CONVENTION DE

PLAN DE SAUVEGARDE

COPROPRIÉTÉS DU PLATEAU

57/59/61 BOULEVARD JOHN FITZGERALD KENNEDY A MONTARGIS

<u>Avenant n°2</u>

Le présent avenant est établi entre :

L'État, représenté par Madame Sophie BROCAS, Préfète de la région Centre-Val de Loire, Préfète du Loiret, Déléguée locale de l'ANAH,

L'Agglomération Montargoise Et rives du loing (AME), représentée par Monsieur Jean-Paul BILLAULT, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire en date du XXXX,

La Ville de Montargis, représentée par Monsieur Benoît DIGEON, son Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du XXXX ,

Le Syndicat des copropriétaires de la copropriété Les Archers, 57 avenue John Fitzgerald Kennedy à Montargis, représenté par Madame Isabelle WALRAEVE, Présidente du Syndicat Coopératif,

Le Syndicat des copropriétaires de la copropriété La Garde, 59 avenue John Fitzgerald Kennedy à Montargis, représenté par le cabinet AJAssociés, Administrateur provisoire,

Le Syndicat des copropriétaires de la copropriété Xaintrailles, 61 avenue John Fitzgerald Kennedy à Montargis, représenté par le cabinet AJAssociés, Administrateur provisoire,

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété Horizontale 57, 59 et 61 avenue John Fitzgerald Kennedy à Montargis représenté par le cabinet AJAssociés, administrateur provisoire

Le Conseil départemental du Loiret, représenté par Monsieur Marc GAUDET, son Président, dûment habilité par délibération de la Commission Permanente en date du XXXX ,

La Caisse d'Allocations Familiales du Loiret, représentée par Madame Élodie HEMERY-BRICOUT, sa Directrice,

La Caisse des Dépôts, Établissement spécial, créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du Code monétaire et financier, ayant son siège au 56 rue de Lille, 75007 Paris, représentée par Monsieur Fabien DUCASSE, son Directeur régional Centre-Val de Loire ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

L'ADIL 45-28 – Espace Conseil France Rénov', représentée par Madame Magali BERTRAND, sa directrice,

Action Logement, représentée par Monsieur Hubert HERVET, son Directeur Régional Centre Val de Loire Action Logement Services,

L'Office Public de l'Habitat LogemLoiret, représenté par Monsieur Olivier PASQUET, son Directeur Général,

Valloire Habitat, représenté par Monsieur Vincent HENNERON, son Directeur Général,

Vu :

Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L. 615-1 et suivants,

Le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

Le plan départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2024-2029 du Loiret,

La convention de délégation des aides à la pierre entre l'État et le Département du Loiret, en date du 20 mai 2016, et ses avenants successifs,

L'arrêté préfectoral du 22 mai 2013 portant constitution de la Commission du Plan de Sauvegarde des copropriétés du Plateau- 57, 59 et 61 Boulevard John Fitzgerald Kennedy à Montargis,

L'arrêté préfectoral du 13 août 2014 portant nomination du Coordonnateur chargé d'élaborer et de mettre en œuvre le Plan de Sauvegarde pour ces mêmes copropriétés du Plateau à Montargis,

L'arrêté préfectoral du 05 mars 2018 approuvant le Plan de Sauvegarde des copropriétés Le Plateau - 57, 59 et 61 Boulevard John Fitzgerald Kennedy à Montargis,

La convention de Plan de Sauvegarde pour les copropriétés du Plateau en date du 30 mai 2018,

L'avis favorable de la Commission du Plan de Sauvegarde des copropriétés du Plateau émis le 17 janvier 2025 pour la prolongation de 2 ans du dispositif,

L'arrêté préfectoral du 5 février 2025 approuvant la prolongation, pour 2 ans à compter du 5 mars 2025, du Plan de Sauvegarde des copropriétés du Plateau - 57, 59 et 61 Boulevard John Fitzgerald Kennedy à Montargis,

L'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) du 11 juillet 2025,

L'avis de la déléguée de l'ANAH dans la région en date du 08 juillet 2025,

Table des matières

Contexte5
6
6
6
7
7
10
10
10
14
15
16
17
17
18
19
25
25
25
28
30
30
30
30
30
34

Contexte

Les copropriétés du Plateau sont constituées par un ensemble de 3 copropriétés verticales (Les Archers, la Garde et Xaintrailles) édifiées sur une copropriété horizontale. Construites au début des années 70 dans un quartier d'habitat social situé sur le plateau de Montargis, elles comportent respectivement 51, 60 et 87 logements, et n'ont pas directement bénéficié du programme ANRU achevé en 2013. De fait, ces copropriétés sont devenues moins attractives que les logements sociaux environnants

Le 22 mai 2013, a été instituée la Commission chargée de préciser les réflexions sur la nécessaire requalification de l'habitat privé du quartier parallèlement à l'achèvement du programme ANRU la même année.

En juin 2014, l'Agglomération Montargoise Et rives du loing (AME) a lancé une étude pré-opérationnelle de Plan de Sauvegarde portant sur les quatre copropriétés du Plateau (Les Archers, La Garde, Xaintrailles et l'Horizontale) qui a été confiée à l'opérateur URBANIS.

Rendu en décembre 2014, le rapport de cette étude a confirmé le besoin d'un accompagnement public de ces copropriétés.

L'arrêté préfectoral de mise en œuvre du dispositif de Plan de Sauvegarde a été signé le 5 mars 2018 pour une durée de 5 ans, soit une échéance fixée au 5 mars 2023, avec la possibilité d'être reconduit pendant deux années supplémentaires.

Le groupement OZONE/A11/Chatelain/ARC a été retenu pour la mise en œuvre du dispositif opérationnel ; il a été missionné le 11 avril 2018.

Depuis lors, la stratégie de redressement des copropriétés a dû être adaptée pour faire face à des nouveaux enjeux suite à la dégradation de leur situation financière et des premiers signes d'accélération de la dégradation de leur bâti.

Le dernier diagnostic multicritère datant de 2014, un important travail d'actualisation a été réalisé pour ajuster les préconisations d'interventions :

- Une révision ambitieuse des programmes de travaux pour mieux correspondre aux problématiques techniques et à la requalification des quatre copropriétés ;
- La mise en place de la convention de portage d'urgence avec CDC Habitat Social pour la période 2021 à 2024 ;
- Un appui stratégique au suivi des transactions et à la prévention de l'installation de marchands de sommeils et à la lutte contre les situations indignes d'occupation, à travers l'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé (mars 2019) et du Permis de Louer (septembre 2020) ;
- La recherche de nouveaux dispositifs d'aides pour consolider le plan de financement au regard des capacités contributives faibles des copropriétaires constatées lors des enquêtes socio-économiques ;
- Le lancement d'une tranche de travaux d'urgence à Xaintrailles pour répondre à l'aggravation d'une problématique lourde d'insalubrité ;
- Le renforcement de la sécurisation de la copropriété Horizontale et l'exploration des scénarios de sa réhabilitation et de son format de gestion.

