuble			Etude sécurité - situation actuelle, transitoire et projetée	Concordance projet SDC/Renouvellement urbain
Diagnostic Technique Global (DTG)		Consultation BE Choix du BE	Réalisation DTG	
Conformité sécurité (période transitoire/post travaux PDS 2)		Etude sécurité - situation actuelle, transitoire et projetée Validation SDIS		
Rétrocession celliers et PC en sous-sol			Recensement et propriété locaux à rétrocéder Accord Ville, SDH, copropriétaires, SDC Actes de vente	
Hébergement sous-stations et réseaux		Décompte des réseaux et équipements en sous-sol	Projet convention d'hébergement Validation Ville, SDC, SDH	
Limites espace public/copropriété en rez-de-chaussée (PDS 1)		Recensement halls actuels à régulariser Limite espace public/copropriété en rez-de-chaussée (PDS 1)	Régularisation foncière Accord ville, SDC	
Préfiguration limites espace public/copropriété en rez-de-chaussée (PDS 2)		Etude APS - implantation en rez-de-chaussée (PDS 2) Ville - accord implantation		
Local conseil syndical			Devenir Local CS dans le cadre de la scission	
Dénomination et adressage nouvelles copropriétés			Présentation projet urbain (adressage) Enquête (dénomination) Intégration dans RC	
Logements « à cheval »		Recensement lgt et propriétaires / caractérisation SDH - accord CA rachat des parties de logements au 140	Réalisation mutation	
Servitudes existantes		Recensement servitudes inscrites au RC Validation maintien servitudes	Intégration dans RC	
Mission notaire		Cahier des charges mission notaire Consultation Choix en AG		
Règlement de copropriété 130			Esquisses d'étages, EDD & domanialité Compilation servitudes et éléments à intégrer dans RC Rédaction projet RC Validation	
Règlement de copropriété 150			Esquisses d'étages, EDD & domanialité Compilation servitudes et éléments à intégrer dans RC Rédaction projet RC Validation	

	AG Mission MOE	AG Travaux PDS1	AG Scission	Convention PDS 2
Règlement de copropriété 170			Esquisses d'étages, EDD & domanialité Compilation servitudes et éléments à intégrer dans RC Rédaction projet RC Validation	
Finances SDC			Arrêtés des comptes - transferts financiers Répartition des créances et dettes	
Scission 130-170			CS - OJ AG 130-170 Réunions d'info Tenue des AG scission + AG constitutives	
Modification de l'organigramme des clefs			Passer d'un seul ensemble à un 4 nouvelles entités	

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

Article 6 - Engagements du conseil syndical et du syndicat de copropriété

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

Article 7 - Engagements de SDH, bailleur social

- Favoriser notamment par sa participation aux commissions et par son vote aux assemblées la réalisation du PDS1 ;

- Faire réaliser par le syndicat des copropriétaires 130-170 Arlequin, les études de faisabilité des dessertes supplémentaires au bâtiment 140, selon des limites à définir;
- Réaliser de nouvelles dessertes au bâtiment 140 devenu pleine propriété de SDH par la scission du syndicat et pour son propre usage, sous réserve d'obtention des financements nécessaires et des autorisations administratives ;
- Proposer un calendrier prévisionnel de réalisation des travaux conditionnées par la validation ANRU, le calendrier des relogements et les autorisations administratives pour les propriétés du bailleur, et ce pour permettre la déchéance des servitudes temporaires ;
- Présenter au Conseil d'administration de SDH les mesures nécessaires au traitement des dossiers ci-dessus référencés ;
- Participer à la mise en place de contrats distincts par entité créée, notamment le contrat CCIAG dans un objectif d'optimisation des coûts répercutés en charges récupérables ;
- Réaliser en priorité dans la cadre du NPNRU la démolition du bâtiment 160 et faciliter la conduite des études d'implantation des montées supplémentaires des bâtiments 150 et 170 ;
- Rétrocéder, le cas échéant, à titre gracieux, à la Ville, les locaux lui appartenant implantés dans les sous-sols dans la mesure où ceux-ci ne seraient pas exploités ;
- S'engager dans un processus d'acquisition ou de cession avant l'assemblée générale du 130-170 invitée à décider des modalités de scission, de tout ou partie des logements « à cheval », situés dans l'emprise des bâtiments 130, 140, 150 Arlequin et ne permettant pas le découpage vertical;
- Renoncer explicitement au bénéfice des subventions Anah attribuées au syndicat des copropriétaires via une délibération du conseil d'administration, sous réserve de l'obtention des subventions ANRU.

