Copropriété 130 galerie de l'Arlequin

38 100 Grenoble
Numéro d'immatriculation : [à compléter]
Date de signature : [à compléter]

Numéro de programme : [à compléter]

CONVENTION DE PLAN DE SAUVEGARDE DE L'ARLEQUIN PHASE 2 : RÉHABILITATION

Préambule....3
I. CADRE....4
1. Objet de la convention et périmètre d'application....4
2. Un projet au service du renouvellement urbain du quartier....5
3. Principaux acteurs du plan de sauvegarde....8
II. ENJEUX ET OBJECTIFS....9
1. Situation initiale de la copropriété....9
2. Enjeux généraux....9
3. Objectifs spécifiques....9
III. MISE EN ŒUVRE....10
1. Les 5 volets du plan de sauvegarde....10
1.1. Volet Technique....10
1.2. Volet Juridique et Foncier....15
1.3. Volet Gestion et fonctionnement de la copropriété....17
1.4. Volet Accompagnement social individuel des ménages....19
1.5. Volet Animation et vie de la résidence....20
2. Outils de mise en œuvre....22
2.1. Portage immobilier....22
2.2. Communication....23
3. Evaluation de la mise en œuvre....24
3.1. Comité de suivi du projet....24
3.2. Indicateurs de suivi....24
3.3. Processus global d'évaluation....24
IV. GOUVERNANCE ET ENGAGEMENTS....25
1. Cartographie des acteurs du plan de sauvegarde....25
2. Instances de suivi et de décision....26
3. Coordination et suivi-animation du plan de sauvegarde....27
3.1. Coordonnateur ou coordonnatrice de plan de sauvegarde....27
3.2. Suivi-Animation du plan de sauvegarde....27
4. Engagements des parties prenantes....29
V. DEPENSES ET FINANCEMENTS....32
1. Dépenses....32
1.1. Coordination et conduite du plan de sauvegarde....32
1.2. Mise en œuvre du plan de sauvegarde....32
2. Recettes....33
2.1. Principes de répartition des financements....33
2.2. Financements de l'Anah....35
2.3. Financement de l'ANRU....36
2.4. Financement des collectivités....36
2.5. Préfinancements des aides de l'Anah et des collectivités....37
3. Planning financier....38
3.1. Planning des dépenses prévisionnelles....38
3.2. Planning prévisionnel de financement du plan de sauvegarde....39
VI. SIGNATURES ET TRANSMISSION....40

Préambule

La présente convention est établie entre :

- **l'État**, représenté par monsieur Lionel BEFFRE, Préfet de l'Isère ;
- **Grenoble-Alpes Métropole**, maître d'ouvrage de l'opération, représenté par monsieur Christophe FERRARI, son Président, dûment habilité, par délibération du conseil métropolitain, en date du à compléter ;
- **l'agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, représenté 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 » ;
- **la ville de Grenoble**, représentée par monsieur Eric PIOLLE, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du à compléter ;
- **le syndicat des copropriétaires** 130 Galerie de l'Arlequin, représenté par à compléter ;
- **La SDH - Société Dauphinoise pour l'Habitat**, entreprise sociale pour l'habitat, représentée par à compléter ;
- **le centre communal d'action sociale de Grenoble**, représenté par Eric PIOLLE, son président, dûment habilité par la délibération du conseil d'administration du à compléter ;
- **le conseil départemental de l'Isère**, représenté par à compléter, dûment habilité par décision du conseil départemental du à compléter ;
- **PROCIVIS Alpes Dauphiné**, représenté par à compléter, dûment habilité par décision du conseil d'administration du à compléter.

➔ Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.615-1 et suivants, L.321-1 et suivants, R.327-1 et suivants, R.615-1 et suivants ;
➔ Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat ;
➔ Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté par le comité de mise en œuvre du plan le 20/02/2014 et par le conseil régional de l'habitat le 28/04/2014 ;
➔ Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par le conseil métropolitain de Grenoble-Alpes Métropole, le 10/11/2017 ;
➔ Vu la convention de délégation de compétence du 10/08/2018 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 ;
➔ Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 29/05/2018 conclue entre le délégataire et l'Anah et son avenant du 23/05/2019 ;
➔ Vu le compte-rendu de la commission du plan de sauvegarde du 28/10/2019 ;
➔ Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du à compléter
➔ Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du à compléter
➔ Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Grenoble en date du à compléter, autorisant la signature de la présente convention ;
➔ Vu la délibération du conseil métropolitain de Grenoble-Alpes Métropole, maître d'ouvrage de l'opération, en date du à compléter, autorisant la signature de la présente convention ;
➔ Vu le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété du à compléter

Il a été exposé ce qui suit :

I. CADRE

L'Arlequin est un ensemble immobilier complexe construit au début des années 1970 au cœur du quartier de la Villeneuve à Grenoble. Il visait à répondre aux contraintes de l'expansion démographique par l'innovation sociale, architecturale et technique. Il s'articulait autour d'une rue piétonne appelée galerie de l'Arlequin reliant entre eux les 17 bâtiments numérotés de 10 à 170. L'ensemble est composé de logements privés, de logements locatifs sociaux, de commerces et d'équipements publics. La gestion des immeubles de logements était assurée grâce au régime de la copropriété.

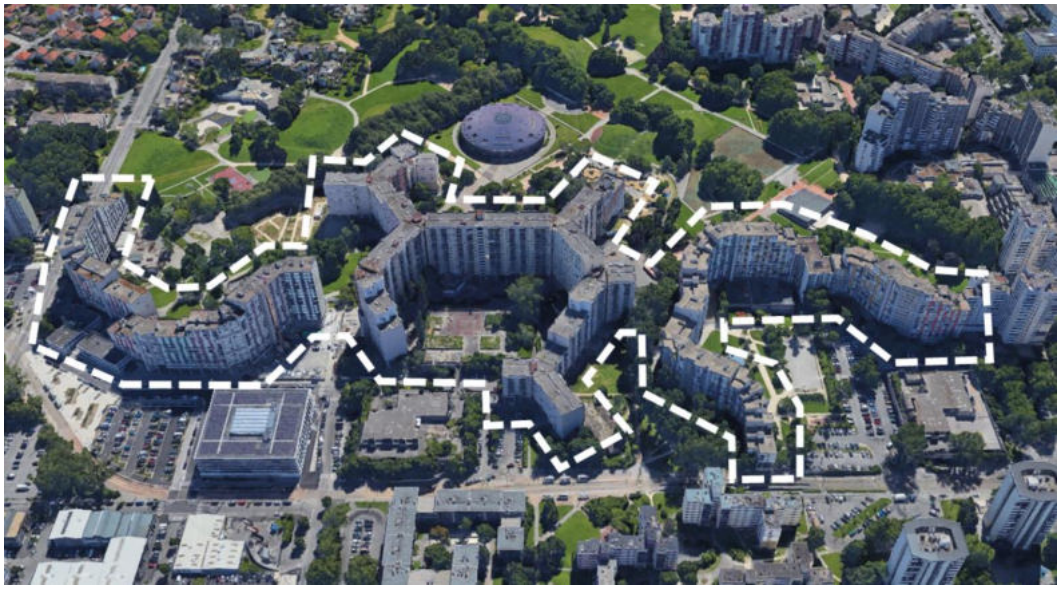


Figure 1 – Périmètre de la galerie de l'Arlequin

1. Objet de la convention et périmètre d'application

a) Dénomination

L'Etat, Grenoble-Alpes Métropole, la ville de Grenoble et l'Anah décident de mettre en place un plan de sauvegarde pour la copropriété « 130 Arlequin » [numéro d'immatriculation].

b) Périmètre et champ d'intervention

Le périmètre d'intervention du présent plan de sauvegarde concerne la copropriété située à l'adresse 130, galerie de l'Arlequin.

c) Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter de la date de signature de l'arrêté préfectoral instituant un plan de sauvegarde pour la copropriété. Elle peut être prolongée pour une durée de 2 ans sur décision du préfet.
Elle porte ses effets pour les demandes de subventions à compter de sa date de signature.

d) Révision ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et de l'opération le nécessitent, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.
La présente convention peut être résiliée de plein droit, par le préfet, le maître d'ouvrage ou l'Anah en cas de non-respect des obligations (baisse des subventions de la collectivité pour la copropriété, manquement grave d'un partenaire : financement, communication, non-respect de l'engagement), 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.

2. Un projet au service du renouvellement urbain du quartier

Associé aux outils développés par le plan Initiative Copropriétés, le plan de sauvegarde de l'Arlequin mobilise d'importantes ressources financières publiques pour réhabiliter des bâtiments de logements privés et publics.

Plan de sauvegarde
Un plan de sauvegarde est un dispositif d'intervention publique qui s'impose à une copropriété. Mis en œuvre sous l'autorité du préfet, il vise à résorber les difficultés sociales, techniques ou financières d'une copropriété. Financé en grande partie par l'agence nationale de l'habitat (Anah), il doit permettre dans un délai de 5 ans de :

- Redresser la situation financière de la copropriété ;
- Clarifier et simplifier les règles de structure et d'administration ;
- Réaliser des travaux de conservation de l'immeuble ou permettant de réduire les charges de fonctionnement trop importantes ;
- Restaurer les relations sociales dans l'immeuble ;
- Mettre en place de mesures d'accompagnement.

Il a été instauré par la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative au pacte de relance pour la ville et renforcé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Plan Initiative copropriétés
Le plan « Initiative copropriétés » lancé en octobre 2018 par le gouvernement est une démarche partenariale entre l'Etat, les collectivités locales, l'Anah, l'ANRU, Action Logement et Procivis. Il renforce les moyens d'intervention financiers de l'Etat et des collectivités locales en faveur des copropriétés dégradées. L'ambition est de concentrer l'intervention de l'Anah et des collectivités pour résoudre durablement les difficultés des copropriétés dégradées prioritaires. Ce plan découle de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN). Enfin, le projet de territoire « Grandalpe » de la métropole grenobloise qui intègre les copropriétés de l'Arlequin fait partie des 14 sites de priorité nationale retenus par le gouvernement et prioritaires pour mobiliser les moyens financiers de l'Anah. Un protocole de mise en œuvre du plan Initiative Copropriétés est élaboré pour piloter ces interventions.

a) Une démarche globale de plans de sauvegarde

En 2008, la ville de Grenoble initiait une première opération de renouvellement urbain sur l'ensemble du quartier de la Villeneuve. Les études réalisées dès 2005 sur la situation de l'Arlequin ont entraîné la ville de Grenoble à saisir en 2012 le préfet de l'Isère. La demande a permis d'intégrer l'ensemble de la copropriété au projet de renouvellement urbain. Le volume de logements et le statut de copropriété ont amené le préfet de l'Isère à mettre en place une commission de plan de sauvegarde en 2013. Le plan de sauvegarde de l'Arlequin est réalisé en deux phases et nécessite sept conventions.
Validées par arrêté préfectoral en août 2018, les conventions de plans de sauvegarde PDS 1 ont respectivement pris fin lors de la scission des copropriétés 60-120 et 130-170.
La première phase dite PDS 1 était un préalable à la réhabilitation prévue au PDS 2.

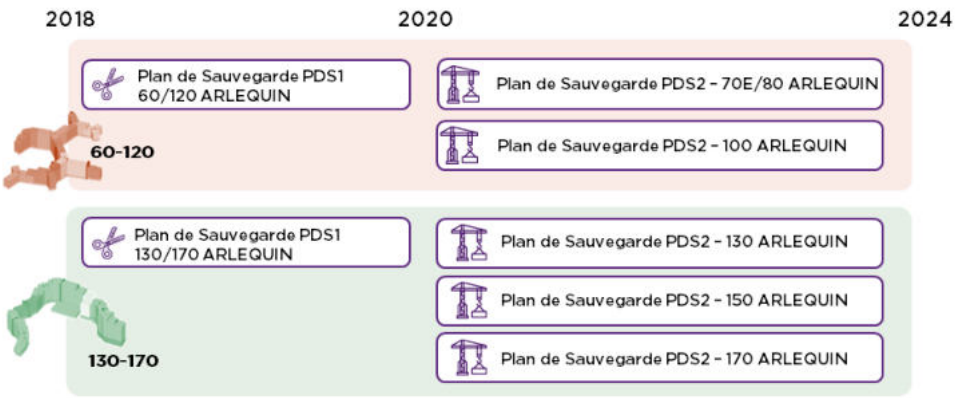


Figure 2 – Une démarche globale de plans de sauvegarde

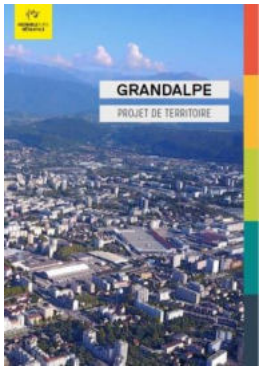
b) Projet urbain des Villeneuves

La métropole de Grenoble pilote le projet de rénovation urbaine des Villeneuves. L'ensemble regroupe deux zones géographiques situées au sud de la ville de Grenoble et au nord de la ville d'Echirolles. Initié en 2008, le projet est entré en 2019 dans sa seconde phase. Il s'agit d'un projet d'intérêt national (PRIN) inscrit dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Il bénéficie à ce titre d'aides financières de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) et de l'agence nationale de l'habitat (Anah).
Le plan de sauvegarde de la galerie de l'Arlequin est au cœur de ce projet urbain.

Figure 3 – Localisation de l'Arlequin

Le projet de rénovation urbaine est construit sur le concept d'« écoquartier populaire ».
Il s'articule autour de 8 axes de développement :

Figure 4 – Les 8 axes de développement du projet de rénovation urbaine



Le projet urbain s'inscrit dans un projet de territoire appelé « Grandalpe » (centralité sud) situé géographiquement au centre de la métropole de Grenoble. Les enjeux sont importants du fait de la situation, du nombre d'habitants qui y résident, du nombre d'emplois qu'il accueille et de son potentiel de développement.