Suite à ces ajustements et compte tenu des résultats obtenus et des actions à poursuivre afin d'atteindre les objectifs de redressement et de requalification, le dispositif d'accompagnement s'est progressivement orienté vers une distinction entre :

- La poursuite de la requalification de La Garde et des Archers qui s'oriente vers la validation de leurs programmes de travaux de rénovation et leurs mises en œuvre ;
- La gestion des difficultés de redressement de Xaintrailles pour lesquelles le dispositif actuel arrive aux limites d'actions et de résultats, et nécessite d'envisager tous les scénarios possibles, le syndicat des copropriétaires ne semblant pas dans la capacité d'assurer la conservation de son patrimoine malgré les aides exceptionnelles mobilisées dans le cadre du Plan de Sauvegarde ;
- La mise en œuvre de la requalification et de la mutation de la copropriété Horizontale qui a été chiffrée mais dont l'avenir reste encore indéfini au regard des problématiques de Xaintrailles, laquelle représente un tiers des voix de l'Horizontale et occupe environ un tiers de son assiette foncière.

Soucieuse de continuer l'accompagnement des copropriétés d'habitation La Garde et les Archers qui s'apprêtent à approuver leur programme ambitieux de réhabilitation, et d'encadrer la poursuite de l'accompagnement spécifique de Xaintrailles ainsi que les réflexions autour du devenir de l'Horizontale, l'Agglomération Montargoise Et rives du loing a sollicité la possibilité de prolonger le Plan de Sauvegarde. Lors de sa réunion du 17 janvier 2025, la Commission du Plan de Sauvegarde a exprimé son avis favorable et, la Préfète du Loiret, par un arrêté en date du 10 février 2025, a prolongé à compter du 5 mars 2025,le Plan de Sauvegarde des copropriétés du Plateau pour une durée de deux ans, soit jusqu'au 4 mars 2027.

Bilan des actions du Plan de Sauvegarde

Rappel des objectifs du Plan de Sauvegarde

Pour le volet « fonctionnement et financier » :

- Assainir la situation financière des syndicats
- Réduire et maîtriser des charges
- Renforcer la gouvernance et l'amélioration de la participation en Assemblée Générale.

Pour le volet « social et occupation » :

- Accompagner les ménages en difficulté (propriétaires ou locataires)
- Prévenir les risques relatifs à l'accession à la propriété
- Solvabiliser des propriétaires dans le cadre du programme de travaux
- Promouvoir la décence et la sécurité des logements notamment locatifs.

Pour le volet « technique » :

- Accompagner dans le choix d'une maîtrise d'œuvre pour la définition d'un programme complet et pertinent
- Accompagner à la mise au vote et la réalisation de ce programme, sans obérer les capacités financières des copropriétaires, ni entraîner un départ des plus fragiles.

Pour le volet « intermédiation locative » :

- Limiter les risques d'impayés de charges par la mise en place d'un tiers locataire de confiance,
- Promouvoir la décence des logements, signalement des situations d'insalubrité ou d'indécence

- Former les occupants aux bons usages et à l'entretien de leur logement.

Pour volet « Foncier/Portage » :

- Réaliser un portage ciblé des chambres semi-enterrées pour les regrouper et les restructurer
- Réaliser un portage ciblé auprès de copropriétaires identifiés en situation de fragilité (12 copropriétaires identifiés à la signature de la convention).

Pour le volet « espaces extérieurs/tranquillité résidentielle » :

- Accompagner à la réalisation d'études sur les réseaux et les espaces extérieurs
- Réaliser les travaux de résidentialisation dont les contours seront précisés dans le cadre du suivi - animation.

Des difficultés ayant impacté le bon déroulement du Plan de Sauvegarde

Une évaluation du dispositif a repris l'ensemble des éléments justifiant le retard pris dans la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde. En effet dès la première année du Plan de Sauvegarde consacrée à la réactualisation des diagnostics (gestion, socio-économique et technique), de nombreuses difficultés ont été identifiées :

- Désignation de l'Administrateur provisoire AJ Associés par le Président du Tribunal pour gérer les copropriétés Xaintrailles, La Garde et l'Horizontale et retards dans la transmission des archives par Nexity,
- Délais d'appropriations des dossiers par AJ Associés qui ont nécessairement entraîné un retard dans la mise en place du partenariat de travail,
- Ecart important entre les programmes de travaux initialement estimés dans la convention et leurs actualisations.

Par ailleurs, durant la phase de mise en œuvre du Plan de Sauvegarde, d'autres difficultés sont apparues :

- Problèmes de squats,
- Retard dans le traitement des procédures contentieuses,
- Besoins de portage,
- Difficultés dans le recouvrement des dépenses d'études.

La problématique du redressement et de la réhabilitation de Xaintrailles

L'accompagnement de Xaintrailles tout au long du dispositif a demandé une gestion des urgences et de l'intensification de graves dysfonctionnements, tout en s'inscrivant dans la promesse d'une réhabilitation complète :

- Dans la foulée de sa désignation, et avec la mobilisation exceptionnelle des partenaires du Plan de Sauvegarde, l'administrateur provisoire a permis d'engager la copropriété dans un chantier de travaux d'urgence indispensable pour maintenir la salubrité des parties communes. Les travaux ont été lancés courant 2022 et devraient s'achever en même temps que la prolongation du Plan de Sauvegarde. C'est un chantier complexe qui nécessite l'intervention dans tous les logements de la résidence pour procéder au remplacement des colonnes. Son impact devrait permettre à la fois de maintenir la salubrité des parties communes mais aussi de soulager la copropriété de fuites d'eaux récurrentes et coûteuses qui ont pesé sur le budget.
- La copropriété a pu bénéficier de la modalité « Travaux d'Urgence » de l'ANAH permettant d'obtenir un financement exceptionnel à hauteur de 100% du montant hors taxes de cette tranche de travaux.
- La copropriété a arrêté son programme complet de réhabilitation, avec un gain énergétique projeté significatif (>70%).
- Après une accélération de la hausse des impayés consécutive à l'appel de fonds des travaux d'urgence, le déploiement des procédures judiciaires (principalement des Injonctions de payer) et du portage ciblé a permis d'enclencher un important mouvement baissier des impayés en année 5 du Plan de Sauvegarde, et devrait se prolonger au-delà.
- La mise en place du portage d'urgence d'un nombre significatif de lots (12 lots) a permis de traiter plusieurs des dettes les plus importantes de la copropriété, et a été nécessaire pour mieux maîtriser les situations de squat dans la copropriété (6 recensés en fin de Plan de Sauvegarde contre 13 en année 2).
- Des actions de sensibilisation et de relais d'information auprès des copropriétaires ont aussi permis de prévenir l'apparition de nouvelles situations de squats.

Toutefois, à la fin de la première période du Plan de Sauvegarde (2018-2023) de lourds dysfonctionnements ont continué à persister, préjugeant d'une éventuelle impossibilité du Syndicat des copropriétaires à réaliser le programme complet de réhabilitation ainsi qu'à retrouver un fonctionnement normal de copropriété et une attractivité à même de repositionner favorablement la copropriété sur le marché immobilier :

- Malgré des aides exceptionnelles, la réalisation des travaux d'urgence a sollicité les copropriétaires au-delà de leurs capacités budgétaires. La collecte de l'appel de fonds des travaux d'urgence n'a jamais été complètement terminée ; et c'est grâce à une intervention de l'AME et la signature d'une convention de préfinancement des aides de l'ANAH avec la SCCI Arcade-Vyv que le chantier a finalement réussi à se lancer, en s'adossant aux fonds réellement récoltés.
- Il restait encore des travaux prioritaires de sécurisation à mener, et de remplacement l'ascenseur qui connaissait des pannes très régulières.
- Les impayés de la copropriété ont explosé, et malgré un mouvement de baisse qui s'amorce, restent à un niveau très élevé (taux global d'impayés 100 %, 403 415 € d'impayés au 3e trimestre 2022).
- L'administrateur provisoire AJA, éprouvait des difficultés à payer ses fournisseurs, notamment SUEZ pour les factures d'eau.
- Les différents contrôles des comptes menés continuaient de pointer une situation financière grave, issue d'un nombre trop important de copropriétaires chroniquement en impayés.
- Si le portage d'urgence des 12 lots menés par la CDC Habitat avait permis d'amorcer la baisse des impayés, près de 50% des lots de copropriétés étaient encore détenus par des

débiteurs chroniques ou très instables dans le paiement de leurs charges. Un portage massif était donc nécessaire pour redresser complètement la copropriété.