Article 8 - Engagements du syndic

- Participer aux commissions de plan de sauvegarde
- Associer l'équipe de suivi-animation missionnée par GAM à la gestion et aux décisions et notamment à la préparation des AG ;
- Informer l'équipe de suivi animation de l'avancement ou des difficultés rencontrées ;
- Collaborer à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan de sauvegarde et notamment par la participation aux commissions citées supra et par le respect des dispositions de l'article L615-4-2 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit que les syndicats doivent mettre à disposition les documents nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan de sauvegarde, sans que cela puisse donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques
- Participer aux commissions mises en place dans le cadre du PDS 1 et mettre en œuvre les actions décidées en commissions dont actions de recouvrement des impayés ;
- Réunir les assemblées générales pour permettre le vote des résolutions liées au plan de sauvegarde ;
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides à destination du syndicat des copropriétaires ;
- Ouvrir un compte travaux séparé destiné à recevoir les fonds publics et les fonds versés par les copropriétaires au titre des travaux ;
- Créer des sous-comptes pour chaque compte copropriétaire distinguant clairement les appels de provision et règlements reçus au titre des travaux PDS 1 ;

- Ne pas utiliser des sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations.
- Mettre à jour les données financières et de gestion dans le registre d'immatriculation des copropriétés.

Article 9 - Engagements de la ville de Grenoble

- Acquérir à titre gracieux les celliers et locaux implantés en sous-sol et actuellement détenus par des copropriétaires ou des syndicats ;
- Régulariser la situation juridique des halls existant implantés en rez-de-chaussée et faciliter l'implantation des futurs accès qui seront réalisés dans le cadre du PDS 2 ;
- Etablir une convention d'hébergement des sous-stations en sous-sol ;
- Faciliter les négociations et la mise en place de nouveaux contrats avec le CCIAG ;
- Créer un nouvel accès au gymnase de la Rampe pour permettre la création d'un hall fermé au 150 Arlequin.

Article 10 - Engagements de Grenoble Alpes Métropole

- Piloter le plan sauvegarde en qualité de maître d'ouvrage du suivi-animation ;
- Assurer la coordination entre le projet de renouvellement urbain et le plan de sauvegarde ;
- Intégrer dans le renouvellement urbain les attentes des copropriétaires en matière de circulation et sécurité en pied d'immeubles et en matière d'adressage des bâtiments ;
- Reconstituer un accès public à la galerie haute, au niveau du 170 Arlequin, permettant de faire cheminer les circulations piétonnes, vers et depuis l'Ecole de la Rampe et au delà.
- Faciliter l'instruction visant à établir qui est propriétaire de la passerelle piétonne allant de la galerie piétonne à l'Ecole de la Rampe, et qui doit supporter les dépenses prévues aux travaux d'urgence pour la reprise de son étanchéité.

Article 11 - Engagements du Conseil départemental de l'Isère

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

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

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

Article 12 - Enveloppe budgétaire du dispositif

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

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

12.1 Enveloppe budgétaire du PDS 1 Scission

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

130/170 Arlequin APD	Coût HT	Dont SDH	Dont Autres copros
Travaux scission	854 549 €	458 209 €	396 340 €
Travaux urgence	401 390 €	215 225 €	186 165 €
Ingénierie technique et juridique *	229 414 €	123 012 €	106 402 €
Montant total HT subventionnable	1 485 353 €	796 446 €	688 907 €
Assurances et honoraires HT	23 938 €	12 835 €	11 102 €
Montant total HT	1 509 291 €	809 281 €	700 009 €
Montant total TDC **	1 671 838 €	896 439 €	775 398 €

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

** Toutes Dépenses Confondues

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

12.2 Coût du pilotage du dispositif

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

PDS 130/170	Coût HT	Coût TTC
Pilotage PDS1	208 793 €	250 552 €
Coordonnateur PDS1	28 130 €	33 756 €

Article 13 - Subventions du PDS1 scission

13.1 Financements de l'Anah

13.1.1 Règles d'application

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

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

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

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

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

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

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

L'enveloppe ANAH au titre du PDS 1 est de :

Pour l'ingénierie d'accompagnement : **118.462 €**.

Pour les aides aux travaux : **754.646 €**

Les aides aux travaux sont versées à raison de 40 % au démarrage des travaux, 30 % selon l'avancement et 30 % après achèvement des travaux, dans un délai estimé à un mois après réception des dossiers complets (intégrant la totalité des factures) en DDT.