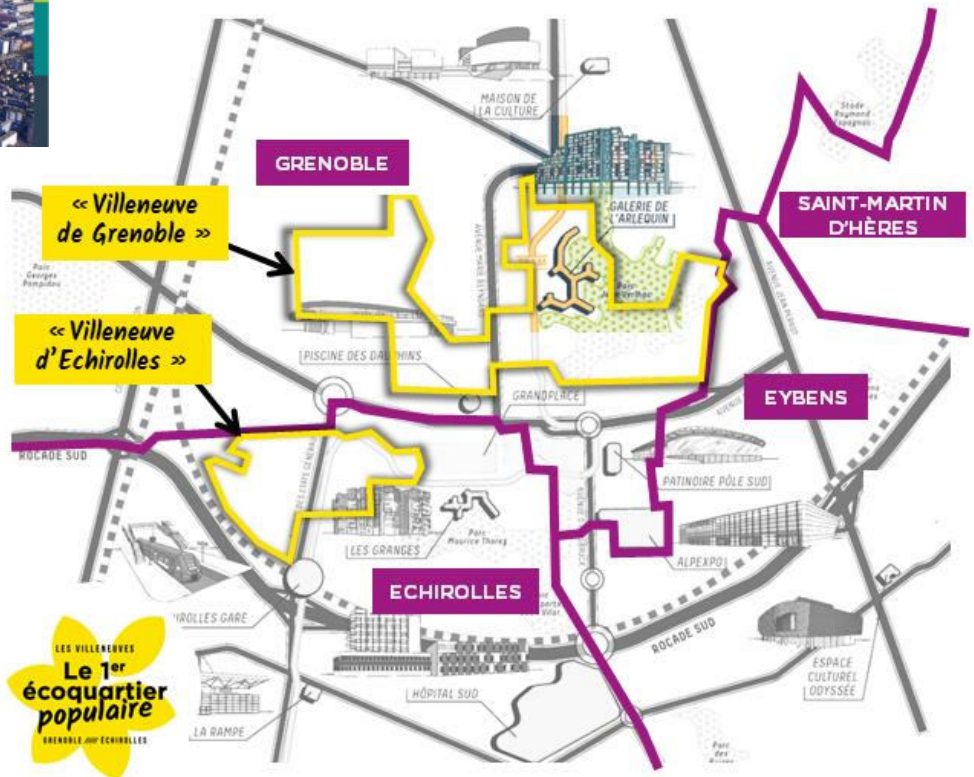


Figure 5 – Périmètre des Villeneuves au cœur de Grandalpe

c) Echéances et opérations connexes

L'imbrication d'habitat privé et de logements locatifs sociaux a amené la métropole de Grenoble et ses partenaires à planifier les opérations de réhabilitation, de construction et de démolition afin d'intervenir étape par étape sur l'ensemble de la galerie de l'Arlequin.

Dans le cadre de la convention du programme de renouvellement urbain signée en 2019, l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) a fixé une clause de revoyure en 2022 pour plusieurs opérations de réhabilitation de bâtiments. L'évaluation partenariale des premières opérations réalisées dans le cadre de la convention permettra de définir précisément la nature des travaux à réaliser sur les adresses concernées. Pour ce faire, une enveloppe de 27 millions d'euros de prêts et de subventions a été réservée.

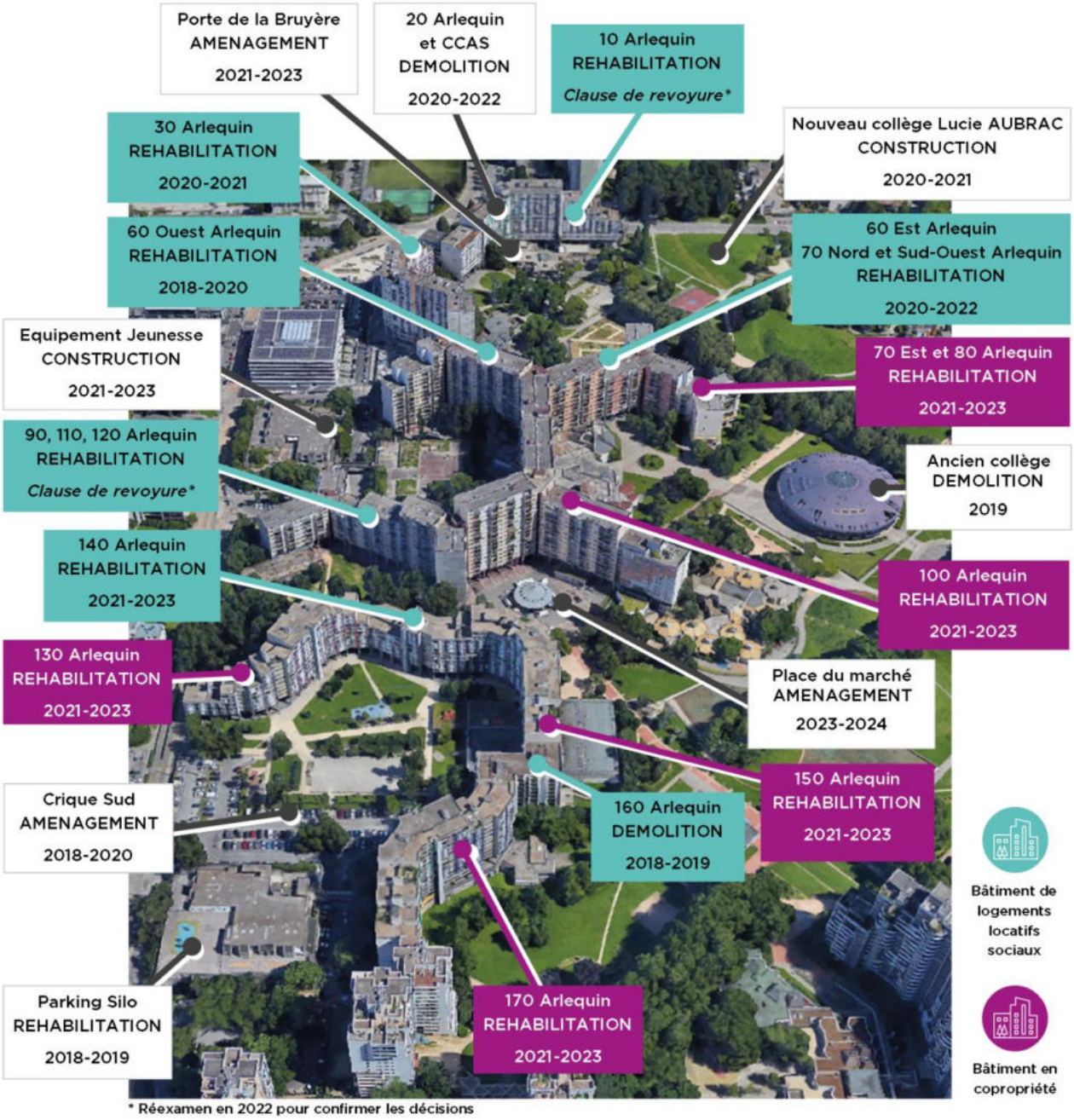


Figure 10 : Opérations programmées sur la galerie de l'Arlequin entre 2018 et 2023

3. Principaux acteurs du plan de sauvegarde

Un projet de cette envergure nécessite une juste implication de chaque acteur engagé. Chacun est là pour tenir pleinement, totalement, et uniquement son rôle.

- Le plan de sauvegarde est piloté par le préfet de l'Isère via une « commission plan de sauvegarde » qu'il préside[1]. Une coordonnatrice ou un coordonnateur est nommé(e) par arrêté préfectoral afin de veiller à la bonne exécution du plan de sauvegarde.
- Grenoble-Alpes Métropole est maître d'ouvrage du plan de sauvegarde. Collectivité également porteuse du projet de renouvellement urbain des Villeneuves, Grenoble-Alpes Métropole est garante de la mise en œuvre du plan de sauvegarde de l'Arlequin. La collectivité décide des modalités d'organisation et de suivi-animation en partenariat avec l'ensemble des signataires de la présente convention et en lien avec la coordonnatrice ou le coordonnateur du plan de sauvegarde.

Figure 7 – Acteurs du plan de sauvegarde

Le fonctionnement de la copropriété repose sur :

- Le **syndicat de copropriétaires** composé de l'ensemble des copropriétaires qui se réunissent en assemblée générale (AG de copropriété) ;
- Le **syndic** également appelé gestionnaire de copropriété qui exécute les décisions prises par l'assemblée générale et assure la gestion de l'immeuble ;
- Le **conseil syndical** composé de copropriétaires élus, qui assiste et contrôle le syndic dans sa gestion.

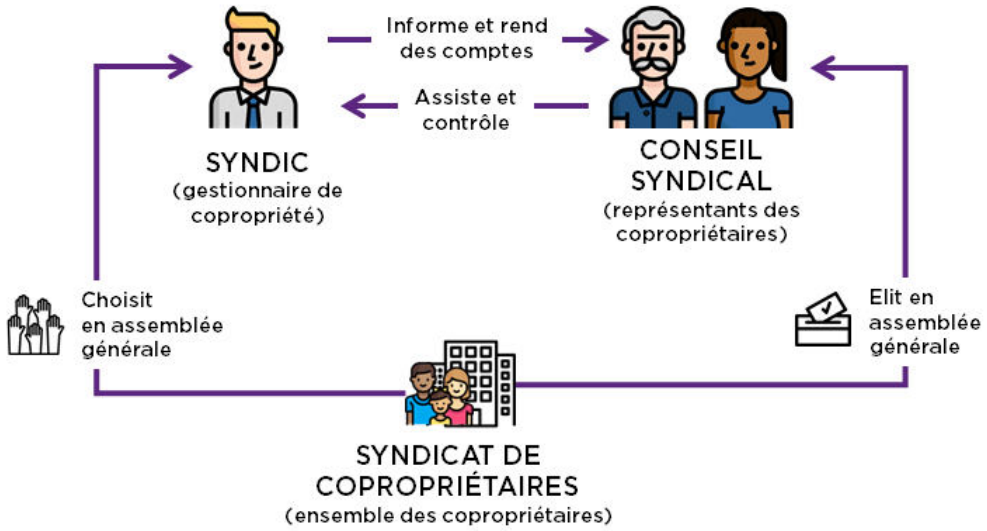


Figure 8 – Gouvernance de la copropriété

[1] Voir paragraphe IV – Gouvernance et engagements

II. ENJEUX ET OBJECTIFS

Le plan de sauvegarde s'inscrit dans le programme de renouvellement urbain des Villeneuves. Il vise à requalifier durablement le parc de logements des copropriétés 70E /80, 100, 130, 150 et 170 de la galerie de l'Arlequin.

1. Situation initiale de la copropriété

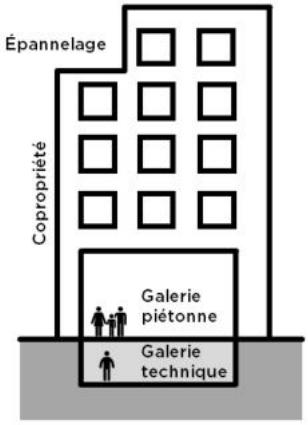


Figure 11 : Vue en coupe

Situation au 1er octobre 2019 :

- **Adresse : 130 galerie de l'Arlequin, Grenoble**
- Épannelage : R+3 au R+10
- **Nombre de logements : 97**
  - dont logements privés : 38
  - dont logements locatifs sociaux : 59
- Nombre de propriétaires occupants : 24
- Galerie piétonne : Domaine public, gestion ville
- Galerie technique : Domaine public, gestion ville
- Niveau de performance énergétique : **161 $kWh_{EP}/m^2.an$**
- Système de chauffage : Réseau de chaleur urbain
- Nombre de montées : 1
- Nombre d'ascenseurs : 2
- Nombre d'escaliers de secours : 1

2. Enjeux généraux

Les enjeux du plan de sauvegarde sont les suivants :

- Revaloriser durablement sur le marché immobilier la copropriété de l'Arlequin ;
- Favoriser le maintien des propriétaires occupants ;
- Améliorer les conditions d'habitat des ménages ;
- Améliorer le vivre-ensemble sur le quartier.

3. Objectifs spécifiques

Les objectifs qui découlent des enjeux sont les suivants :

- Réduire les charges des ménages vivant dans les logements de l'Arlequin via une réhabilitation énergétique au niveau **BBC Rénovation - 20% (77 $kWh_{EP}/m^2.an$)** ;
- Requalifier le bâti des copropriétés en améliorant la sécurité incendie, le confort et l'aspect des parties communes ;
- Consolider la part de « propriétaires occupants » sur l'ensemble de la copropriété ;
- Améliorer la gestion et le fonctionnement des copropriétés après avoir créé des unités de gestion plus petites qu'initialement ;
- Assurer l'entretien à terme en facilitant l'utilisation d'outils adaptés et pérennes au-delà du plan de sauvegarde et l'adoption d'une approche en coût global dans la réalisation des travaux et le choix des équipements ;
- Proposer un accompagnement social et financier des propriétaires occupants.

III. MISE EN ŒUVRE

1. Les 5 volets du plan de sauvegarde

1.1. Volet Technique

a) Description générale

La réhabilitation de la résidence sera portée par le syndicat des copropriétaires.
Le programme de travaux sera rédigé sous sa responsabilité et en lien étroit avec Grenoble-Alpes Métropole. Il intégrera les objectifs suivants :

➔ TRANCHE 1 : Travaux prioritaires (2020)

- Pas de travaux d'urgence programmés à la signature de la convention.

➔ TRANCHE 2 : Travaux de réhabilitation (2022-2023)

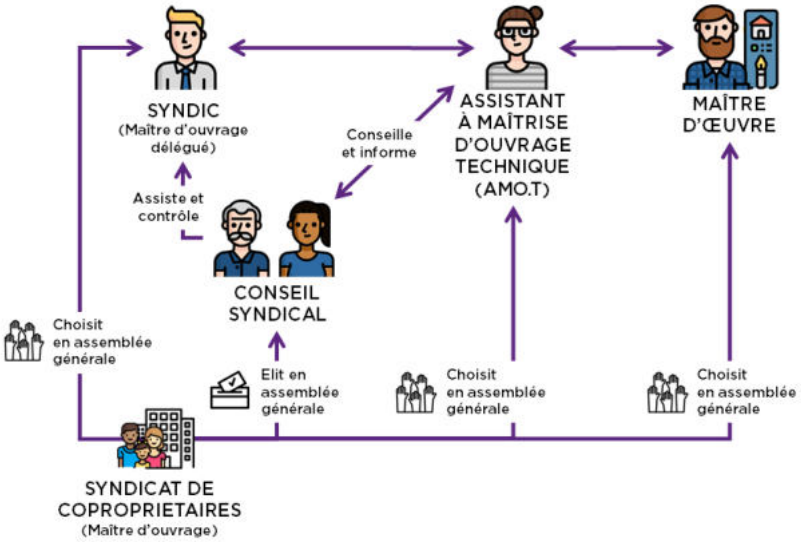
- Rénovation de l'enveloppe du bâtiment :
  - Isolation et étanchéité des toitures et des sous-faces du bâtiment, compris mise en sécurité des toitures (acrotère ou garde-corps) ;
  - Remplacement des façades, des volets et des menuiseries extérieures ;
  - Traitement cohérent des balcons, des loggias et des toitures terrasses ;

- Rénovation des réseaux en parties communes :
  - Réseau de distribution du chauffage – selon l'état d'usure et les nécessités de l'étude thermique – et régulation en amont des logements ;
  - Ventilation (groupes VMC en toiture, conduits, bouches d'extraction dans les logements) selon l'état d'usure ;
  - Réseau collectif de distribution hydraulique selon l'état d'usure ;
  - Réseau collectif de collecte et d'évacuation des eaux usées selon l'état d'usure ;
  - Réseau électrique selon l'état d'usure.