- Désigné par l'administrateur en 2019, le Conseil syndical est quasiment inexistant. Un seul membre participe aux groupes de travail, avec beaucoup de pessimisme quant à l'avenir de la résidence. La mobilisation des copropriétaires est presque nulle, et on constate des copropriétaires qui se sont désintéressés de la gestion de leur bien le laissant vacant.
- Le chantier des travaux d'urgence s'est heurté à quelques poches de logements pour lesquels l'accès au logement a été très compliqué à obtenir auprès du copropriétaire. Il s'agissait donc de signes inquiétants pour mener une nouvelle campagne de travaux.
- Les valeurs immobilières des biens ont particulièrement chuté à Xaintrailles. Il existait toujours un marché, mais si bas que le risque d'irrécouvrables s'est accru dans le cadre des procédures de saisies immobilières. Le portage de la CDC Habitat était notamment arrivé à sa limite pour un lot, pour lequel le prix d'acquisition n'a pas couvert à 100 % la dette inscrite. Même si les plus gros impayés ont pu être traités par des ventes provoquées par les procédures, ou le portage à l'amiable, il restait un sombre significatif de copropriétaires endettés qui étaient incapables de payer une nouvelle tranche de travaux.
- À ces problématiques conjoncturelles, se sont ajoutées des problématiques structurelles qui étaient extrêmement coûteuses à traiter. La copropriété est très majoritairement composée de petites typologies d'appartements (80 % de chambres, studios) qui connaissent un turn-over important lorsqu'ils sont occupés. Habiter dans la résidence s'envisageait surtout comme une solution de transition dans l'attente de trouver un projet plus durable d'installation. Même avec un portage volontariste, il était très compliqué d'attirer des propriétaires occupants qui auraient pu être un facteur stabilisateur pour la résidence qui souffrait d'un désintérêt de ses copropriétaires bailleurs et de son occupation à caractère transitoire.

Lors de la prolongation du Plan de Sauvegarde (mars 2023-mars 2025), ces facteurs de fragilisation l'ont emporté sur l'effet curatif de la réalisation des travaux d'urgences. Les problématiques d'occupation qui s'étaient **réduites** ont repris avec une nouvelle vigueur, et de nouvelles dégradations matérielles des parties communes ont accru les risques de sécurité dans la résidence.

- Lors de l'année 2024, à la suite d'une visite des sapeurs-pompiers, le maire de Montargis a pris un arrêté de mise en sécurité pour un risque incendie et les occupants ont eu interdiction d'y habiter jusqu'à la réalisation des travaux nécessaires.
- Un plan de d'hébergement et de relogement a été activé avec succès. Le bâtiment a été sécurisé par l'Agglomération Montargoise et les polices nationale et municipale font des rondes régulièrement.
- Ainsi, compte tenu du risque incendie non remédié actuellement, de la situation financière de plus en plus dégradée, d'une trésorerie déficitaire et d'un manque de mobilisation des copropriétaires ajoutés à une problématique structurelle, extrêmement coûteuse à traiter, le redressement de cette copropriété n'est plus envisageable.

En conclusion concernant les difficultés de redressement de Xaintrailles :

- Xaintrailles n'apparaît plus comme redressable par l'outil incitatif du Plan de Sauvegarde.
    - Le manque de mobilisation des copropriétaires dans la gestion de leur copropriété et les comportements encore assez répandus de mauvaise foi dans le paiement des charges ralentissent considérablement la résolution des principales difficultés

structurelles de Xaintrailles qui se cristallisent autour de son manque de trésorerie pour payer ses principaux fournisseurs.

- Le Plan de Sauvegarde ne permet pas de remédier à la principale problématique structurelle de la copropriété qui l'empêche de se repositionner sur le marché immobilier. Sans pouvoir attirer des familles de copropriétaires occupants, il est très incertain que la résidence puisse retrouver un statut de résidence bien gérée.

- L'incapacité financière des copropriétaires à réaliser les travaux de réhabilitation de la copropriété indique que le statut même de copropriété est menacé. Il est constaté la carence du Syndicat des copropriétaires à pourvoir à la conservation de leur immeuble.

➢ Au regard de ces constats, lors de la commission de Plan de Sauvegarde du 14 décembre 2023, M. le Secrétaire général adjoint de la Préfecture a envisagé la démolition de la résidence, sous condition de la réalisation d'un projet de sortie par l'Agglomération Montargoise . Ces réflexions ont été partagées par le Président de l'Agglomération et le Maire de Montargis.
Les membres présents de la commission ont donc souhaité que soit lancée une procédure de carence telle que définie par les articles L615-1 à L615-10 du Code de la construction et de l'habitation.
Après la saisine du Juge, il lui appartiendra d'apprécier le rapport des experts qui seront alors commandités pour déclarer ou non l'état de carence qui pourra mener à :
- l'expropriation de l'immeuble,
- la démolition (totale ou partielle) de l'immeuble,
- la réhabilitation de l'immeuble (option non retenue à ce stade de la réflexion par la commission de Plan de Sauvegarde).

Aussi, une étude de calibrage été menée au cours de l'année 2024 en vue de la faisabilité de cette procédure de carence à l'initiative de l'Agglomération Montargoise.

➢ La deuxième prolongation du Plan de Sauvegarde doit donc permettre la mise en œuvre de la procédure de carence, avec la perspective d'un jugement favorable du juge, dont la finalité serait une acquisition totale de la résidence par voie d'expropriation (DUP Carence par arrêté préfectoral) au profit de la puissance publique, suivie par la réhabilitation du site en vue de la démolition du bâtiment dont le relogement a déjà été effectué. Cette opération sera portée par l'AME et se réaliserait par une concession d'aménagement.

Les avancées suivant les différents volets d'intervention du Plan de Sauvegarde

Volet Fonctionnement et Financier

Partie Gouvernance

- Archers – Une nouvelle présidente du syndic bénévole a été désignée lors de l'Assemblée Générale de 2019, et la collaboration avec elle est toujours de bonne qualité. Le conseil syndical est dynamique et s'efforce de mobiliser les autres copropriétaires à travers diverses initiatives, telles que l'appropriation des espaces verts et des parties communes intérieures, notamment le rez-de-chaussée, ainsi que des actions spontanées de nettoyage des abords de la résidence. Cependant cet organe de gouvernance reste fragile : en cas de départ de la présidente, le conseil syndical pourrait rencontrer des difficultés à poursuivre ses actions. Il est donc

nécessaire d'étoffer le nombre de membres du conseil syndical et de les faire monter en compétence afin d'assurer une gestion efficace de l'immeuble.