13.2 Financements de l'ANRU

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

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

13.3 Financement des collectivités

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

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

13.3.1 Grenoble-Alpes Métropole

Le financement apporté par la Métropole à SDH est de 23.33 % de la quote-part HT du bailleur social au titre du PDS1, correspondant à une enveloppe prévisionnelle de : **188.832 €**.

La Métropole assure par ailleurs la maîtrise d'ouvrage du suivi-animation et du coordonnateur. Après déduction des financements apportés par l'Anah et la Caisse des Dépôts, le coût résiduel prévisionnel pour la Métropole sera de : **106.615 €**.

13.3.2 Ville de Grenoble

Le financement apporté par la Ville de Grenoble à SDH est de 11.67 % de la quote-part HT du bailleur social, au titre du PDS1, correspondant à une enveloppe prévisionnelle de : **94.416 €**.

Article 14 - Préfiguration des plans de sauvegarde 2

14.1 Enveloppe prévisionnelle des travaux des PDS 2

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

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

Travaux 130 Arlequin	Coût	Dont SDH Bailleur social 53,91%	Dont Autres copropriétaires 46,09%
Travaux segmentation/ rénovation	3 142 073 €	1 693 892 €	1 448 182 €
Ingénierie technique et juridique	879 781 €	474 290 €	405 491 €
Montant total HT subventionnable	4 021 854 €	2 168 181 €	1 853 672 €
Syndic / assurances	119 399	64 368 €	55 031 €

Montant total TTC	4 543 438 €	2 449 367 €	2 094 071 €
Travaux 150 Arlequin	Coût	Dont SDH Bailleur social 50,4 %	Dont Autres copropriétaires 49,6 %
Travaux segmentation/ rénovation	5 231 877 €	2 636 866 €	2 595 011 €
Ingénierie technique et juridique	1 464 926 €	738 322 €	726 603 €
Montant total HT subventionnable	6 696 803 €	3 375 188 €	3 321 614 €
Syndic / assurances	198 811	100 201 €	98 610 €
Montant total TTC	7 565 294 €	3 812 908 €	3 752 386 €

Travaux 170 Arlequin	Coût	Dont SDH Bailleur social 40,84 %	Dont Autres copropriétaires 59,16%
Travaux segmentation/ rénovation	5 192 673 €	2 120 688 €	3 071 985 €
Ingénierie technique et juridique	1 453 948 €	593 793 €	860 156 €
Montant total HT subventionnable	6 646 621 €	2 714 480 €	3 932 141 €
Syndic / assurances	197 322	80 586 €	116 735 €
Montant total TTC	7 508 605 €	3 066 514 €	4 442 091 €
Coût TTC 130,150,170 arlequin	19 617 337 €	9 328 790 €	10 288 547 €
assiette subventionnable	17 365 278 €	8 257 850 €	9 107 428 €

14.2 Financement de l'Anah

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

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

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

Type de prestation	Taux	Plafond max. des dépenses subventionnables
Suivi-animation	50%	150 000 €HT + 500 €HT/logt
Coordonnateur du PDS	50%	50 000 €/an
Aide au redressement de la gestion (permettant de couvrir le surcoût de gestion induit pour les copropriétaires)		150 € / logement / an
Missions techniques supplémentaires	50%	100 000 €HT

Missions juridiques supplémentaires (géomètre, notaire...)	50%	100 000 €HT
Etudes et travaux	50%	

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

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

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

14.3 Financement de l'ANRU

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

14.4 Financement des collectivités

Au titre du parc privé (copropriétaires privés) :

Grenoble-Alpes métropole et la Ville de Grenoble s'engagent à compléter les financements apportés par l'Anah sur la base d'un taux global de subvention de l'ordre de 80 % du coût d'opération et d'un reste-à-charge considéré acceptable de l'ordre de 10.500 € pour un logement T4. Des aides individuelles pourront compléter cette aide au syndicat de copropriété pour les ménages les plus modestes.

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

Au titre du parc social :

Cf article 13.3.

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

Chapitre 7 - Pilotage, animation et évaluation

Article 15 - Conduite de l'opération

15.1 Pilotage de l'opération

15.1.1 Mission du maître d'ouvrage du plan de sauvegarde

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

15.1.2 Instances de suivi et de pilotage

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

Commission du plan de sauvegarde général de l'Arlequin :

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

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

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

Comité de Pilotage de la maîtrise d'ouvrage :

Ce comité de pilotage se réunit obligatoirement avant la commission de plan de sauvegarde et réunira les élus de la Métropole, de la Ville de Grenoble, le coordonnateur, les techniciens de la Métropole et de la Ville, la DDT et le prestataire.