- Amélioration de la sécurité incendie
  - Mise en sécurité de l'escalier de secours existant (désenfumage, isolement au feu...) ;
  - **Création d'un nouvel escalier de secours** entre la galerie piétonne et la première coursive suite au découpage entre 130 et 140 sur le joint de dilatation ;

- Amélioration des parties communes
  - **Amélioration des coursives** (compris menuiseries intérieures et extérieures, sécurisation des trappes d'accès aux gaines techniques, éclairage, portes palières des logements selon l'état d'usure...) ;
  - **Création d'un hall d'entrée** commun (compris locaux adaptés aux besoins des ménages occupants) en cohérence avec le projet de renouvellement urbain.

b) <u>Acteurs et missions du volet technique</u>



- **Assistant à maîtrise d'ouvrage technique (AMO.T)**
  <u>Rôle :</u> Interlocuteur technique entre la copropriété et l'équipe de maîtrise d'œuvre.
  <u>Missions :</u>
  - Rédiger le programme de l'opération en associant les habitants ;
  - Faciliter les choix de prestataires (Maîtrise d'œuvre, entreprises…) par l'assemblée générale de la copropriété en présentant des analyses des offres détaillées et accessibles par tous ;
  - Représenter le syndicat des copropriétaires en réunion de chantier (conseil syndical et syndic) ;
  - Assurer le lien entre les interlocuteurs de la copropriété, le maître d'œuvre et l'urbaniste en chef du NPNRU en phase conception, travaux et livraison ;
  - Garantir la mise en place de moyens adaptés pour faciliter la mobilisation et la concertation des habitants tout au long du projet ;
  - Travailler en étroite collaboration avec le syndic et le conseil syndical pour faciliter l'information des habitants sur le projet puis le chantier ;
  - S'assurer que toutes les conditions sont réunies pour réaliser les opérations de réception et la parfaite transmission d'informations entre maîtrise d'œuvre et syndic en vue de la gestion des bâtiments ;
  - Participer aux commissions Travaux du plan de sauvegarde.
- **Conseil syndical**
  <u>Rôle :</u> Assister et contrôler le syndic et assister l'AMO.T
  <u>Missions :</u>
  - Définir avec l'AMO.T et le syndic la méthodologie de concertation, de mobilisation et d'information des habitants tout au long du projet ;
  - Participer aux commissions Travaux du plan de sauvegarde.
- **Equipe projet de Grenoble-Alpes Métropole**
  <u>Rôle :</u> Animation du volet technique et pilotage de la commission Travaux
  <u>Missions :</u>
  - Piloter la commission Travaux du plan de sauvegarde ;
  - S'assurer de la juste articulation entre l'ensemble des acteurs ;
  - Assurer le lien entre plan de sauvegarde et projet urbain.
- **Syndic**
  <u>Rôle :</u> Maître d'ouvrage délégué de l'opération
  <u>Missions :</u>
  - Piloter les prestataires choisis par le syndicat des copropriétaires ;
  - Participer aux commissions travaux du plan de sauvegarde
  - Garantir l'information des habitants tout au long du projet.
- **Syndicat de copropriétaires**
  <u>Rôle :</u> Maître d'ouvrage de l'opération
  <u>Missions :</u>
  - Choisir les prestataires nécessaires à la mise en œuvre du volet technique ;
  - Voter les travaux découlant des objectifs du plan de sauvegarde.

c) Planning de la réhabilitation et mobilisation des habitants

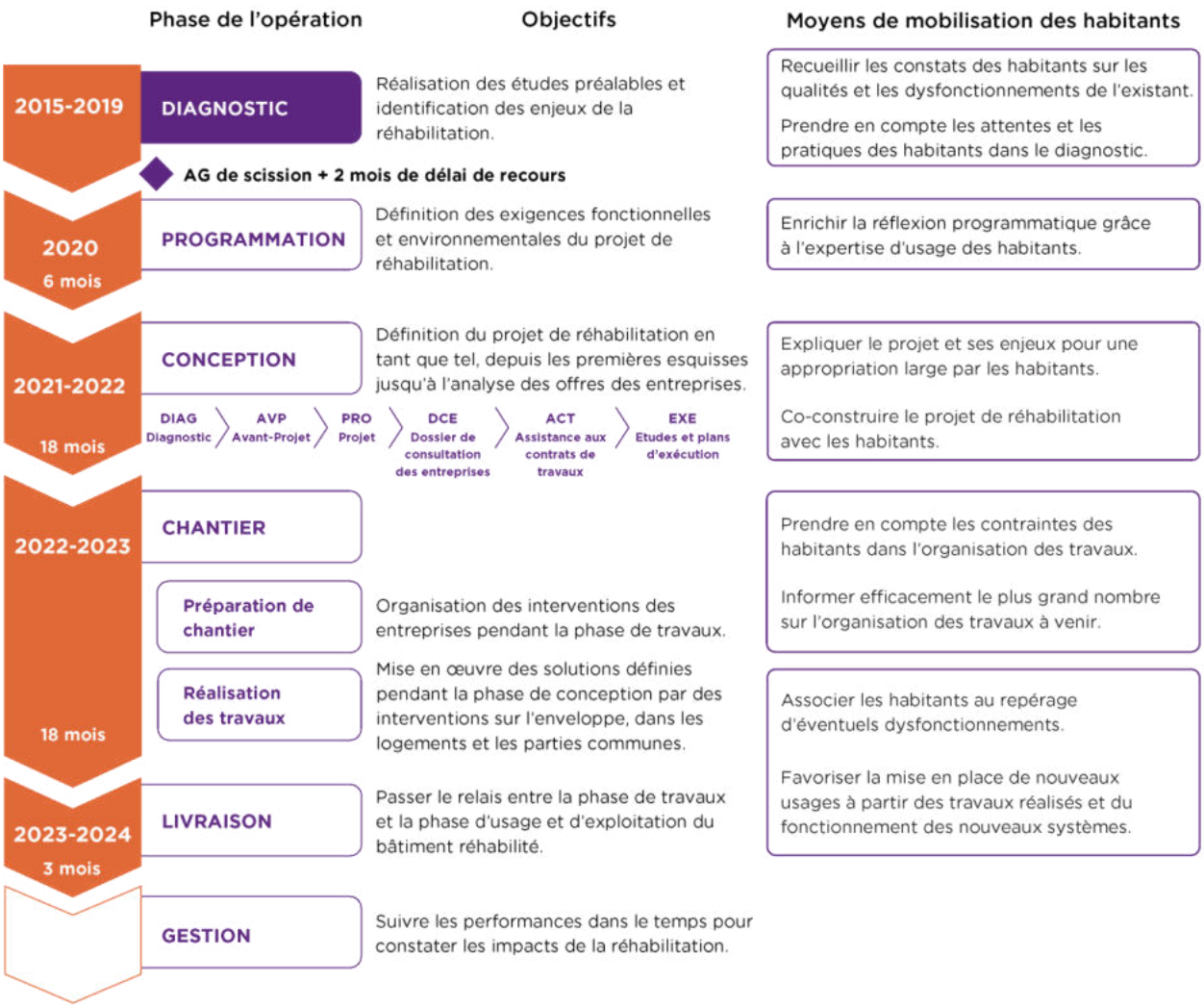


Figure 10 : Planning prévisionnel du volet technique

d) Méthodologie de mise en œuvre, acteurs et outils au service du projet

➔ Mobilisation des habitants

L'AMO.T est garant de la mise en œuvre des moyens de mobilisation des habitants. Il travaillera en ce sens avec le syndic, le conseil syndical et le maître d'œuvre.

➔ Urbaniste en chef

L'urbaniste en chef est chargé de veiller à la cohérence architecturale de l'ensemble des projets de construction et de réhabilitation menés dans le cadre du programme de renouvellement urbain. Il est missionné par Grenoble-Alpes Métropole dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain des Villeneuves.

➔ Sécurité Incendie

L'amélioration de la sécurité contre les risques d'incendie est un enjeu prioritaire du volet technique. Dès la phase conception, l'équipe de maîtrise d'œuvre choisie par le syndicat des copropriétaires intégrera une mission de coordination des systèmes de sécurité incendie (SSI) et un lien renforcé avec le service départemental d'incendie et de secours (SDIS). Cette mission SSI se poursuivra en phase travaux et une attention sera portée à l'organisation des dispositifs transitoires permettant de maintenir tout au long du chantier les accès dans chaque logement ainsi que la sécurité contre les risques d'incendie du bâtiment.

➔ Travaux en partie privatives

De manière générale, aucun travaux ne sont prévus dans les parties privatives hors interventions ponctuelles liées aux travaux de réhabilitation listés ci-dessus. La rénovation ou la mise aux normes des installations électriques privatives ne sont pas programmées dans le cadre du plan de sauvegarde. Cependant, les acteurs du plan de sauvegarde développeront des outils de communication destinés à informer les copropriétaires sur leurs obligations liées à la réglementation électrique ainsi que sur les aides financières possibles pour réaliser des travaux de rénovation en parties privatives.

➔ Approche en coût global

L'AMO.T et le maître d'œuvre mettront en place une approche en coût global tout au long de la phase conception. Celle-ci présentera de façon pédagogique les impacts financiers des choix techniques sur l'exploitation du bâtiment : investissements, exploitation et maintenance sur une période de 30 ans. De l'avant-projet à la phase EXE, le maître d'œuvre présentera avec chaque estimation financière du coût des travaux une estimation du coût de l'exploitation et de la maintenance des équipements, compris remplacement des équipements, réfection des étanchéités... Il remettra un échéancier prévisionnel des dépenses d'exploitation et d'entretien sur 30 ans au syndic lors de la livraison. Cet échéancier sera intégré au carnet d'entretien de la copropriété et sera présenté au syndicat des copropriétaires à chaque assemblée générale.

➔ B.I.M. (Building Information Modeling) – Maquette numérique

Le B.I.M. est un outil de modélisation numérique des données du bâtiment. Son utilisation pourrait être opportunité pour chaque phase du plan de sauvegarde car elle améliore la maîtrise des coûts, la qualité des ouvrages construits et l'entretien des équipements installés tout en fournissant une interface pédagogique au service de la relation entre copropriétaires et professionnels de la construction et de la gestion technique. En particulier :

- Juridique et foncier
  - Faciliter les divisions en volumes nécessaires à la régularisation foncière tout en réduisant les frais de géomètre ;
- Conception et travaux
  - Améliorer la connaissance du bâti grâce aux plans 3d de l'enveloppe des bâtiments, des parties communes (halls, montées, gaines techniques, ascenseurs, sous-stations de chauffage...) et des espaces publics (galeries piétonne et technique) ;
  - Intégrer les données issues du PDS 1 afin de disposer de toutes les informations nécessaires à la conception (dossiers des ouvrages exécutés lors des travaux d'urgence et des travaux de scission, diagnostics amiante avant travaux...) ;
  - Faciliter les échanges entre maîtrise d'œuvre et habitants sur les scénarios ou les variantes grâce à des simulations 3d pour les façades, halls... ;
  - Ajuster à chaque phase de conception les simulations financières grâce à une connaissance précise des quantitatifs et des procédés constructifs tout en simplifiant l'approche en coût global ;
  - Améliorer en phase chantier les interactions entre les entreprises et la coordination de chantier grâce à l'interopérabilité d'un modèle commun ;
- Gestion et maintenance
  - Disposer pour la copropriété d'une base de donnée des équipements installés afin d'en faciliter l'entretien et la maintenance par le syndic ;
  - Programmer la gestion patrimoniale et assurer la continuité de l'approche en coût global afin d'ajuster au plus près les charges de la copropriété ;
  - Améliorer la gestion de la copropriété en informant les copropriétaires sur les appels de fonds nécessaires tout au long de la vie du bâtiment.

Avant la fin du plan de sauvegarde 1, Grenoble-Alpes Métropole a lancé une démarche visant à analyser au plus près le besoin de créer une maquette numérique tout en anticipant des modalités d'usages pratiques et simples pour les syndics. Un assistant à maîtrise d'ouvrage B.I.M. accompagne l'équipe projet jusqu'au démarrage du PDS 2.

➔ Clauses d'insertion

Le plan de sauvegarde est au cœur du projet de renouvellement urbain des Villeneuves. A ce titre, les mesures d'insertion par l'activité économique des habitants sont applicables. Le syndicat des copropriétaires est donc tenu de participer à la stratégie d'insertion par l'activité économique :

- en intégrant des clauses d'insertion avec un objectif global égal à 5% du nombre d'heures travaillées pour chaque opération de service, de travaux ou d'ingénierie ;
- en proposant au cas par cas, des opérations du 1% insertion (chantier éducatif d'insertion, chantier école...) afin de compléter les offres générées par les clauses insertions.

Chaque marché fera l'objet d'une analyse préalable par le service en charge des clauses sociales de Grenoble-Alpes Métropole.

e) Documents techniques

- Aide à la programmation – Atelier PARIS – Février 2016 ;
- Diagnostic Technique Global – ENEOS – Septembre 2019 ;
- Enveloppe financière prévisionnelle – Grenoble-Alpes Métropole – Octobre 2019.

1.2. Volet Juridique et Foncier

Il vise la régularisation foncière de l'ensemble immobilier de la copropriété et une inscription des actes authentiques de la copropriété.