- La Garde – La gouvernance de la copropriété est facilitée depuis la désignation d'AJA le 18 septembre 2018, qui a aussi désigné un nouveau Conseil Syndical en 2019. Ce dernier participe activement aux différents groupes de travail et est force de proposition.
  En 2024, la présidence du Conseil Syndical a été renouvelée (Mme PRUDHOMME en est devenue présidente), mais on observe toujours des inégalités d'implication entre les membres et le besoin d'un passage de relais pour les plus âgés. Cependant, le réservoir de nouveaux candidats potentiels pour le renouvellement du conseil syndical est très limité ; alors que les enjeux de sécurité et de gestion de l'immeuble se complexifient.
  Les relations avec l'administrateur provisoire sont relativement bonnes et ont permis de faire avancer les différents volets du Plan de Sauvegarde. Quelques désaccords s'observent entre l'administrateur provisoire et le conseil syndical sur l'utilisation de la trésorerie à court terme. Le conseil syndical défend comme priorités immédiates de réaliser des dépenses de sécurisation et de réparation ; tandis que l'administrateur provisoire temporise sur la nécessité de réaliser ces interventions dont le coût pourrait être disproportionné par rapport aux difficultés financières immédiates de la copropriété et la perspective de la réalisation prochaine du programme de réhabilitation. On observe aussi certaines frictions liées à la réactivité de l'administrateur sur des problèmes du quotidien.

- Xaintrailles – La gouvernance de la copropriété est essentiellement assurée depuis le 18 septembre 2018 par l'administrateur provisoire désigné AJAssociés. Ce dernier a constitué un Conseil Syndical de 6 membres mais seul un copropriétaire s'est mobilisé depuis cette constitution. Ce dernier s'est retrouvé rapidement esseulé, ne trouvant pas de relais efficace de communication entre les copropriétaires. Le moral miné par l'aggravation générale de la situation de l'immeuble ; faible présence de propriétaires occupants, vacance importante, logements squattés, encombrement des parties communes et ascenseur hors service ; la participation de cette personne s'est complètement écroulée ces deux dernières années. Représentant encore la copropriété lors des commissions de plan de sauvegarde, ce membre du Conseil Syndical conçoit aujourd'hui difficilement l'utilité de son rôle pour une résidence aujourd'hui évacuée et non habitée. Aucun mouvement coordonné de copropriétaires ne semble aujourd'hui protester contre cette situation, et l'administrateur provisoire est aujourd'hui la seule gouvernance de la copropriété.

- Horizontale – La gouvernance a été facilitée depuis la désignation par AJA du 13 mars 2019 en tant qu'administrateur provisoire, puis par l'obtention du pouvoir de l'Assemblée Générale en décembre 2023. Cette dernière action permet désormais de prendre des décisions relatives à sa gestion conformément à son règlement de copropriété, sans avoir à organiser une Assemblée Générale qui impliquerait de convoquer les copropriétaires des trois résidences. La gouvernance de la copropriété Horizontale a tenté de se réorganiser après la fermeture des parties communes extérieures entourant l'immeuble de Xaintrailles autour d'un triptyque AJA, conseil syndical La Garde et conseil syndical Les Archers. Des visites de pied d'immeuble, organisées par l'opérateur, ont permis d'établir une nouvelle stratégie de reprise des contrats autour des besoins et des capacités des 2 résidences encore habitées

Partie Gestion

- Archers – Bien que financièrement toujours fragile, la copropriété avait amorcé une dynamique positive de redressement lors des 5 premières années du Plan de Sauvegarde :
  - baisse des impayés
  - renégociation de contrats importants.
  - rénovation complète de son ascenseur financée avec succès par des fonds propres de la copropriété.

  À l'issue de la prolongation du Plan de Sauvegarde, l'équilibre financier reste toujours compromis, malgré une base importante de copropriétaires s'acquittant de leurs charges. La trajectoire anticipée redressement de la copropriété a été ralentie d'un côté par l'alourdissement de son budget chauffage et eau chaude sanitaire (50% de son budget) et par l'effort budgétaire à fournir pour financer les irrécouvrables de la copropriété.
  L'amélioration des comportements dans les paiements des charges a permis de contenir ces augmentations budgétaires dont on vise aujourd'hui la maîtrise, voir la disparition pure et simple.

- La Garde – L'équilibre financier de la copropriété reste compromis mais devrait entrer dans une phase de redressement. Le principal impact financier que la copropriété a connu a été l'émission de l'appels de fonds travaux du plan de sauvegarde (mars 2023) dont le recouvrement a été long (presque 2 ans) et a demandé à l'administrateur d'arbitrer en faveur du projet de travaux, au détriment de la trésorerie immédiate pour le paiement du budget courant. Du point de vue financier, concernant la gestion courante, le principal enjeu reste la maîtrise des charges du poste eau chaude sanitaire (29% des dépenses) qui a été impacté par la hausse des coûts de l'énergie et dont le contrat demande une révision complète (DALIAN).
  Enfin, une dégradation des conditions de vie dans l'immeuble a été observée avec la quasi-immobilisation complète de l'ascenseur, la montée de problématiques de sécurité en lien avec la condamnation de Chanterelle, et une insatisfaction au niveau du ménage des parties communes. Ces problématiques sont identifiées et adressées par les partenaires du plan de sauvegarde et l'administrateur provisoire, mais demandent du temps et de reconstituer une trésorerie plus forte pour être résolues (ex : commande d'un nouvel ascenseur, valider un devis de réparation coûteux de l'ascenseur en panne).

- Xaintrailles – La situation financière de Xaintrailles est demeurée très difficile pendant la première partie de la prolongation du plan de sauvegarde, avec une amélioration lente de sa situation financière (baisse des impayés) mais avec un niveau toujours très préoccupant (227% de taux d'impayés fin 2023) malgré la mise en place d'un portage important via la convention d'urgences. Après la réalisation des travaux d'urgences (réfection des colonnes, VMC, sécurité incendie), une nouvelle altération du cadre de vie s'est observée : hausse du sentiment d'insécurité et multiplication d'incidents liés aux trafics, dégradations des investissements faits dans la sécurité incendie, ascenseur à l'arrêt ; débouchant sur une hausse de la vacance, un laisser-faire dans les parties communes et un accroissement de la dangerosité d'habiter. Ces dysfonctionnements ont grandement contribué à la prise d'arrêté de sécurité par le maire, principalement basée sur des manquements graves vis-à-vis de la sécurité incendie, et à la capacité entravée des pompiers à pouvoir intervenir dans de bonnes conditions.

Depuis l'évacuation des résidents en avril 2024, le budget de fonctionnement a été grandement amoindri, et la quasi-totalité des copropriétaires ont arrêté le paiement de leurs charges de copropriété, actant ainsi leur impossibilité à relancer un cycle d'investissement pour lever l'arrêté. Même si elle se dégrade désormais beaucoup plus lentement, la situation financière est gravissime puisque les partenaires du plan de sauvegarde sont dans l'attente que soit actée la « faillite » du syndicat des copropriétaires à travers l'éventuel constat de sa carence par la Justice.

Partie Impayés

- Archers – Les impayés qui étaient en légère baisse depuis la prolongation ont augmenté à nouveau fin 2024 (~88k€ soit 64% d'impayé au T3 2024) avec l'importante régularisation de charges de 2023 consécutive aux augmentations des coûts de l'énergie.
  Les efforts importants d'assainissement de la situation financière continuent :
  - 70% de la dette est en phase contentieuse ou précontentieuse, 30% en phase amiable par un recouvrement sous forme d'échéancier ou spontané.
  - 74% des copropriétaires sont régulièrement à jour de leurs charges, la base « saine » de copropriétaire s'est élargie et stabilisée depuis le début du plan de sauvegarde.