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

Groupe Technique de pilotage du dispositif du PDS :

Ce groupe se réunit à la demande du coordonnateur a minima 4 fois par an afin de faire un point sur la conduite opérationnelle des plans de sauvegarde et identifier tant les avancées que les blocages éventuels afin de définir, de façon concertée et coordonnée, les actions permettant d'y remédier. C'est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il réunit les représentants de la métropole de Grenoble, la Direction Départementale des Territoires, le coordonnateur et le prestataire du suivi animation. Si nécessaire et en fonction des difficultés éventuelles, le groupe technique peut être suivi et complété par des réunions spécifiques avec les acteurs impliqués (syndics, conseil syndical, copropriétaires, bailleurs sociaux...).

Coordonnateur/ coordonnatrice :

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

La coordonnatrice a pour mission de veiller au bon déroulement du plan, au respect de l'échéancier et de la programmation des mesures ainsi qu'à la mise en œuvre des engagements des partenaires. Le coordonnateur peut adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas, dans les délais prévus, les engagements contenus dans le plan de sauvegarde.

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

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

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

15.2 Suivi-animation de l'opération

15.2.1 Équipe de suivi-animation

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

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

L'équipe ainsi constituée regroupe des compétences complémentaires :

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

15.2.2 Contenu des missions de suivi-animation

Le travail d'animation est un facteur essentiel pour la réussite de l'opération. L'implication et la présence active et continue du prestataire constituent un critère déterminant. Le travail relationnel et

de proximité vis-à-vis des instances des copropriétés et des copropriétaires sera décisif pour obtenir les votes d'AG selon des règles de majorité différentes en fonction de la nature des travaux. L'intervention de l'opérateur est attendue tant au niveau de l'animation du partenariat institutionnel que de l'animation des acteurs des copropriétés.

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

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

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

Chapitre 8 - Indicateurs de suivi du plan de sauvegarde

Article 16 - Indicateurs de suivi opérationnel

16.1 Volet scission

Assemblée scission de 130-170 : date de réunion (par rapport au planning prévisionnel) et résultat du vote des résolutions (taux de vote favorable/total des présents ou représentés)

Assemblée constitutive du 130 : date de réunion (par rapport au planning prévisionnel) et résultat du vote des résolutions (taux de vote favorable/total des présents ou représentés)

Assemblée constitutive du 150 : date de réunion (par rapport au planning prévisionnel) et résultat du vote des résolutions (taux de vote favorable/total des présents ou représentés)

Assemblée constitutive du 170 : date de réunion (par rapport au planning prévisionnel) et résultat du vote des résolutions (taux de vote favorable/total des présents ou représentés)

16.2 Volet technique

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

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

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

16.3 Volet juridique et foncier

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

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

16.4 Volet dispositions transitoires

Nombre de réunions avec CR, participants

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

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

16.5 Volet assainissement des impayés et accompagnement social

Assainissement des impayés

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

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

Accompagnement social et dimensionnement portage

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

Financement travaux PDS1

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

16.6 Volet gestion et gouvernance

Gestion de la copropriété 130-170 : montant des charges annuelles, ratio des charges moyennes par logement et par m² habitable

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

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

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

16.7 Volet coordination NPNRU/PDS

Nombre de réunions (participants) avec compte-rendu

Objet des points étudiés, atteinte des objectifs de coordination

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

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

16.8 Volet stratégie globale – préparation des PDS 2

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

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

Article 17 - Indicateurs de communication et de mobilisation des acteurs

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

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

Assemblées : taux de participation, distinction PO/PB

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

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

Article 18 - Indicateurs de gouvernance du dispositif

Nombre de réunions, date et structures représentées :

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

Dénombrement et objet des difficultés signalées, solutions apportées

Respect du calendrier prévisionnel

Article 19 - Indicateurs de positionnement sur le marché du logement

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

Chapitre 9 - Communication

Article 20 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le plan de sauvegarde.

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs au plan de sauvegarde, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

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

Article 21 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de la signature de l'arrêté préfectoral instituant un plan de sauvegarde pour les copropriétés de l'ARLEQUIN.

Article 22 - Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

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

Article 23 - Transmission de la convention

La convention de plan de sauvegarde signée est transmise aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 11 exemplaires à Grenoble , le [date]

Pour l'État,

Pour l'Anah,

Pour Grenoble-Alpes Métropole,

Pour l'ANRU,

Pour la Ville de Grenoble,

Pour le Conseil Départemental

Pour le syndicat des copropriétaires,

Pour la SDH,

Pour Foncia Alpes Dauphiné,