Le Plan de sauvegarde 1 a conduit la copropriété à disposer de son propre règlement de copropriété et de l'état descriptif de division du bâtiment. Au cours du Plan de sauvegarde 2, ces document pourront évoluer pour prendre en compte les modifications induites par le programme de travaux.

a) Description générale

La régularisation foncière permet notamment de clarifier les limites entre domaine public et domaine privé sur un ensemble construit à l'époque où la division en volume n'avait encore aucune existence légale. Les actions à mener sont les suivantes :

➔ Foncier

- Découpage parcellaire adapté à la division en volume (2020) ;
- Division en volume (2021-2022)
    - Séparation du domaine public et du domaine privé ;
    - Intégration des halls d'entrées et des montées qui seront créés ou rénovés.

➔ Juridique

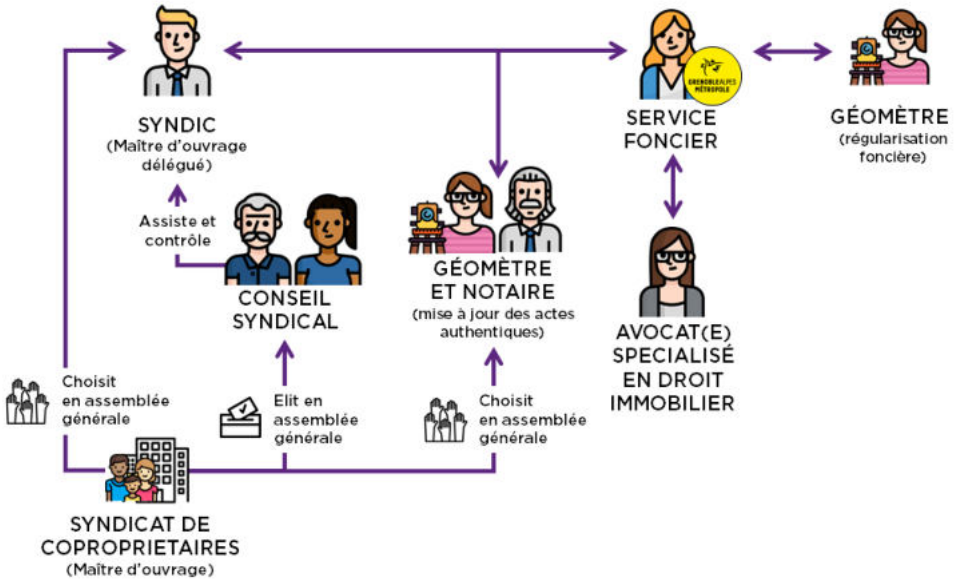
- Ajustement des actes authentiques de la copropriété
    - Intégration d'éventuelles modifications à l'état descriptif de division ;
    - Intégration d'éventuelles modifications au règlement de copropriété ;
    - Mise à jour des servitudes et des conventions d'hébergement :
        - Fin des servitudes temporaires existantes entre les bâtiments de la copropriété d'origine (130-170 Arlequin) ;
        - Mise à jour de la convention d'hébergement de la sous-station de chauffage.

- Modalités de gestion du domaine public
    - Définition des modalités de gestion et d'entretien de la galerie piétonne et finalisation du transfert de compétences entre ville et métropole ;
    - Définition des modalités de gestion et d'entretien de la galerie technique – compris modalités financières d'usage de la galerie par les différents concessionnaires – et finalisation du transfert de compétences entre ville et métropole.

b) Documents cadres

- Aide à la programmation – Atelier PARIS – 2016 ;
- Convention de plan de sauvegarde PDS 1 – 2018 ;
- Actes authentiques établis lors du plan de sauvegarde 1 (PDS 1) – 2019 ;
- Délibération n°31-18264 du conseil municipal de la ville de Grenoble du 8 juillet 2019 portant sur les conventions d'hébergement des sous-stations de chauffage avec les copropriétés de l'Arlequin.

c) <u>Acteurs et missions du volet Juridique et Foncier</u>



- Conseil syndical
  - <u>Rôle :</u> Assister et contrôler le syndic.
  - <u>Missions :</u>
    - Faciliter les missions du syndic ;
    - Participer à la commission Juridique et foncière.
- Grenoble-Alpes Métropole – Service Foncier
  - <u>Rôle :</u> Animation du volet Juridique et Foncier
  - <u>Missions :</u>
    - Piloter la commission Juridique et foncière ;
    - Missionner un géomètre-expert chargé de procéder au découpage parcellaire et à la division en volume entre domaine public et privé ;
    - Choisir, si nécessaire, un cabinet d'avocats spécialisé en droit immobilier afin de procéder à la relecture des actes authentiques.
- Syndic
  - <u>Rôle :</u> Pilotage de la mise à jour des actes authentiques de la copropriété.
  - <u>Missions :</u>
    - Missionner un notaire et un géomètre-expert choisis par le syndicat de copropriétaires afin de procéder à la mise à jour du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ;
    - Faciliter au cabinet de géomètre-expert l'accès à l'ensemble des locaux dont il a la gestion ;
    - Transmettre aux cabinets de géomètre-expert tous les documents techniques nécessaires à la division en volume ;
    - Participer à la commission Juridique et foncière avec le notaire et le géomètre mandatés par le syndicat des copropriétaires.
- Syndicat de copropriétaires
  - <u>Rôle :</u> Validation du lancement de la régularisation foncière.
  - <u>Missions :</u>
    - Voter en assemblée générale la régularisation foncière ;
    - Choisir une étude notariale et un cabinet de géomètre-expert pour mettre à jour les actes authentiques.
- Ville de Grenoble
  - <u>Rôle :</u> Faciliter la régularisation foncière.
  - <u>Missions :</u>
    - Transmettre au cabinet de géomètre-expert l'ensemble des documents techniques nécessaires à la régularisation foncière ;
    - Faciliter au cabinet de géomètre-expert l'accès à l'ensemble des locaux dont la ville a la gestion.

1.3. Volet Gestion et fonctionnement de la copropriété

Il vise à assainir la situation financière de la copropriété, à garantir un mode de gestion durable et à mobiliser les copropriétaires et les instances de la copropriété. Des outils de gestion et une implication du syndic et du conseil syndical ont déjà permis d'améliorer la gestion et le fonctionnement de la copropriété au cours du Plan de sauvegarde 1. Le présent volet visera à consolider ces outils pour les rendre pérennes en accompagnant le syndic et le conseil syndical.

a) Description générale

➔ Redressement du fonctionnement et de la gestion des instances de la copropriété

- Préparation conjointe des assemblées générales (ordre du jour, résolutions...) ;
- Ateliers de formation, de réunions de sensibilisation et mise à disposition de supports et d'outils destinés aux copropriétaires et conseillers syndicaux (à l'échelle de la copropriété ou de plusieurs copropriétés).

➔ Montage et suivi financier du plan de sauvegarde

- Montage et suivi des dossiers de préfinancements des subventions ;
- Montage et suivi des dossiers de demandes de subventions ;

➔ Maîtrise des charges communes

- Mise en œuvre d'un plan d'économie des charges ;
- Renégociation des contrats liés à la gestion des équipements et à la fourniture des fluides ;
- Suivi via les commissions Maîtrise des charges ;

➔ Résorption des impayés des charges des copropriétaires

- Poursuite des actions entreprises dans le PDS 1 afin de résorber les impayés ;
- Pérennisation des procédures mises en place pour réduire les dettes contractées par des copropriétaires ;
- Suivi via les commissions Impayés.

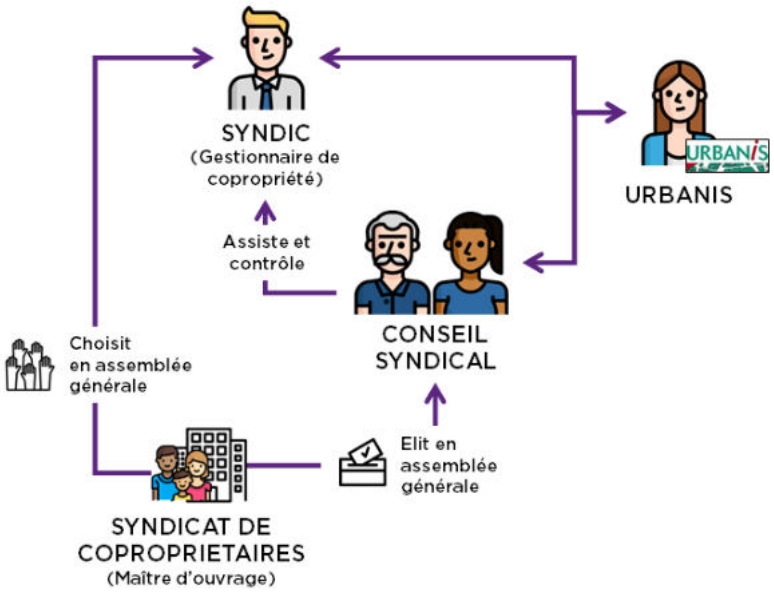
Au 1er octobre 2019, le taux d'impayés pour la copropriété 130 Arlequin était de 14 % et se répartissait de la façon suivante :

Répartition des impayés dans la copropriété	Nombre de propriétaires en situation d'impayés vis-à-vis de la copropriété		Montant des impayés de la copropriété
	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs	
Moins de 2000 €	0	1	836 €
Entre 2000 € et 5000 €	1	0	2 153 €
Entre 5000 € et 10 000 €	0	1	8 334 €
Plus de 10 000 €	0	1	20 928 €
Total des impayés	**1**	**3**	**32 251 €**

b) Documents cadres

- Ingénierie d'accompagnement des volets Gestion et social, note méthodologique URBANIS – Juin 2018

c) <u>Acteurs et missions du volet Gestion et fonctionnement de la copropriété</u>



- Conseil syndical
  <u>Rôle :</u> Assister et contrôler le syndic.
  <u>Missions :</u>
  - Faciliter la mission du syndic ;
  - Participer aux commissions « Impayés » et « Gestion et maîtrise des charges » ;

- Syndic
  <u>Rôle :</u> Garant de l'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété
  <u>Missions :</u>
  - Associer URBANIS à la préparation des assemblées générales ;
  - Communiquer toutes les informations nécessaires à la réussite de ce volet au conseil syndical et à URBANIS ;
  - Participer aux commissions « Impayés » et « Maîtrise des charges » ;
  - Assurer le montage et le suivi des dossiers de demandes de subventions et de préfinancement liés au plan de sauvegarde ;
  - Mettre en œuvre et pérenniser les procédures de résorption des impayés ;
  - Mettre en œuvre le plan d'économie des charges.

- URBANIS (prestataire de suivi-animation externalisé)
  <u>Rôle :</u> Animation du volet Gestion et fonctionnement de la copropriété
  <u>Missions :</u>
  - Assister le syndic pour la mise en œuvre des conventions d'aide à la gestion ;
  - Assister le syndic pour le montage et le suivi des dossiers de demandes de subventions et de préfinancements ;
  - Assister le conseil syndical et le syndic à la résorption des impayés ;
  - Accompagner le syndicat des copropriétaires à la mise en place d'un plan d'économie des charges ;
  - Accompagner le conseil syndical et le syndic à la préparation des assemblées générales ;
  - Animer la commission « Impayés » et la commission « Maîtrise des charges ».

1.4. Volet Accompagnement social individuel des ménages

Il vise à accompagner chaque copropriétaire à trouver des solutions adaptées à sa situation.

a) Description générale

Le plan de sauvegarde prévoit d'importants travaux nécessitant une participation financière des copropriétaires précisée dans le chapitre V – Dépenses et Financements. Afin d'éviter que le reste à charge ne vienne fragiliser la situation des copropriétaires les plus en difficultés, un accompagnement individualisé est déployé par une équipe composée de travailleuses et de travailleurs sociaux. Leurs actions viseront à :

➔ Accompagner individuellement chaque ménage en fonction de sa situation financière, sociale et de l'âge des occupants

- Faciliter le maintien dans leur logement de tous les propriétaires occupants ;
- Accompagner les propriétaires occupants ne pouvant se maintenir dans leur logement à trouver un autre logement plus adapté à leur situation et notamment dans le parc locatif social : après étude des situations en commission sociale, la métropole pourra positionner les ménages sur l'offre du contingent métropolitain. Elle apportera son appui à URBANIS pour activer le partenariat en place pour les relogements opérationnels sur le territoire métropolitain (coopération métropolitaine sur les PLAI[2], contingent préfectoral, Action Logement) ;
- Inciter les propriétaires bailleurs ne pouvant faire face aux restes à charge à mettre en vente leur logement ;
- Participer à la lutte contre l'habitat indigne et non décent en remplissant avec le ménage une fiche de repérage avant de la transmettre au service offre nouvelle et réhabilitation (Grenoble-Alpes Métropole) qui fera le lien avec les partenaires compétents (particulièrement la ville de Grenoble - service en charge de l'hygiène, de la salubrité et de l'environnement) et avec le service gestion du logement social et de l'hébergement (Grenoble-Alpes Métropole) en vue si besoin de la mise en place d'un accompagnement adapté.

➔ Aider chaque ménage en difficulté à monter un dossier de financement adapté

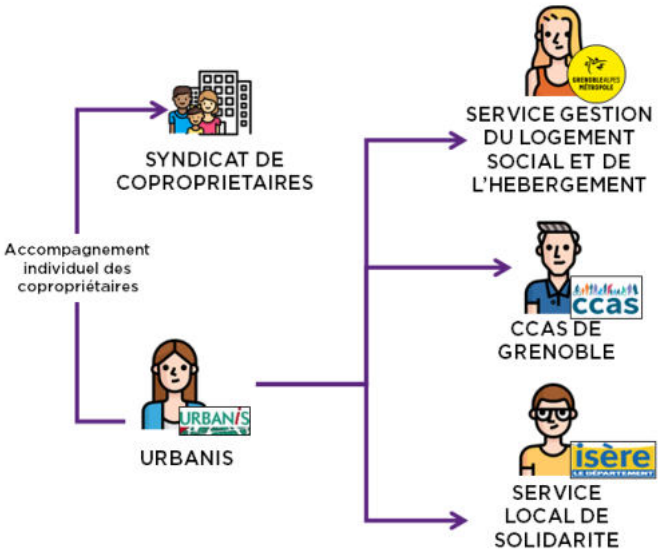
- Financement dans le cadre du plan de sauvegarde des aides individuelles pour limiter le reste à charge des propriétaires occupants ;
- Financement extérieurs (caisses de retraites…) des dispositifs de maintien à domicile des personnes âgées (aide à la personne, travaux d'adaptation…)

b) Documents cadres

- Enquête sociale Urbanis, mars 2019.

c) Acteurs et missions

URBANIS, en tant qu'animateur du volet Accompagnement social individuel des ménages coordonne l'action de chaque partenaire engagé dans ce volet et réunit la commission sociale au moins deux fois par an.