  On observe cependant, pour l'instant, une résistance à la baisse des impayés, car les dossiers en cours sont des dossiers avec des dettes importantes et qui ne peuvent se solder qu'à l'issue de procédures longues. De plus, au fur et à mesure des procédures avancent de nouveaux irrécouvrables se constatent et doivent être absorbés par la copropriété.
  Sur plusieurs de ces procédures compliquées, et dont l'issue la plus probable est la saisie immobilière, la présidente syndic bénévole est demandeuse d'un portage afin d'assurer des acquisitions à un prix juste de marché pour résorber au maximum la dette du lot.
  Ce soutien serait d'autant plus important que la copropriété devrait voter en 2025 les appels de fonds de son programme de travaux, ce qui devrait fragiliser un certain nombre de copropriétaires dont les impayés ont déjà augmenté temporairement lors de la forte régularisation du budget 2023.

- La Garde – Impacté par les appels de fonds des travaux du plan de sauvegarde (493 590€ appelés de mars à septembre 2023), le niveau des impayés a fortement augmenté sur la période, et entame une phase de résorption progressive depuis 2024 (120% d'impayés au 3ème trimestre 2024, 133 545€). Les impayés de charges courantes ont augmenté sous les effets combinés de l'arbitrage de l'administrateur en faveur du paiement prioritaires des travaux, et du retard pris dans la procédure suite au rejet par le Tribunal de la stratégie de recouvrement via les injonctions de payer.
  Suite au paiement presque total de l'appel de fonds travaux, un nouveau cycle de baisse des impayés des charges courantes est entamé. En effet, 54% des copropriétaires sont désormais complètement à jour de leurs charges et cette base s'élargit, et une partie de la dette est en recouvrement à l'amiable (17%) ou via les quelques injonctions de payer qui n'ont pas essuyé de refus (22% dette), et AJA compte adresser la quasi-totalité de la dette restante par des procédures au fonds en s'appuyant sur un avocat acceptant l'aide juridictionnelle.
  On s'attend donc à une baisse des impayés en 2025 par les actions de recouvrement, et la diminution attendue du budget de fonctionnement avec l'individualisation de la production d'eau chaude sanitaire qui devrait faire diminuer les appels de fonds de charges courantes.

- Xaintrailles – Les impayés ont continué à augmenter sur la période, passant de 346k€ au T2 2023 à 440K€ au T2 2025, soit 216% du budget de fonctionnement *(budget prévisionnel 2023).* Bien que AJA se soit titré sur de nombreux dossiers, et que contrairement à la Garde, le Tribunal a validé beaucoup des injonctions de payer lancées, plusieurs facteurs ont contribué à la hausse des impayés sur la période :
    - La base saine de copropriétaires à jour de leur charges (30%) s'est réduite au fur et à mesure de la nouvelle dégradation du cadre de vie des parties communes, amoindrissant les recouvrements réguliers.
    - Comme pour la Garde et les Archers, la forte régularisation du budget 2023 liée au renchérissement du prix de l'énergie a provoqué une régularisation qui a augmenté les impayés.
    - Les recouvrements de AJA n'ont pas suffi à compenser les impayés structurels ; et des irrécouvrables ont commencé à être constatés.

  Après l'évacuation de l'immeuble, les copropriétaires ont cessé leurs paiements et le budget prévisionnel a été revu à la baisse, réduisant énormément les appels de fonds trimestriels. AJA termine les procédures en cours pour lesquelles des jugements ont été obtenus et essaie de les faire exécuter.
  Cependant, anticipant une expropriation et un futur portage massif sur la copropriété, AJA ne poussera pas les procédures vers la saisie immobilière si rien ne peut être saisi sur les comptes des copropriétaires condamnés.

Volet Accompagnement social et Occupation

Les enquêtes de réactualisations des capacités budgétaires des copropriétaires pour faire face aux travaux se sont terminées au début de la prolongation du plan de sauvegarde, réactivant un contact plus élargi avec les copropriétaires sur des sujets autres que les impayés de charges.

C'est ainsi que sur les deux années de prolongation, si le suivi social habituel lié au paiement des charges de copropriété et aux aides spécifiques pour les travaux a continué sur le même rythme, l'équipe sociale a été beaucoup plus mobilisée pour un accompagnement social renforcé liée à une fragilisation des situations des propriétaires ou des locataires.

Cette densification de l'accompagnement social a été particulièrement visible en seconde année : les prises de contact sont passées de 63 à 93 entre l'année 6 et l'année 7, les visites spontanées de porte-à-porte de 4 à 7 entre les 2 années, et les visites à domicile ont explosé passant de d'une dizaine à une trentaine entre les 2 années.

Plusieurs facteurs expliquent cette densification :

- L'évacuation de Xaintrailles et l'accompagnement des propriétaires occupants pour leur relogement (à côté du relogement des locataires assuré par la collectivité et ses partenaires).
- L'accompagnement aux paiements des charges travaux liées à l'appel de fonds pour la Garde.

L'évacuation de Xaintrailles a marqué les esprits pour les résidents des Archers et de la Garde. Redoutant les effets de report de trafic de Xaintrailles vers la Garde – dont certains se sont vérifiés mais ont été combattus dès leur apparition – l'opérateur et AJA ont renforcé leur présence sur site, nouant de nouveaux liens avec les résidents qui jusqu'alors ouvraient peu leurs portes ou ne se saisissez pas de l'accompagnement social existant. L'opérateur a ainsi pu mettre à jour des situations sociales en

cours de fragilisation depuis plusieurs mois, dont la complexité a demandé une démultiplication de l'action de l'équipe sociale.

En parallèle, l'accompagnement social classique s'est poursuivi conformément aux prévisions (GTI, portage), avec le constat d'une diminution des besoins d'accompagnement pour les chambres (Xaintrailles étant condamnée et les chambres de la Garde étant moins occupées).

Si l'évacuation de Xaintrailles a été un pic dans la mobilisation de l'équipe sociale, le suivi des situations fragiles d'occupation à la Garde et la perspective des appels de fonds travaux aux Archers annoncent toujours des perspectives d'un suivi dense pour cette seconde prolongation.

Volet Technique et Financier

La mise en place des travaux pour les trois immeubles s'est dessinée progressivement, de manière différenciée, en fonction des besoins identifiés, des décisions prises par les acteurs publics et du niveau d'implication des conseils syndicaux dans le Plan de Sauvegarde. Les tendances suivantes se sont ainsi dégagées :

- **Xaintrailles** : L'évacuation et la condamnation de l'immeuble en avril 2024 ont entraîné l'abandon du projet d'un second programme de travaux d'urgence. La procédure de carence suit son cours, et la perspective à moyen ou long terme politiquement soutenue pour cet immeuble est désormais sa démolition.

- **La Garde** : La copropriété a voté son scénario de travaux en mars 2023, juste avant la prolongation du plan de sauvegarde, et a lancé sa campagne d'appels de fonds. Fin février 2025, 77% des 493 590€ avaient été récoltés permettant de confirmer la possibilité de lancer le chantier, grâce à quelques ajustements sur les postes aléas travaux, et frais financiers suite à l'obtention d'un préfinancement à taux 0%.

  Les financements ont été sécurisés :

  - Aide AME notifié le 2 janvier 2025 de 111 000€.
  - Aide ANAH notifiée le 30 décembre 2024 de 1 641 401€ pour le syndicat des copropriétaires, et 9 000€ de primes pour les propriétaires occupants modestes et très modestes.
  - 770 077€ de subventions vont être préfinancées par la SCCI-Arcade-Vyv suite à la signature d'une convention en mars 2025, qui viendront compléter les avances de subventions pour assurer le démarrage des travaux.
  - Pour un programme de travaux (aléas financiers et frais financiers compris) légèrement révisé à 2 102 480€ TTC, le reste-à-charge théorique recalculé est à 432 403€, donnant une marge de manœuvre pour la fin du recouvrement par AJA de l'appel de fonds travaux initial, courant 2025.

  La fin de la prolongation s'achève donc sur la fin de l'ingénierie financière nécessaire à lancer le chantier, et les premières actions d'organisation de lancement du chantier : signature des premiers ordres de services, réunion de chantier préparatoire, perspective d'une réunion d'information de lancement du chantier avec les résidents ; pour un démarrage effectif des travaux en juin 2025.

- **Les Archers** : Le programme de travaux a été voté sous la forme d'une résolution de principe lors de l'AG du 22 juin 2024, en tranchant pour la variante de modernisation de leur appareil de production de chaleur (gaz). La copropriété ne pouvant pas bénéficier d'un préfinancement à taux 0%, et de la prime ANAH pour sortie de passoire, la soutenabilité du financement du programme de travaux passait par l'obtention d'un financement complémentaire du FEDER. Aussi, l'AG a voté le principe des travaux, mais pas son appel de fonds, dans l'attente de savoir si l'ensemble des financements espérés pouvaient être confirmés.

  Après une pré-instruction confirmant la recevabilité du projet de la copropriété, le dossier FEDER a été déposé en avril 2025.

  Le plan de financement optimal à cette date, compte tenu des informations prévisionnelles en la possession de l'opérateur sont :

  - Programme complet de réhabilitation (aléas et frais financiers inclus) : 2 226 133€
  - Aides publiques prévisionnelles (restant à confirmer avec des notifications) :
    - ANAH : 1 445 862 €
    - AME : 115 000 €
    - FEDER : 272 058 €
  - Reste-à-charge : 393 211€, soit 7 710€ en moyenne au lot (51 lots)

  La première prolongation du plan de sauvegarde s'achève donc sur un moment charnière pour les Archers qui attendent la validation complète de leur plan de financement, notamment pour les fonds FEDER, pour lancer les appels de fonds lors d'une probable AGE sur le second semestre 2025.

- L'Horizontale : compte tenu de l'actualité de Xaintrailles et de l'importante mobilisation budgétaire à laquelle doivent faire face la Garde et les Archers pour leurs propres travaux, aucune décision de travaux n'a été actée durant cette prolongation.
  Cependant, dans la perspective de son imputation d'un tiers (foncier de Xaintrailles recyclé pour un projet public de quartier), les estimations réalisées en début de plan de sauvegarde seront à réexaminer lors de cette nouvelle prolongation.
  Pour rappel :
  - Études réseaux réalisées en mai 2020, rapport faisant le constat d'un nombre significatif de désordres.
  - Projet de résidentialisation estimé : 842 083 € HT.

Volet Intermédiation locative

L'intermédiation locative est uniquement assurée par l'association AIDAPHI, qui loue 11 logements à la Garde et 3 aux Archers.

Les autres organismes ne souhaitent pas se positionner sur les résidences, à priori.

Les difficultés de cadre de vie à la Garde impactent les résidents de AIDAPHI, d'autant plus que certains occupants ont un état de santé fragile alors que la copropriété a des problèmes d'ascenseur qui ne seront complètement résolus qu'à horizon octobre 2025.

Les échanges avec AIDAPHI ont indiqué que leur stratégie était d'arrêter de prendre davantage de logements en location/sous-location et d'éventuellement se désengager de la Garde si le cadre de vie ne s'améliorait pas.

L'association est aujourd'hui étroitement associée avec le groupe de travail initié par le sous-préfet, secrétaire général adjoint de la préfecture, qui souhaite assurer la meilleure coordination possible des services publics et parapublics autour de la stabilisation de l'occupation de la Garde, et du soutien aux situations sociales difficiles, afin que le scénario de dégradation de Xaintrailles ne se reproduise pas à La Garde.

La nouvelle prolongation du plan de sauvegarde sera marquée par une réévaluation de ce volet, en faisant aussi appel à l'expertise des bailleurs sociaux du territoire.

Volet Foncier

En cette fin de prolongation, le portage est arrêté à 21 logements : 17 à Xaintrailles, 3 à La Garde et 1 aux Archers.

Un portage massif sera prévu à Xaintrailles dans le cadre d'une concession d'aménagement si le scénario d'obtention de sa carence se confirme.

Pour la Garde et les Archers, bien que des besoins soient recensés (10 à 13 lots répartis sur les 2 résidences), aucun nouveau portage n'est prévu. Une reprise éventuelle d'un portage est laissée à la discrétion de la prochaine présidence de l'Agglomération, après l'échéance des élections municipales de 2026. L'État est prêt à suivre toute politique volontariste de portage de redressement sur la Garde et les Archers.

Volet Tranquillité résidentielle

Des problématiques d'occupation se sont à nouveau manifestées à Xaintrailles à la fin de la première année de prolongation du plan de sauvegarde, alors que la situation s'était apaisée avec le chantier des travaux d'urgence~~s~~. Ces problèmes ont provoqué une situation d'insécurité telle que le maire a dû prendre un arrêté amenant à l'évacuation de l'immeuble ; et aucune dynamique n'a été observée chez les copropriétaires pour répondre à cette situation.

Après l'évacuation de Xaintrailles, de nouveaux problèmes ont été observés :

- Des tentatives de squat à La Garde, et l'observation du report d'un trafic de drogues dans le hall de l'immeuble.
- Une hausse du sentiment d'insécurité à la Garde, remonté par le conseil syndical et l'équipe sociale.
- Une tentative d'intrusion au niveau de l'entresol des Archers.
- La démolition du portail par une automobile de la copropriété Horizontale, quelques jours avant sa remise en service.

Ces divers problèmes ont été transmis aux autorités étatiques sachant que le report des problèmes avait été anticipé. Une meilleure collaboration avec la présence du trio opérateur-services de Police-AJA se basant sur des signalements de habitants **a** permis de juguler ces phénomènes sans pour autant complètement les régler, notamment à la Garde.

Les partenaires publics ont souhaité réaffirmer leur soutien aux copropriétés lors de la commission de Plan de Sauvegarde du 17 janvier 2025. L'État a souhaité à ce que cette collaboration s'amplifie : que l'opérateur réalise un repérage précis et continu des difficultés rencontrées par les occupants (cf volet social), et que les résidents fassent des dépôts de plaintes afin que les services de Police puissent investiguer plus profondément, notamment sur la question du trafic de drogues nocturne dans le hall d'entrée.

Un porte-à-porte réalisé en soirée, accompagné par au moins un membre du conseil syndical de chaque immeuble, a permis de rencontrer un grand nombre de résidents. Cette démarche a permis de recueillir leurs besoins en matière d'accompagnement social, de faire le point sur l'état de salubrité et de décence des logements, et d'identifier les situations les plus critiques. Ces informations ont ensuite été relayées à l'AME ainsi qu'à la Sous-Préfecture du Loiret, qui se sont pleinement saisies du sujet.