[2] Logement locatif social réservé aux personnes en situation de grande précarité

1.5. Volet Animation et vie de la résidence

Il vise à mobiliser les propriétaires et les locataires sur la durée du projet afin que chacune et chacun se sente associé au projet et puisse devenir actrice ou acteur de changement.

a) Description générale

Le plan de sauvegarde 1 (PDS 1) a permis de mobiliser le noyau de conseillères et de conseillers syndicaux déjà engagés. Il a montré également le besoin d'élargissement du conseil syndical et a mis en lumière une diversité de pratiques mises en œuvre pour associer les copropriétaires aux décisions qui les concernent. De par l'imbrication d'espaces public et de domaine privé, plusieurs thématiques ont montré l'importance d'espaces d'échanges et d'information sur la gestion des espaces contigus à la copropriété : accès aux halls d'entrée, gestion des déchets et des encombrants, gestion des accès... Si la complexité technique du plan de sauvegarde peut être résolue à court terme grâce aux compétences des professionnels mobilisés, la prise en compte des relations sociales et du vivre-ensemble est l'affaire de toutes et tous et s'inscrit dans la durée. Partenaires publics ou privés, citoyens ou élus, la participation de chacun à l'amélioration des conditions de vie des habitantes et des habitants de la résidence contribuera à améliorer l'image du quartier et à renforcer l'attractivité de la copropriété.

Ce volet animation et vie de la copropriété vise à :

➔ Garantir la qualité de la communication et de l'information

- Faciliter le partage d'informations entre les signataires de la convention du plan de sauvegarde sur le plan de sauvegarde et les projets connexes ;
- Développer des outils de communication adaptés aux réalités des copropriétaires et des locataires.

➔ Favoriser la mise en œuvre de démarches d'innovation sociale

- Accompagner l'usage de techniques et d'outils adaptés à la mobilisation des locataires et des copropriétaires sur chaque volet du plan de sauvegarde : animations en pied d'immeuble, théâtre-Forum, fêtes des voisins, recueil de parole, diagnostics en marchant, réseau social de copropriété...;
- Accompagner les démarches individuelles et collectives visant à améliorer le vivre-ensemble à l'échelle de la copropriété ;
- Permettre à des structures associatives ou issues de l'économie sociale et solidaire d'expérimenter avec les habitants des projets visant à améliorer le vivre-ensemble à l'échelle du quartier en œuvrant autour de thématiques liées à l'habitat : alimentation, mobilité, intergénérationnel, énergie, environnement, santé, culture...
- S'inscrire dans le plan d'actions de la démarche « 10 quartiers en mouvement » visant à améliorer l'attractivité de 10 quartiers de la métropole de Grenoble via la participation à la mise en œuvre du plan d'actions défini spécifiquement pour le quartier de la Villeneuve.

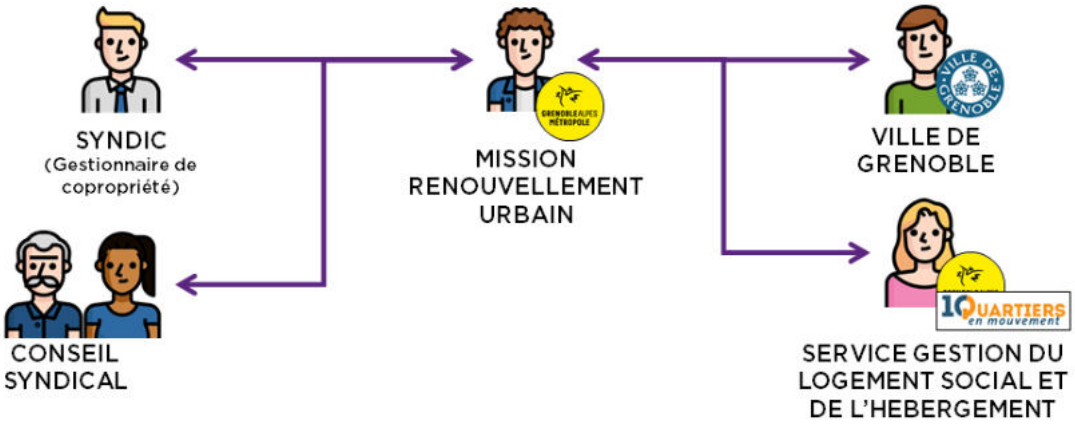
➔ Ajuster la gestion urbaine et sociale de proximité aux réalités du quartier

- S'inscrire dans les démarches de gestion urbaine et sociale de proximité qui sont mises en place dans le cadre du projet de renouvellement urbain ;

b) Documents cadres

- Convention de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité - à venir en 2020 ;
- Démarche « 10 quartiers en mouvement » - plan d'actions à venir en 2020.

c) <u>Acteurs et missions du volet Animation et vie de la résidence</u>



- Conseil syndical
  - <u>Rôle :</u> Être force de propositions
  - <u>Missions :</u>
    - Participer à la définition de la stratégie d'information et de communication mise en œuvre sur les différents volets du PDS 2 ;
    - Favoriser l'émergence de démarches individuelles ou collectives visant à améliorer le vivre-ensemble à l'échelle de la résidence.
- Grenoble-Alpes Métropole
  - <u>Rôle :</u> Coordonner le volet Animation et vie de la résidence.
  - <u>Missions :</u>
    - Accompagner le syndic et le conseil syndical à développer des outils d'information et de communication adaptés au PDS 2 ;
    - Conseiller et accompagner les acteurs du plan de sauvegarde à l'usage de technique et d'outils adaptés à la mobilisation des locataires et des copropriétaires ;
    - Favoriser la mise en place de démarches de promotion des logements en location notamment via les agences ;
    - Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, rédiger avec la ville de Grenoble et les partenaires impliqués une convention de gestion urbaine et sociale de proximité ;
    - Piloter la démarche « 10 quartiers en mouvements » et s'inscrire dans la mise en œuvre du plan d'actions spécifiques à la Villeneuve : faire connaître le quartier, valoriser l'offre scolaire de qualité, favoriser le lien et le changement de regard mutuel inter-quartiers, favoriser le lien social et l'initiative habitante ;
    - Favoriser l'arrivée de structures associatives ou issues de l'économie sociale et solidaire travaillant sur le vivre-ensemble.
- Syndic
  - <u>Rôle :</u> Favoriser le lien social au sein de la résidence.
  - <u>Missions :</u>
    - Faciliter l'implication sur la résidence de structures partenaires (associations ou économie sociale et solidaire) visant à améliorer le vivre-ensemble ;
- Ville de Grenoble
  - <u>Rôle :</u> Définir la stratégie de gestion de proximité.
  - <u>Missions :</u>
    - Rédiger avec Grenoble-Alpes Métropole et tous les partenaires du quartier la convention de gestion urbaine et sociale de proximité.

2. Outils de mise en œuvre

2.1. Portage immobilier

a) Description générale

Le dispositif de portage immobilier est un outil qui participe à améliorer la situation financière de la copropriété tout en proposant une réponse à des situations sociales difficiles. Il permet d'assurer le portage temporaire d'un bien avant de le remettre sur le marché. Le dispositif de portage est encadré par une convention signée entre la métropole de Grenoble et l'établissement public foncier local (EPFL) du Dauphiné.

Le portage peut être mis en place dans plusieurs cas :

- Lorsque des ménages ne peuvent se maintenir dans leur statut de copropriétaire ;
- Pour prévenir l'arrivée de copropriétaires qui ne seraient pas en mesure d'assurer le financement de leur quote-part de travaux.

Ce dispositif de portage a été mis en place dès 2014 afin d'accompagner le redressement des copropriétés de l'Arlequin. La convention de portage fixe une capacité de 40 logements portés pour un montant de 3 M€ sur l'ensemble des résidences en copropriété de la galerie de l'Arlequin (70E/80, 100, 130, 150, 170). L'enquête sociale rendue au printemps 2019 a affiné le volume global prévisionnel qui sera fixé à 60 logements portés.

Au 1er octobre 2019, 6 logements ont été acquis via des préemptions ou des acquisitions à l'amiable à l'échelle de la copropriété 130 Arlequin. Il est prévu de pouvoir porter jusqu'à 15 logements sur cette copropriété.

Grenoble-Alpes Métropole souhaite consolider ce dispositif de portage et a défini deux phases d'utilisation des logements portés par l'EPFL :

- **Au cours du plan de sauvegarde 2, mise à disposition exclusive des nouveaux logements vacants pour les besoins du chantier :**
  - Logements tampons lors des travaux sur la résidence ou sur une résidence voisine ;
  - Base vie chantier pour les entreprises ;
  - Bureaux ou salles de réunions pour toute activité liée à la mise en œuvre du plan de sauvegarde par un des acteurs.
- **A l'issue du plan de sauvegarde 2, mise en place d'une gestion locative sur une période de 10 ans :**
  - Cession des logements portés par l'EPFL à un autre opérateur ;
  - Gestion locative par cet opérateur ou par un autre acteur tiers à définir ;
  - Les modalités pourront être fixées dans le cadre de la mise à jour de la convention de financement du portage avec l'Anah.

La convention d'opération existante entre l'EPFL du Dauphiné et Grenoble-Alpes Métropole sera actualisée en 2020 afin de confirmer la capacité et les modalités d'acquisition, de portage et de cession.

b) Documents cadres

- Convention d'opération entre l'EPFL et Grenoble-Alpes Métropole ;

2.2. Communication

a) Description générale

La réussite du plan de sauvegarde est conditionnée à la qualité de l'information reçue tout au long du projet par les locataires et par les copropriétaires de la galerie de l'Arlequin. La pédagogie et l'ergonomie des outils et des supports de communication sont des atouts essentiels pour le projet.

Le projet urbain piloté par la métropole de Grenoble dispose d'une charte graphique adaptée et déclinable facilement sur de multiples supports. **L'ensemble des supports produits dans le cadre du plan de sauvegarde devront respecter cette charte graphique.** La création de supports de communication nécessitera une relecture de la part de Grenoble-Alpes Métropole, de l'Anah et de la ville de Grenoble.

En lien avec les acteurs de proximité (syndics, organisme de logements sociaux, ville de Grenoble…), l'ensemble des acteurs du projet prendra soin de communiquer auprès des habitantes et des habitants en anticipant au mieux les actions, invitations, contraintes de chantier.
L'usage d'infographies sera privilégié afin que l'information soit transmise le plus clairement possible à l'ensemble des publics.

Tous les supports de communication présentant un projet, une action ou un événement lié au plan de sauvegarde (panneau de chantier, actualité travaux, invitation…) mentionneront les financeurs ou partenaires et systématiquement :

- Anah – Agence nationale de l'habitat ;
- ANRU – Agence nationale pour la rénovation urbaine ;
- Banque des Territoires ;
- EPFL du Dauphiné ;
- Grenoble-Alpes Métropole ;
- Procivis Alpes Dauphiné ;
- Ville de Grenoble.

Les logos des financeurs pourront être utilisés en quadrichromie ou en monochromie noir ou blanc selon la conception graphique du support. La taille minimale sera de 1,5 cm de hauteur pour les supports A4 ou A3 et 15 cm de hauteur pour les panneaux de chantier de plus de 1 m50 de côté. Chacun d'entre eux mettra à disposition les fichiers couleurs et monochromes aux formats .ai, .eps et .png - haute résolution - afin de s'assurer du respect des formats et des teintes de chaque logo.

Toute opération de communication devra être relayée auprès des référents des organismes financeurs.

Les supports pourront également être relayés via le site internet du projet de renouvellement urbain www.lesvilleneuves.fr.

b) Documents cadres

- Charte graphique Les Villeneuves - 1er écoquartier populaire ;

3. Evaluation de la mise en œuvre

3.1. Comité de suivi du projet

a) Description générale

Un suivi global de la mise en œuvre du plan de sauvegarde sera mis en place. Il intègrera les indicateurs de suivi présentés dans le paragraphe suivant et contribuera à alimenter le processus global d'évaluation. Une rencontre du comité de suivi sera organisée trois fois par an. Elle sera pilotée par le chef de projet du plan de sauvegarde et prendra la forme d'une revue de projet en présence :

- du chef de projet du plan de sauvegarde et si nécessaire de la coordonnatrice ou du coordonnateur ;
- du représentant du projet de renouvellement urbain des Villeneuves ;
- des représentants de ménages occupants les logements ;
- de membres du conseil syndical ;
- du représentant du syndic ;
- des responsables des commissions chargées d'animer chaque volet ;
- des représentants des signataires de la présente convention.

Son rôle sera également de faire évoluer si nécessaire l'articulation des commissions décrites dans la partie IV – Gouvernance et engagements.

3.2. Indicateurs de suivi

a) Description générale

Les indicateurs de suivi découlent des objectifs présentés dans la partie II – Enjeux et objectifs. Ils sont définis selon trois thèmes qui seront évalués tout au long du plan de sauvegarde :

- Charges et impayés
  - Montants et nombre d'impayés à l'échelle de la copropriété ;
  - Montant moyen des charges collectives par typologie de logement ;
  - Montant moyen des appels de fonds PDS et hors-PDS par typologie ;
  - Montant du coût du volet technique (travaux, études...) ;
- Fonctionnement de la copropriété
  - Nombre de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs ;
  - Nombre de nouveaux propriétaires issus du parc social de la Villeneuve;
  - Nombre de vente de logements et nombre de préemptions ;
  - Proportion de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs sur les nouveaux acquéreurs ;
- Vivre-ensemble
  - Nombre d'événements organisés par le conseil syndical pour la copropriété ;
  - Nombre de membres du conseil syndical et de votants à l'AG ;
  - Proportion de nouveaux propriétaires présents à l'AG et au conseil syndical ;
  - Montant des travaux liés aux dégradations volontaires ;
  - Nombre de personnes âgées ayant procédé à des travaux subventionnés d'adaptation du logement (douche, barres d'appui...) ;

L'évolution des indicateurs de suivi sera présentée en comité de suivi et à chaque commission Plan de sauvegarde comme décrit en partie IV - 2.

3.3. Processus global d'évaluation

a) Description générale

Les modalités d'évaluation du programme de renouvellement urbain sont formalisées dans la convention signée avec l'agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU). Un processus global d'évaluation est mis en place par Grenoble-Alpes Métropole. Ce processus intégrera l'évaluation du plan de sauvegarde tout au long de sa mise en œuvre (2020 – 2024). Il permettra de :

- contribuer aux indicateurs de suivi du projet et de préparer la clause de revoyure ;
- participer à la démarche évaluative du programme de renouvellement urbain.