À l'ouverture de cette seconde prolongation du plan de sauvegarde, la situation s'est apaisée à la Garde mais la vigilance demeure. Le groupe de travail transversal sur le suivi des difficultés d'occupation poursuit son œuvre, tandis que l'opérateur et membres du conseil syndical de la Garde sensibilisent les résidents à faire des dépôts de plaintes anonymes pour donner de nouveaux angles d'intervention aux services de Police. Pour l'instant, les résidents sont réticents à réaliser de telles démarches compte tenue des menaces dont ils ont fait l'objet il y a quelques mois de cela.

Une communication sur les canaux de signalement ainsi que sur la possibilité de déposer plainte anonymement est en cours de création.

Prolongation du Plan de Sauvegarde

À la suite de la présentation détaillée du bilan du dispositif, la commission du Plan de Sauvegarde qui s'est réunie le 17 janvier 2025, a statué sur la nécessité de poursuivre l'intervention publique par la prolongation du Plan de Sauvegarde de 2 ans comme le permet l'article L 615-2 du Code de la construction et de l'habitat. En ce sens, un arrêté préfectoral en date du 10 février 2025 a prolongé pour une deuxième fois le plan de sauvegarde pour une durée de deux ans à compter du 05 mars 2025.

Par ailleurs, la commission du Plan de Sauvegarde a validé une stratégie différenciée dans l'accompagnement des copropriétés du Plan de Sauvegarde :

- Pour les copropriétés La Garde, Les Archers et l'Horizontale : poursuivre le processus de redressement et de requalification, améliorer leur sécurisation et poursuivre la lutte contre les marchands de sommeil et la lutte contre l'habitat indigne
- Pour la copropriété Xaintrailles, malgré les moyens financiers importants mobilisés pour la réalisation des travaux d'urgences, il est noté un très faible investissement des copropriétaires. La situation des impayés reste critique et la défaillance des copropriétaires remet en cause la poursuite des actions de redressement et de réhabilitation. Cette situation n'étant pas compatible avec les exigences des partenaires du Plan de Sauvegarde, il a été décidé une intervention a minima sur la copropriété et l'étude d'une procédure de carence.

La prolongation du Plan de Sauvegarde pour une durée de 2 ans nécessite la mise à jour du plan d'action et celle des articles définis dans la convention de Plan de Sauvegarde.

Article 1 : Objet du programme d'intervention sur les copropriétés

L'objet du programme d'intervention sur les copropriétés reste identique. Des avancées significatives ont été observées concernant la gouvernance, la gestion, l'accompagnement social des habitants et copropriétaires, la définition des programmes de travaux et la réalisation des premières interventions urgentes, la mise en place d'un dispositif de portage immobilier avec la CDC dans le cadre d'une convention d'urgence visant l'acquisition de 16 logements.

Dans le cadre de la prolongation du Plan de Sauvegarde, l'article 1 est mis à jour avec l'actualisation des objectifs du programme d'interventions sur les copropriétés comme précisé ci-après.

Actualisation des enjeux des volets du Plan de Sauvegarde pour les Archers, La Garde et l'Horizontale

Volet fonctionnement et impayés

LES ARCHERS	LA GARDE	HORIZONTALE
Renforcer le conseil syndical et accentuer les formations auprès de ses membres. Poursuivre les actions préconisées par le contrôleur des comptes, lutte contre les impayés, et meilleure conformité de la comptabilité sous-traitée. Retrouver la maîtrise du poste ECS/Chauffage en s'appuyant sur les prochains travaux d'économies d'énergie. Prévenir la probable fragilisation de la copropriété avec l'émission des appels de fonds travaux (portage, vigilance acquéreurs, suivi social) Poursuivre le contentieux engagé	Étoffer le conseil syndical avec davantage de copropriétaires occupants actifs, les former et préciser le rôle d'un conseil syndical dans le cadre de l'administration provisoire de la copropriété. Acter un budget moindre en faisant individualisant la production d'ECS Régulariser les désordres en parties communes (ascenseur, ménage, tranquillité). Accélérer la baisse des impayés par des procédures au fonds avec AJ et aide à la gestion, et réorienter les fonds récoltés vers le budget courant.	Engager les expertises pour définir le mode de gestion le plus adapté à l'Horizontale, et formaliser les différents scénarios possibles de son évolution.

Volet accompagnement social et occupation

- Poursuivre l'accompagnement mis en place en faveur des copropriétaires et locataires en difficulté
- Multiplier les temps d'échanges avec les acteurs sociaux locaux (CCAS, PIMMS, Département).

- Poursuivre les actions en lien avec les volets Fonctionnement et Financier (impayés) et foncier (portage).
- Maîtriser l'adéquation des capacités budgétaires des ménages avec les restes-à-charge en lien avec le volet Technique.
- Mobiliser des aides complémentaires pour le financement des restes-à-charge des copropriétaires occupants.
- Assurer des échanges réguliers pour maintenir une bonne collaboration résidents/partenaires du Plan de Sauvegarde pour faire face aux difficultés d'occupation dans les parties communes.

Volet technique et financier

- Terminer l'ingénierie financière préalable au lancement des travaux pour la Garde.
- Suivre le chantier de la Garde, et assurer le suivi des paiements, acomptes travaux et subventions, et le remboursement du préfinancement.
- Sécuriser et optimiser le plan de financement des Archers, en confirmant les aides du FEDER et en ayant recours à des solutions moins coûteuses pour le préfinancement des subventions.
- Assurer l'ensemble de l'ingénierie financière pour le vote des appels de fonds, le préfinancement des aides et le lancement des travaux. Assurer tout le suivi du chantier et l'ingénierie financière associée.

Volet foncier

- Xaintrailles : appuyer les éventuels portages qui s'effectueront en amont de la concession d'aménagement.
- Participer aux réflexions qui seront engagées pour le devenir de l'assiette foncière de Xaintrailles, et de son impact sur le futur périmètre physique et de gestion de l'Horizontale.
- La Garde et les Archers : suivre le retrait de la CDC suite à l'abandon des objectifs sur le portage ciblé. Continuer à identifier les potentiels nouveaux lots à porter en cas de changement de stratégie politique.

Volet intermédiation locative

- Poursuivre les actions de suivi des publics fragiles et faire remonter les situations d'indécence ou d'entorses aux permis de louer.
- Poursuivre la communication sur le permis de louer.
- Poursuivre les signalements de squats.

Volet Tranquillité résidentielle

- Poursuivre la collaboration Opérateur-résidents-services de Police pour les signalements
- Permettre des interventions plus poussées de la Police (signalements anonymes, dépôts de plaintes etc.)
- Reprendre un fonctionnement normal de la copropriété Horizontale (portail, assurance, contrats d'entretien)

Actualisation des enjeux des volets du Plan de Sauvegarde pour Xaintrailles

La pertinence de l'accompagnement du Plan de Sauvegarde dans la perspective du constat de la carence de la copropriété

Pour la copropriété Xaintrailles, la prolongation du Plan de Sauvegarde a pour objectif de d'accompagner les dernières actions de recouvrement d'AJA dans l'attente d'une transition vers un autre statut si le juge venait à prononcer la carence de la copropriété. La gestion technique de l'attente est aujourd'hui assurée par l'Agglomération Montargoise (dispositif pour empêcher les intrusions ou les signaler), en attendant la désignation d'un concessionnaire.