IV. GOUVERNANCE ET ENGAGEMENTS

1. Cartographie des acteurs du plan de sauvegarde

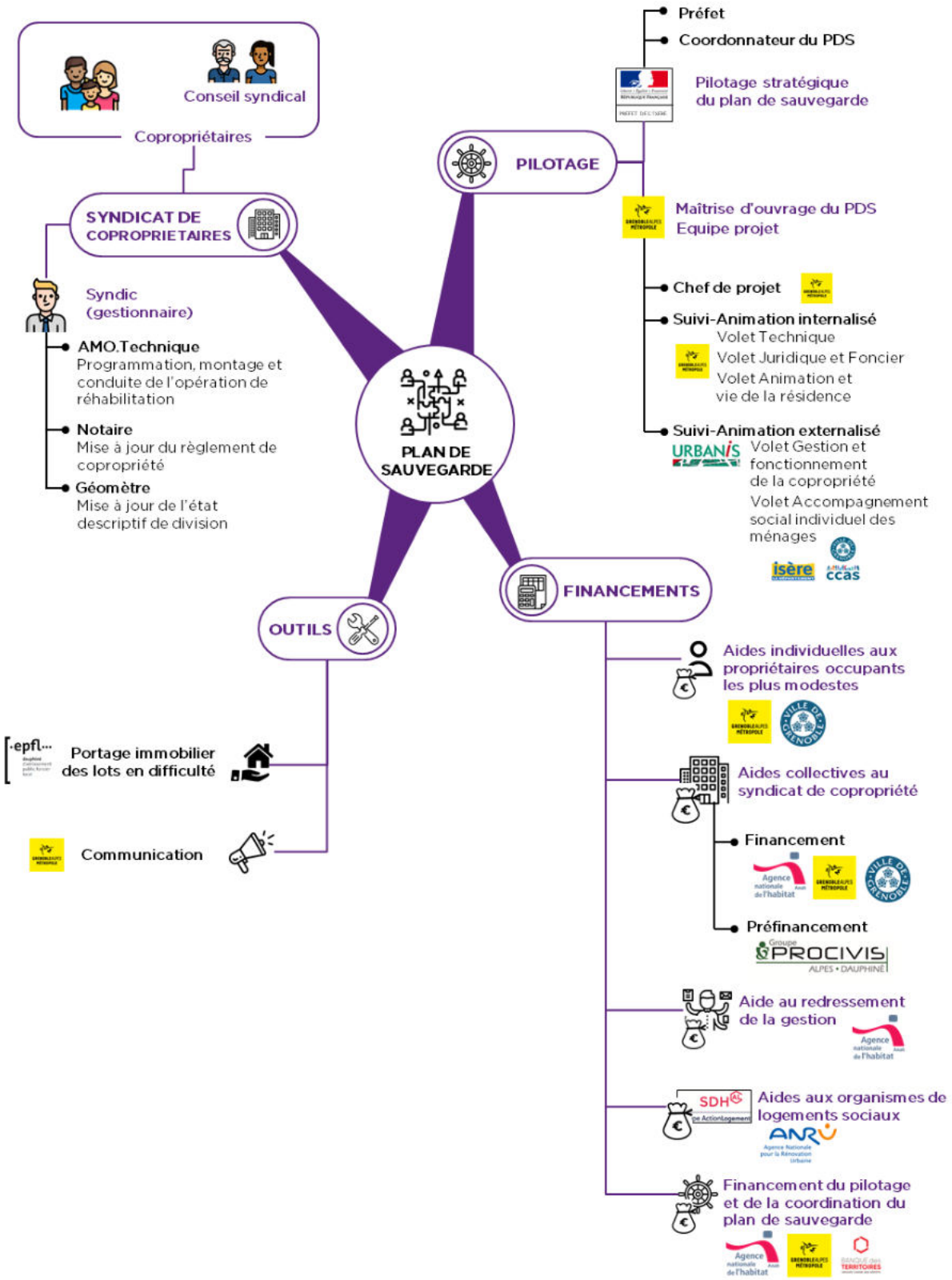


Figure 11 : Cartographie des acteurs du plan de sauvegarde

2. Instances de suivi et de décision

La commission du plan de sauvegarde
Cette commission est présidée par le Préfet de l'Isère et réunit la collectivité maître d'ouvrage – Grenoble-Alpes Métropole, les services de l'État local, la ville de Grenoble, les partenaires institutionnels, le conseil syndical et le syndic de la copropriété. Cette commission se réunit au moins une fois par an, à l'initiative du coordonnateur ou de la coordonnatrice du plan de sauvegarde désigné(e) 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 du plan de sauvegarde. A la demande du préfet, du coordonnateur ou de la coordonnatrice ou de 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 des plans de sauvegarde, le chef de projet du plan de sauvegarde produit les supports (papier et projection) nécessaires au travail en commun et à la discussion. Ils devront être transmis pour chaque commission au moins 10 jours à l'avance à la Préfecture et au coordonnateur ou à la coordonnatrice.

Le comité de pilotage
C'est l'organe de pilotage politique et de coordination stratégique de l'ensemble de la démarche de plans de sauvegarde. Il réunit Grenoble-Alpes Métropole, le coordonnateur ou la coordonnatrice de plan de sauvegarde, les services de l'État local et la ville de Grenoble. A l'initiative du coordonnateur - ou de la coordonnatrice - du plan de sauvegarde ou de la collectivité locale maître d'ouvrage, le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an. Son rôle est de préparer la commission du plan de sauvegarde : faire le point sur l'état d'avancement du plan de sauvegarde, contrôler les missions de suivi-animation - notamment celles du prestataire externalisé - et le respect des engagements des parties afin de débattre sur des stratégies et des objectifs à suivre pour les périodes à venir.

Le comité technique
Il est l'organe de coordination opérationnelle des actions et du partenariat. Il se réunit à minima 3 fois par an. Il assure le suivi de la conduite opérationnelle du plan de sauvegarde et identifie les avancées ou les blocages éventuels afin de définir de façon concertée et coordonnée les actions permettant d'y remédier. Il réunit la collectivité maître d'ouvrage, les services de l'État local, le coordonnateur ou la coordonnatrice de plan de sauvegarde et le chef de projet du plan de sauvegarde. Il est piloté par le coordonnateur ou la coordonnatrice du plan de sauvegarde. Il a pour mission de préparer les réunions du comité de pilotage. Il suit les différentes actions mises en œuvre par le plan de sauvegarde et le déroulement des travaux.
Si nécessaire et en fonction des difficultés éventuelles, le comité technique peut être suivi et complété par des réunions spécifiques avec les acteurs impliqués (syndics, conseil syndical, copropriétaires, bailleurs sociaux…).

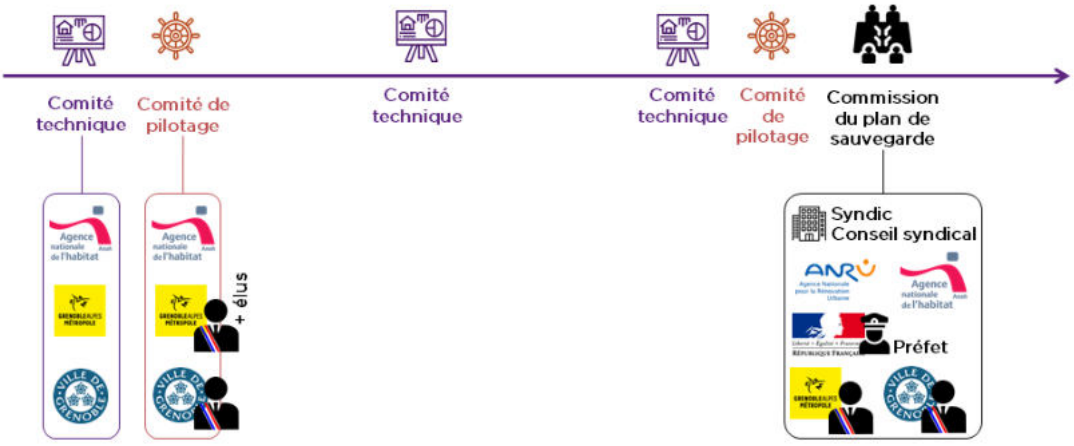


Figure 12 : Rythme annuel des réunions et composition des instances de suivi et de décision

3. Coordination et suivi-animation du plan de sauvegarde

3.1. Coordonnateur ou coordonnatrice de plan de sauvegarde

Un coordonnateur ou une coordonnatrice est désigné(e) par arrêté Préfectoral. Cette personne a pour mission de veiller à la bonne exécution du plan, au respect de l'échéancier des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures.
Pour ce faire, elle réunit les parties selon les besoins ; c'est à sa demande que la commission de plan de sauvegarde peut se réunir afin de statuer sur une réactualisation des objectifs et des actions à mettre en œuvre. Elle peut ainsi demander la mise en place d'un avenant à la convention de plan de sauvegarde afin de modifier les missions et/ou engagements de chacun des acteurs, y compris celle du prestataire du suivi-animation du plan de sauvegarde. Elle met en place dès le début le calendrier du comité technique.
C'est l'interlocutrice privilégiée du chef de projet et des partenaires. Il est impératif de lui communiquer toutes les informations relatives au plan de sauvegarde et aux copropriétés. Il devra lui être rendu compte de l'évolution des différentes missions dès que cette dernière en ressent le besoin.
Il est rappelé que le coordonnateur ou la coordonnatrice établit des rapports de sa mission au Préfet et à la commission de plan de sauvegarde. Ces rapports, qui correspondent le plus souvent aux présentations et bilans préétablis en amont, peuvent être aussi des courriers d'alerte du non-respect des engagements d'un des partenaires de l'opération.
Les membres des instances de gestion des copropriétés peuvent solliciter le coordonnateur ou la coordonnatrice du plan de sauvegarde en cas de problématiques internes (sécurité par exemple) ou avec le prestataire.

3.2. Suivi-Animation du plan de sauvegarde

L'équipe projet est chargée de suivre et d'animer les différents volets du plan de sauvegarde. Elle est composée de compétences internalisées à la métropole de Grenoble et d'autre externalisées via un prestataire : URBANIS.

Le chef de projet du plan de sauvegarde coordonne l'action de l'équipe projet.
L'équipe projet se réunit une fois par mois afin de suivre le planning d'avancement global et la mise en œuvre des actions propres à chaque volet. Elle a pour objectif de faciliter la réussite du plan de sauvegarde et peut intervenir auprès des différents partenaires publics ou privés. Elle alerte le coordonnateur ou la coordonnatrice en cas de blocage ou de difficultés dans la conduite du projet.
Chaque volet du plan de sauvegarde est animé via une ou plusieurs commissions présentées dans les paragraphes suivants. Chaque commission est pilotée par une ou un responsable membre de Grenoble-Alpes Métropole ou d'URBANIS.

a) <u>Commission « Travaux »</u>

Elle est animée par Grenoble-Alpes Métropole. Elle réunit le conseil syndical, le syndic et l'assistant à maîtrise d'ouvrage technique (AMO.T). Cette commission suit l'avancement technique et financier de l'opération de réhabilitation et s'assure du juste positionnement de chaque acteur mobilisé au sein du volet technique. Elle se réunit a minima chaque trimestre avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion.

b) <u>Commission « Juridique et Foncière »</u>

Elle est animée par Grenoble-Alpes Métropole. Elle réunit le conseil syndical, le syndic, le notaire, le géomètre et la ville de Grenoble. Elle se réunit chaque semestre avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion.

c) <u>Commission « Gestion et maîtrise des charges »</u>

Elle est animée par URBANIS. Elle réunit le conseil syndical et le syndic. Elle a pour objet d'accompagner le syndicat des copropriétaires à la mise en place d'un plan d'économie des charges. Cette commission se réunit a minima deux fois par an avec un relevé des décisions réalisé à l'issue de chaque réunion.

d) Commission « Impayés »

Elle est animée par URBANIS. Elle réunit le conseil syndical et le syndic afin de résorber les impayés des occupants. Elle se réunit une fois par trimestre, avec un relevé des décisions réalisées à l'issue de chaque réunion.

e) Commission « Sociale »

Elle est animée par URBANIS. Elle se réunit tous les semestres a minima afin d'évoquer les situations individuelles complexes. Elle rassemble le service gestion du logement social et de l'hébergement de la métropole, le centre communal d'actions sociales de la ville de Grenoble et le service local de solidarité du conseil départemental de l'Isère. Les éléments personnels évoqués lors de ces réunions sont couverts par le secret professionnel.

f) Commission « Animation et vie de la résidence »

Elle est animée par Grenoble-Alpes Métropole. Elle se réunit tous les semestres en présence du syndic, du conseil syndical, de la ville de Grenoble et d'URBANIS. Elle est chargée de suivre l'avancement du volet éponyme. Elle peut être ouverte à d'autres partenaires selon les actions portées. Cette commission se chargera également de créer et d'animer un espace électronique permettant à minima de stocker les comptes-rendus de réunions du suivi-animation du plan de sauvegarde.

Figure 13 : Coordination du suivi-animation du plan de sauvegarde

4. Engagements des parties prenantes

a) Engagement du syndicat de copropriétaires

Le syndicat de copropriétaires s'engage à mettre en œuvre les actions le concernant et décrites dans la partie III – Mise en œuvre, et tout particulièrement :

- Soumettre au vote de l'assemblée générale la présente convention de plan de sauvegarde ;
- Respecter la présente convention (mission de maîtrise d'ouvrage, mise en place du traitement des impayés, toutes missions et engagements nécessaires dès la phase d'élaboration du plan de sauvegarde) ;
- Mettre en place des partenariats étroits avec l'équipe projet en charge du suivi-animation, le chef de projet et le coordonnateur ou la coordonnatrice du plan de sauvegarde ;
- Permettre l'action de la collectivité publique en l'invitant à participer aux différentes réunions d'assemblée générale traitant du plan de sauvegarde et en lui remettant une copie des procès-verbaux correspondants ;
- Faire participer l'assemblée générale aux décisions de gestion concernant l'usage des subventions allouées et des engagements de travaux ;
- Soumettre au vote de l'assemblée générale, un programme de travaux conforme au volet Technique précisé dans la présente convention ;
- Participer activement par le biais de son conseil syndical aux instances de concertation et de pilotage du plan de Sauvegarde (groupes de travail, réunion) ;
- Mandater le syndic pour solliciter les aides prévues dans le cadre du plan de sauvegarde avec l'aide de l'équipe projet de suivi-animation ;
- Participer à la stratégie d'insertion par l'activité économique en intégrant des clauses d'insertion avec un objectif global égal à 5% du nombre d'heures travaillées pour chaque opération de service, de travaux ou d'ingénierie ;
- Autoriser le syndic à fournir à la collectivité et à l'équipe projet de suivi-animation les éléments de suivi de la copropriété et ceux nécessaires au calcul des quotes-parts des copropriétaires et à la constitution des dossiers de demande de subvention (bilan de trésorerie, liste des copropriétaires débiteurs actualisés...) ;
- Participer au projet de renouvellement urbain des Villeneuves via les réunions dédiées.

b) Engagement du syndic, gestionnaire de copropriété

Le syndic s'engage à mettre en œuvre les actions le concernant et décrites dans la partie III – Mise en œuvre, et tout particulièrement :

- Mettre à jour le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ;
- Rendre compte régulièrement des avancées du plan de sauvegarde ;
- Inviter et faire participer l'équipe projet de suivi-animation selon ses demandes ;
- Transmettre à l'équipe d'animation du PDS 2 tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du plan de sauvegarde, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété ainsi que ceux nécessaires au montage des dossiers de demandes de subvention ;
- Collaborer en étroite relation avec le chef de projet du plan de sauvegarde et lui communiquer tous les éléments nécessaires à la bonne réalisation de chaque volet du plan de sauvegarde ;
- Participer à toutes les commissions inscrites dans le plan de sauvegarde ;
- Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges ;
- Conduire avec l'AMO Technique une approche en coût global comme précisé dans la mise en œuvre du volet technique ;
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations ;
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides ;
- Transmettre à tout nouvel acquéreur la présente convention avec l'ensemble des pièces réglementaires lors d'un projet d'acquisition.

c) Engagement du conseil syndical

Le conseil syndical s'engage à mettre en œuvre les actions le concernant et décrites dans la partie III – Mise en œuvre et tout particulièrement :

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

d) Engagement du coordonnateur ou de la coordonnatrice du plan de sauvegarde

La coordonnatrice ou le coordonnateur du plan de sauvegarde s'engage à mettre en œuvre les actions la/le concernant et décrites dans les parties III – Mise en œuvre et IV – Gouvernance et Engagements, et tout particulièrement :

- Assurer un pilotage renforcé en étroite relation avec le chef de projet ;
- S'assurer du respect de la présente convention et de sa mise en œuvre ;
- Veiller au bon déroulement du plan, à la mise en œuvre des engagements des partenaires et au respect de la programmation des mesures ;
- Réunir les parties selon les besoins et mettre en place le calendrier du comité technique ;
- Etablir des rapports de sa mission au préfet et assurer un rôle d'alerte auprès du préfet ;
- Correspondre étroitement avec le chef de projet du plan de sauvegarde ;
- En cas de non-respect des signataires de la convention, leur envoyer des mises en demeure.

e) Engagement de PROCIVIS

PROCIVIS Alpes-Dauphiné, au titre de la mobilisation d'une partie de ses fonds « Missions Sociales » s'engage à :

- Réserver une enveloppe permettant de financer l'avance des subventions publiques et des Prêts Missions Sociales sur le reste à charge des copropriétaires dans des conditions qui restent à définir ;
- Mobiliser le réseau PROCIVIS si nécessaire, dans le cadre de partenariats entre SACICAP[3], afin de répondre aux besoins exprimés.

PROCIVIS Alpes Dauphiné s'engage sur la durée de sa convention stratégique avec l'Etat soit pour la période 2018-2022. Les parties se rapprocheront fin 2022 pour les suites à donner.

f) Engagement du CCAS de la ville de Grenoble

Le CCAS de la ville de Grenoble s'engage à mettre en œuvre les actions le concernant et décrites dans la partie III – Mise en œuvre, et tout particulièrement :

- Participer, à travers son pôle inclusion financière, à la commission sociale du suivi-animation et proposer un accompagnement budgétaire des ménages fragiles ;
- Mobiliser le micro-crédit grenoblois pour rendre solvable les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs dans le cadre du volet technique (sous réserve d'une capacité de remboursement effective) ;
- Permettre aux propriétaires occupants de recourir aux aides financières facultatives du CCAS de la ville de Grenoble dans le cadre du fond d'aide Précarité énergétique afin de financer le reste à charge des travaux (aide pouvant aller jusqu'à 1500 € par ménage selon critères établis).

g) Engagement de l'Anah

L'Anah s'engage à financer le plan de sauvegarde selon les principes définis dans la partie V – Dépenses et Financements.

[3] Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété

h) Engagement de Grenoble-Alpes Métropole

Grenoble-Alpes Métropole s'engage à mettre en œuvre les actions la concernant et décrites dans les partie III – Mise en œuvre et à financer le plan de sauvegarde conformément aux principes définis dans la partie V – Dépenses et Financements.

i) Engagement de la ville de Grenoble

La ville de Grenoble s'engage à mettre en œuvre les actions la concernant et décrites dans les partie III – Mise en œuvre et à financer le plan de sauvegarde conformément aux principes définis dans la partie V – Dépenses et Financements.

V. DEPENSES ET FINANCEMENTS

1. Dépenses

1.1. Coordination et conduite du plan de sauvegarde

La coordination et la conduite du plan de sauvegarde sont assurées de manière globale, sur l'ensemble des 5 copropriétés. Les montants indiqués sont un ratio de l'ensemble.

	Coût HT	Coût TTC
Coordination du plan de sauvegarde	18 208 €	21 850 €
Suivi-Animation du plan de sauvegarde	108 330 €	118 087 €
Chef de projet internalisé (Métropole)	45 520 €	45 520 €
Suivi-Animation internalisé (Métropole)	14 029 €	14 029 €
Suivi-Animation externalisé (URBANIS)	48 781 €	58 538 €
Expertises complémentaires	26 981 €	32 377 €
Assistance Juridique	2 980 €	3 575 €
Réalisation d'une maquette B.I.M.	24 002 €	28 802 €
TOTAL	153 520 €	172 314 €

1.2. Mise en œuvre du plan de sauvegarde

	Coût HT	Coût TTC
1. Volet Technique	6 690 382 €	7 231 747 €
1.1. Travaux d'urgence	0	0
1.2. Travaux de réhabilitation	5 439 335 €	5 817 519 €
Enveloppe des bâtiments	*3 422 965 €*	*3 611 228 €*
Réseaux en parties communes	*618 567 €*	*668 708 €*
Amélioration de la sécurité incendie	*320 471 €*	*352 518 €*
Amélioration des parties communes	*324 375 €*	*356 813 €*
Enveloppe désamiantage : 10 %	*468 638 €*	*515 502 €*
Aléas en cours de chantier : 5%	*234 319 €*	*257 751 €*
Installation de chantier	*50 000 €*	*55 000 €*
1.3. Ingénierie Travaux	1 060 670 €	1 207 532 €
AMO Technique	*271 967 €*	*326 360 €*
Maîtrise d'œuvre	*489 540 €*	*538 494 €*
OPC	*54 393 €*	*65 272 €*
Contrôle Technique de la construction (CTC)	*108 787 €*	*119 665 €*
Coordonnateur Sécurité et Protection Santé	*54 393 €*	*65 272 €*
Coordonnateur Sécurité Incendie (SSI)	*27 197 €*	*32 636 €*
Diagnostiqueur Amiante	*54 393 €*	*59 833 €*
1.4. Assurances	108 787 €	108 787 €
Assurance Dommages-Ouvrage	*108 787 €*	*108 787 €*
1.5. Gestion	81 590 €	97 908 €
Frais de gestion du syndic	*81 590 €*	*97 908 €*
2. Volet Juridique et foncier	34 000 €	40 800 €
2.1. Régularisation foncière domaine public	25 000 €	30 000 €
Divisions parcellaires	*5 000 €*	*6 000 €*
Divisions en volume entre privé et public	*20 000 €*	*24 000 €*
2.2. Régularisation juridique-foncière copro.	9 000 €	10 800 €
Mise à jour des actes authentiques et EDD	*9 000 €*	*10 800 €*
3. Volet Gestion et fonctionnement	81 458 €	97 750 €
Aide au redressement de la gestion	*81 458 €*	*97 750 €*
4. Volet Accompagnement social individuel	-	-
5. Volet Animation et vie de la résidence	10 000 €	12 000 €
Outil de portage (enveloppe hors coût total)	900 000 €	1 080 000 €
Assiette de subvention de l'ingénierie	*450 000 €*	*540 000 €*
Assiette de subvention des travaux (15 lots)	*450 000 €*	*540 000 €*
TOTAL	6 815 841 €	7 382 297 €

Les dépenses prévisionnelles liées aux travaux de réhabilitation restent à affiner en fonction des futures études de maîtrise. A ce stade il est important de rappeler que les bailleurs sociaux ne sont pas financés à cette hauteur du montant de travaux. Leur capacité à s'engager au-delà des montants contractualisés avec l'ANRU est donc dépendante d'une nouvelle négociation, dans le cadre de la clause de revoyure prévue entre 2021 et 2023. Ces montants sont donc indicatifs de l'ambition et permettent de fixer le niveau de travaux potentiellement nécessaires, permettant en conséquence de fixer le niveau maximum d'engagement de l'Anah.

2. Recettes

2.1. Principes de répartition des financements

a) Financement de la coordination et de la conduite du plan de sauvegarde

	Agence nationale de l'habitat	Banque des Territoires	Grenoble Alpes Métropole
Coordination du plan de sauvegarde	50 % HT *	25 % HT	◆ Restant
Suivi-Animation du plan de sauvegarde			
Chef de projet internalisé	50 % HT *	-	◆ Restant
Opérateurs de suivi-animation internalisés	50 % HT *	-	◆ Restant
Opérateurs de suivi-animation externalisés	50 % HT *	25 % HT	◆ Restant
Expertises complémentaires			
Assistance juridique	50 % HT *	-	◆ Restant
Réalisation d'une maquette numérique « BIM » de l'Arlequin	50 % HT *	-	◆ Restant

Tableau 1 – Répartition des financements de la coordination et de la conduite du plan de sauvegarde

(*) Les aides de l'Anah sont plafonnées – voir paragraphe 2.2. Financements de l'Anah
(◆) Maître d'ouvrage du poste de dépenses

b) Financement de la mise en œuvre du plan de sauvegarde

	Syndicat de copropriétaires	Agence nationale de l'habitat	Grenoble Alpes Métropole	Ville de Grenoble
1. Volet Technique				
1.1. Travaux d'urgence	*Voir détail « Reste à charge et aides au syndicat »*			
1.2. Travaux de réhabilitation				
1.3. Ingénierie travaux				
1.4. Assurances				
1.5. Gestion				
2. Volet Juridique et Foncier				
2.1. Régularisation Foncière	-	-	◆ 100 %	-
2.1. Divisions en volume	-	50 % HT *	◆ Restant	-
2.2. Mise à jour des actes authentiques de la copropriété	*Voir détail « Aide au syndicat »*			
3. Volet Gestion et fonctionnement de la copropriété				
3.1. Aide redressement de la gestion	◆	100% *	-	-
4. Volet Accompagnement social				
4.1. Aides individuelles	◆	-	Principe global 2/3 métropole 1/3 ville	
5. Volet Animation et vie de la résidence				
Animation et GUSP		50 % HT *	◆ 100 %	
Outil de portage				
Ingénierie et travaux		35 à 70 %*	◆ (EPFL)	

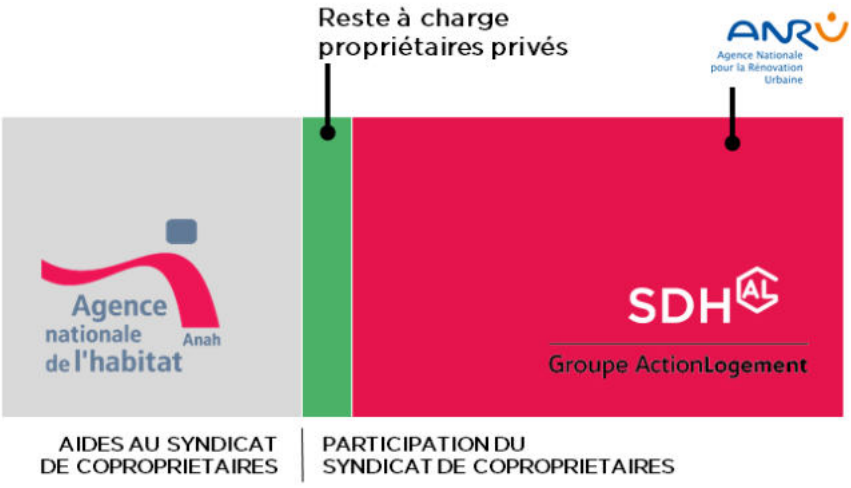
Tableau 2 – Répartition des financements des différents volets du plan de sauvegarde

(*) Les aides de l'Anah sont plafonnées – voir paragraphe 2.2. Financements de l'Anah

c) Financement du reste à charge et des aides au syndicat

Le financement des postes « Travaux », « Ingénierie travaux », « assurances », « gestion » et « mise à jour des actes authentiques » est basé sur le principe de « reste à charge » pour les copropriétaires privés. Ces dépenses sont financées par l'Etat, les collectivités et le syndicat des copropriétaires.
Les modalités de financement explicitées dans les paragraphes suivant reposent sur :

- La participation du **syndicat de copropriétaires** selon le principe validé dans la convention PDS 1 :
  - Pour les **propriétaires de lots privés**, un principe de « reste à charge » considéré comme acceptable de l'ordre de 10 500 € pour un T4 moyen[4]. Le prorata des tantièmes permet ensuite de calculer un reste à charge propre à chaque lot de la copropriété ;
  - Pour **l'organisme de logements sociaux**, une participation calculée au prorata des tantièmes dont il est propriétaire à laquelle vient se soustraire une partie de l'aide de l'Anah comme précisé dans le paragraphe suivant 2.2. Financements de l'Anah ;
- Une **aide de l'Anah** composée de la façon suivante :
  - Jusqu'à 50 % du montant HT de l'ensemble des dépenses subventionnables par l'Anah (travaux, ingénierie travaux et mise à jour des actes authentiques) et écrêtée pour maintenir le principe de reste à charge pour les copropriétaires de lots privés ;
  - En cas de participation des collectivités comme détaillé ci-après, d'une bonification égale au montant des aides des collectivités (principe du plan Initiatives Copropriétés)
- Si l'aide initiale de l'Anah ne suffit pas à atteindre le reste à charge, une **aide des collectivités locales** d'au minimum 5 % du montant HT de l'ensemble des dépenses pour l'une des collectivités (travaux, ingénierie travaux, assurances, gestion et mise à jour des actes authentiques).



d) Financement d'aides individuelles aux propriétaires occupants les plus modestes

Des aides individuelles sous conditions de ressources sont versées par les collectivités aux propriétaires les plus modestes (Volet 4 – Accompagnement social individuel des ménages). Elles viennent diminuer le reste à charge des copropriétaires qui se situent dans les plafonds « Modestes » et « Très Modestes » établis par l'Anah. Les restes à charges à payer par les copropriétaires les plus modestes seront, pour un T4 moyen, de l'ordre de :

Plafond de ressource	Reste à charge
Très modeste	3500 €
Modeste	7500 €
Modeste + 25%	9000 €
Hors aides individuelles	*10 500 €*

[4] Le T4 moyen est défini par l'état descriptif de division et sera traduit en tantièmes. Exemple : les T4 devenus T3 par travaux en parties privatives restent bien considérés comme T4 dans le calcul.

2.2. Financements de l'Anah

a) 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, Grenoble-Alpes Métropole. 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. L'Anah ne finance pas la TVA. Il n'y a pas besoin d'avenant à la convention de plan de sauvegarde s'il y a une modification du montant des travaux dans la limite du respect de l'équilibre économique de la convention, néanmoins un accord au niveau régional sera demandé. Compte-tenu du caractère exceptionnel du projet de l'Arlequin, l'Anah s'engage sur cette opération Plan de sauvegarde 2 - PDS2 à financer les opérations énumérées ci-après. Elle s'engage à abonder en tant que de besoin l'enveloppe de la délégation de compétence (métropole).

b) Aide aux travaux : Volet technique et juridique du plan de sauvegarde

Le caractère « subventionnable » est défini par l'Anah. Les travaux listés dans le paragraphe précédent sont considérés comme subventionnables. Les travaux subventionnables portés par le syndicat des copropriétaires seront aidés à hauteur de 50 % de leur montant HT.

Cette aide 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 renonce à l'aide de l'Anah. L'aide au syndicat des copropriétaires est alors répartie entre l'ensemble des propriétaires privés.

Cette aide de l'agence peut être majorée :

- en cas de cofinancement des travaux d'au moins 5 % par une collectivité ; l'aide de l'Anah au syndicat sera ainsi bonifiée d'un montant similaire à celui de la collectivité ;
- en cas de travaux urgents rendus nécessaires pour garantir la sécurité et la santé des occupants ou pour empêcher l'aggravation rapide des difficultés de la copropriété ; le taux pourra atteindre 100 % du montant HT si la collectivité s'engage à participer financièrement aux travaux d'amélioration.

Selon la part de logements locatifs sociaux et en cohérence avec les interventions des collectivités locales (aide bonifiée), l'aide de l'Anah sera plafonnée afin d'atteindre un reste un reste à charge considéré comme acceptable de l'ordre de 10 500 € TTC pour un logement T4.

En cas de forte évolution du coût des travaux, à la hausse ou à la baisse, les conditions d'intervention de l'Anah seront rediscutées.

c) Autres aides au syndicat de copropriétaires

L'aide au redressement de la gestion, attribuée au syndicat de copropriétaires d'une copropriété, vise le renforcement des missions confiées à ce dernier en contribuant à la remise en état de la gestion et, par conséquent, de la situation financière de la copropriété.
Elle permet de couvrir toutes les prestations nécessaires aux actions de redressement de la situation financière de la copropriété (hors prestations incluses dans le contrat type du syndic ou pour le fonctionnement normal de la copropriété). Son plafond annuel est calculé selon la règle 5000 € + 150 € x nombre de lots.
Pour cette copropriété, le montant de l'aide représente donc 19 550 € par an.

Des **missions d'expertise juridiques ou techniques complémentaires** pourront être financées à hauteur de 50 % de la dépense HT avec un plafond de dépenses subventionnables de 100 000 € HT.

d) Aides sous maîtrise d'ouvrage Grenoble-Alpes Métropole

L'Anah intervient pour financer :

- la coordonnatrice ou le coordonnateur **du plan de sauvegarde** à hauteur de 50 % de la dépense HT avec un plafond de dépenses subventionnables de 50 000 € HT par an ;
- le **chef de projet du plan de sauvegarde** à hauteur de 50 % de la dépense HT avec un plafond de dépense subventionnable de 80 000 € HT par an ;
- le **suivi-animation** à hauteur de 50 % de la dépense HT avec un plafond de dépenses subventionnables de 150 000 € + 500 € x nombre de lots soit 198 500 € par an.
- Des **missions d'expertise juridiques ou techniques complémentaires** pourront être financées à hauteur de 50 % de la dépense HT avec un plafond de dépenses subventionnables de 100 000 € HT.
- En fonction de la convention de gestion urbaine et sociale de proximité à venir et conformément à son règlement général, l'Anah pourra participer au financement d'actions de **gestion urbaine de proximité** relatives à la copropriété à hauteur de 50% des prestations subventionnables dans la limite de 900 € par logement et par an.
- **L'aide au portage ciblé** avec une aide aux travaux et une aide à l'ingénierie :
    - Aide aux travaux en parties privatives (35% avec un plafond de travaux de 30 000 € HT par logement ou 50% avec un plafond de travaux de 30 000 € HT par logement en cas de fortes dégradations)
    - Aide à l'ingénierie (70% HT d'un plafond de 30 000 € par logement).

2.3. Financement de l'ANRU

La quote-part de l'organisme de logements sociaux SDH est financée par l'ANRU. Les modalités de calcul de la subvention applicable à l'opération sont spécifiées dans la convention d'opération NPNRU des Villeneuves au titre de la réhabilitation des logements sociaux. A ce titre, l'organisme de logements sociaux SDH renonce aux aides de l'Anah au syndicat de copropriétaires.

2.4. Financement des collectivités

Grenoble-Alpes Métropole et la Ville de Grenoble participent au financement du plan de sauvegarde comme cela est précisé dans les tableaux qui suivent.

a) Financement de Grenoble-Alpes Métropole

Grenoble-Alpes Métropole participe au financement :

- De la coordination et de la conduite du plan de sauvegarde, selon les principes définis au paragraphe 2.1 ;
- De la mise en œuvre du plan de sauvegarde, selon les principes définis aux paragraphes 2.1 et plus particulièrement des aides au syndicat de copropriétaires en vue d'arriver à un reste à charge estimé à 10 500 € pour un T4 moyen ;

Le financement des collectivités est basé sur le principe d'une prise en charge globale à hauteur de 1/3 pour la ville de Grenoble et 2/3 pour la métropole de Grenoble.

b) Financements de la ville de Grenoble

La ville de Grenoble participe au financement de la mise en œuvre du plan de sauvegarde, selon les principes définis aux paragraphes 2.1 afin d'arriver à un reste à charge estimé à 10 500 € pour un T4 moyen.

Le financement des collectivités est basé sur le principe d'une prise en charge globale à hauteur de 1/3 pour la ville de Grenoble et 2/3 pour la métropole de Grenoble.

2.5. Préfinancements des aides de l'Anah et des collectivités

Un dispositif de préfinancement est mis en place afin de permettre au syndicat des copropriétaires de disposer de la trésorerie suffisante dès que nécessaire.

Depuis 2008 le réseau PROCIVIS s'est engagé auprès de l'Etat, dans le cadre d'une convention stratégique renouvelée en juin 2018 pour 5 ans, à consacrer des fonds dits « Missions Sociales » pour accompagner la rénovation et l'adaptation de l'habitat des propriétaires occupants à ressources modestes. PROCIVIS Alpes-Dauphiné participe à la prise en compte de cet enjeu, en créant des modalités de préfinancement des subventions publiques pour le financement des travaux des copropriétés fragiles ou dégradées.

Dans ce contexte, Grenoble-Alpes Métropole et PROCIVIS Alpes-Dauphiné ont souhaité mettre en synergie leur volonté respective et ont élaboré un partenariat en faveur de l'amélioration de la solvabilité des copropriétaires du plan de sauvegarde de l'Arlequin. Ce partenariat se concrétise par la mise en place d'une enveloppe permettant aux syndicats de copropriétaires concernés de bénéficier d'un préfinancement des subventions publiques.

3. Planning financier

3.1. Planning des dépenses prévisionnelles

Ensemble des dépenses hors coûts de l'outil de portage comme précisé en page 32/40.

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Pilotage du plan de sauvegarde						
Suivi-Animation HT	14 526 €	14 386 €	14 386 €	9 756 €	9 756 €	**62 810 €**
Coordination HT	3 642 €	3 642 €	3 642 €	3 642 €	3 642 €	**18 208 €**
Chef de projet HT	9 104 €	9 104 €	9 104 €	9 104 €	9 104 €	**45 520 €**
Expertises complémentaires HT (BIM, Assistance juridique...)	25 491 €	0	1 490 €	0	0	**26 981 €**
TOTAL HT	**52 763 €**	**27 131 €**	**28 621 €**	**22 502 €**	**22 502 €**	**153 520 €**
TOTAL TTC	**60 541 €**	**29 811 €**	**31 599 €**	**25 182 €**	**25 182 €**	**172 314 €**
Mise en œuvre du plan de sauvegarde à l'échelle de la copropriété						
1. VOLET TECHNIQUE						
Ing. +Travaux d'urgence HT	0	0	0	0	0	**0**
Ing. + Travaux de réhabilitation HT	92 469 €	334 519 €	1 452 303 €	2 969 877 €	1 650 838 €	**6 500 006 €**
Assurances HT	0	0	108 787 €	0	0	**108 787 €**
Frais de gestion du syndic HT	16 318 €	16 318 €	16 318 €	16 318 €	16 318 €	**81 590 €**
2. VOLET JURIDIQUE ET FONCIER						
Régularisation foncière HT	5 000 €	0	0	0	0	**5 000 €**
Divisions en volume HT	0	0	20 000 €	0	0	**20 000 €**
Mise à jour des actes authentiques HT	0	0	9 000 €	0	0	**9 000 €**
3. VOLET GESTION ET FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ						
Aide au redressement de la gestion HT	16 292 €	16 292 €	16 292 €	16 292 €	16 292 €	**81 458 €**
4. VOLET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL INDIVIDUEL DES MENAGES						
	-	-	-	-	-	-
5. VOLET ANIMATION ET VIE DE LA RÉSIDENCE						
Projets d'innovation sociale et actions de gestion urbaine et sociale de proximité HT	2 500 €	2 500 €	2 000 €	2 000 €	1 000 €	**10 000 €**
TOTAL HT	**132 578 €**	**369 629 €**	**1 624 699 €**	**3 004 487 €**	**1 684 448 €**	**6 815 841 €**
TOTAL TTC	**154 199 €**	**419 078 €**	**1 755 977 €**	**3 236 400 €**	**1 816 643 €**	**7 382 297 €**

3.2. Planning prévisionnel de financement du plan de sauvegarde

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Syndicat de copropriétaires						
Reste à charge pour les logements privés	*Planning selon convention de financement*					**309 208 €**
SDH pour les logements locatifs sociaux						**4 243 478 €**
Anah						
Aide à l'ingénierie – Pilotage du plan de sauvegarde						
Coordonnat-rice/eur	1 821 €	1 821 €	1 821 €	1 821 €	1 821 €	**9 104 €**
Chef de projet	4 552 €	4 552 €	4 552 €	4 552 €	4 552 €	**22 760 €**
Suivi-animation intern.	2 385 €	2 315 €	2 315 €	0	0	**7 014 €**
Suivi-animation extern.	4 878 €	4 878 €	4 878 €	4 878 €	4 878 €	**24 391 €**
Expertises complémentaires	12 746 €	0	10 745 €	0	0	**23 491 €**
Gestion urbaine de prox.	1 250 €	1 250 €	1 000 €	1 000 €	500 €	**5 000 €**
Aide au syndicat des copropriétaires						
Travaux d'urgence	0	0	0	0	0	**0**
Travaux de réhab.						
Financement PDS	0	0	2 588 791 €	0	0	**2 588 791 €**
Bonification	0	0	0	0	0	**0**
Aide au redressement de la gestion	19 550 €	19 550 €	19 550 €	19 550 €	19 550 €	**97 750 €**
Aide au portage ciblé						
Ingénierie de portage	63 000 €	63 000 €	63 000 €	63 000 €	63 000 €	**315 000 €**
Travaux en parties priv.		157 500 €				**157 500 €**
Total						
Montant total Anah	**110 182 €**	**254 866 €**	**2 696 651 €**	**94 801 €**	**94 301 €**	**3 250 801 €**
Grenoble-Alpes Métropole						
Aide collectives et individuelles au syndicat de copropriétaires	*Planning selon convention de financement*					**67 679 €**
Ingénierie du plan de sauvegarde						**105 807 €**
Total						**173 486 €**
Ville de Grenoble						
Aide collectives et individuelles au syndicat de copropriétaires	*Planning selon convention de financement*					**33 389 €**
Banque des territoires						
Ingénierie P.D.S.	3 349 €	3 349 €	3 349 €	3 349 €	3 349 €	**16 747 €**

VI. SIGNATURES ET TRANSMISSION

a) Transmission

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'Anah dans la région et à l'Anah centrale en version PDF. Le syndicat des copropriétaires a l'obligation de présenter et de remettre la convention en version papier ou numérique à l'ensemble des copropriétaires dans les trois mois à compter la date de la signature du préfet. Lorsqu'un potentiel acquéreur se présente auprès du syndic par le biais d'un notaire, le syndic transmettra la présente convention avec l'ensemble des pièces règlementaires (règlement de copropriété, carnet d'entretien, procès-verbaux des trois dernières assemblées générales...).

b) Signatures

Fait en _____ exemplaires à Grenoble, le _____ / _____ / _____

Pour l'Etat,	Pour l'Anah,	Pour l'ANRU,
Pour Grenoble-Alpes Métropole,	Pour la ville de Grenoble,	Pour le représentant légal du syndic/administrateur provisoire,
Pour le conseil départemental de l'Isère,	Pour l'organisme de logements sociaux,	Le cas échéant, pour le président du conseil syndical,
Pour le groupe Procivis Alpes-Dauphiné,	Pour le CCAS de la ville de Grenoble,	