L'essentiel du suivi social a été assuré lors de l'évacuation de la résidence ; et l'équipe sociale prévoit d'accompagner les propriétaires occupants lors de la phase de rachat de leurs biens.

Cette seconde prolongation démarre avec la fin des préparatifs administratifs et opérationnels (dossier de carence, dossier de saisine, échanges sur la recevabilité du dossier de demande de subvention carence, écriture du marché de concession etc.). La saisine du juge devrait être effective pendant le 1er semestre de la 1ère année de prolongation, avec des premières négociations à l'amiable et des expropriations en fin d'année 1-début d'année 2.

L'accompagnement du Plan de Sauvegarde devrait continuer selon le format utilisé depuis l'évacuation de la tour Xaintrailles, pour se réduire complètement avec la disparition du statut de la copropriété, et servir de point d'échanges pour échanger sur l'avenir de l'Horizontale et faire des préconisations pour en faire évoluer sa gestion, voir son statut juridique.

Les actions de redressement suivantes telles que définies dans les différents volets du Plan de Sauvegarde restent donc pertinentes :

- L'assainissement financier et la lutte contre les impayés sont nécessaires au paiement des fournisseurs de la copropriété et à limiter les irrécouvrables. Cependant, les actions de recouvrement cesseront – à priori – dès que les tentatives de saisies par voies d'huissier auront abouti, qu'elles soient infructueuses ou non. AJA ne prévoit pas de continuer ses procédures pour aller vers des saisies immobilières alors qu'une expropriation massive de profile dans les 2 années à venir.
- L'accompagnement social des copropriétaires. L'équipe sociale assure l'interface en cas de problèmes sur leurs situations actuelles et sera en soutien de la procédure d'expropriation ou de la vente à l'amiable. L'équipe sociale accompagne aussi tous les propriétaires à faire valoir leur exonération de taxe foncière étant donné l'arrêté pesant sur leurs biens.
- La mobilisation des financements d'aide à la gestion

L'articulation de l'accompagnement de l'opérateur du Plan de Sauvegarde avec le ou les opérateur(s) du projet de transformation de Xaintrailles dans le cadre de sa carence

La collectivité maître d'ouvrage s'est dotée d'une AMO spécifique (le cabinet URBANIS) pour le suivi de la procédure de carence

La présence de l'opérateur du Plan de Sauvegarde permettra de faciliter la mise en place de l'ingénierie financière et sociale de l'opération de transformation en articulation avec la collectivité maître d'ouvrage et son concessionnaire.

L'opération de transformation de la copropriété Xaintrailles devrait se décomposer en trois phases :

- La phase préalable rassemblera les éléments motivant la décision de saisir le Tribunal pour constater la carence de la copropriété, et calibrera les besoins opérationnels comme le recours à une AMO spécialisée dans la carence, et le recours à un concessionnaire d'aménagement pour mettre en œuvre toutes les actions nécessaires à l'opération (acquisitions, relogements, démolition etc.). C'est durant cette phase que s'élaborera le projet d'acquisition publique qui sera présenté en assemblée délibérante après la saisine du Juge. Cette dernière conclut la phase préalable.
  Cette phase est quasiment terminée, il reste à l'AME de procéder à la saisine du Juge.

- La phase préparatoire se déroulera en parallèle de la procédure juridique une fois que la saisine du juge aura été effectuée. Le premier objectif sera de réaliser toutes les expertises nécessaires à la réalisation d'une étude de calibrage qui explicite clairement le projet de transformation de la résidence à travers plusieurs éléments : Bilan initial (hypothèses de dépenses et recettes, déficit estimé etc.), projet de sortie (aussi appelé le projet simplifié d'acquisition publique), plan de relogement, plan de financement prévoyant notamment les subventions de déficit de l'opération, et des calendriers prévisionnels (administratif et opérationnel). L'étude de calibrage est un élément indispensable pour prétendre à la subvention de déficit d'opération de l'ANAH. Le second objectif sera de lancer le marché de concession d'aménagement de l'opération avec la perspective de pouvoir désigner un concessionnaire dans la foulée de l'éventuelle ordonnance de carence que rendrait le Président du Tribunal à l'issue de la procédure juridique. La prononciation de l'ordonnance de carence conclut la phase préparatoire.
  Cette phase est aussi presque terminée : l'étude de calibrage est prête et le projet de marché de concession d'aménagement est bien avancé.

- La phase opérationnelle se déclenchera à partir de l'ordonnance de carence et permettra, après la prise de l'arrêté de DUP carence, de réaliser des acquisitions par voie d'expropriation pour les lots non encore acquis par voie amiable. La phase opérationnelle se caractérisera aussi par l'exécution du plan de relogement des occupants et par l'opération de transformation proprement dite, qui se conclurait, s'agissant de Xaintrailles, par sa démolition. La collectivité publique devra établir une série de bilans pendant toute l'opération à l'appui de ses demandes de subventions pour obtenir les aides de l'État prévues dans le cadre de la carence de l'immeuble.

Pour la phase préalable, l'opérateur du Plan de Sauvegarde a transmis toute les données et connaissances en sa possession pour la réalisation de l'étude de calibrage par l'opérateur chargé de la transformation (études techniques, données des propriétés, situations familiales connues, besoins et souhaits en matière de logement, besoins relatifs aux modes de vie et pratiques, bilan de l'accompagnement social existant, lien avec les partenaires sociaux mobilisés pour le Plan de Sauvegarde, relais de communication, besoins de traductions recensées etc.). Il se tient à la disposition de l'AMO pour toute demande d'actualisation.

Pour la phase préparatoire et la phase opérationnelle :

- L'opérateur du Plan de Sauvegarde sera facilitateur (médiation, communication, information, etc.) des échanges entre l'opérateur de la transformation et les occupants ou copropriétaires de la résidence.
- L'opérateur du plan sauvegarde pourra réaliser le montage des dossiers de demandes de subventions dont le syndicat des copropriétaires est le demandeur : aide à la gestion et travaux urgents.

Il n'est pas prévu dans la mission de l'opérateur du Plan de Sauvegarde qu'il mobilise les aides relatives au régime de carence (délibérations 2022-38 et 2019-45 du CA de l'ANAH) dont les demandeurs sont la collectivité maître d'ouvrage ou le maître d'ouvrage de l'opération de transformation ; ou réalise et exécute le plan de relogement de l'opération.

Volet fonctionnement et financier

- Accompagner les dernières procédures lancées par AJA
- Faire confirmer par un état de carence de la copropriété l'incapacité du syndicat à pourvoir à la conservation de l'immeuble pour envisager un autre devenir pour la résidence et ses habitants.
- Vigilance sur la trésorerie de la copropriété qui accuse d'importants retards de paiements auprès de fournisseurs essentiels (SUEZ pour l'eau froide, et DALKIA pour la production d'eau chaude sanitaire).

Volet accompagnement social et occupation

- Poursuivre les actions en lien avec les volets fonctionnement et financier (impayés) et l'évacuation de Xaintrailles, et les actions du futur concessionnaire d'aménagement.

Volet technique et financier

- Bien que cela soit peu probable, être en capacité de déposer un dossier de travaux pour faire lever l'arrêté de sécurité de Xaintrailles.

Volet foncier

- Les actions du volet foncier seront principalement dédiées à faciliter au maximum les acquisitions à l'amiable en sensibilisant les copropriétaires et en rassemblant les éléments d'informations nécessaire à la mise en place du plan de relogement.

Volet intermédiation locative

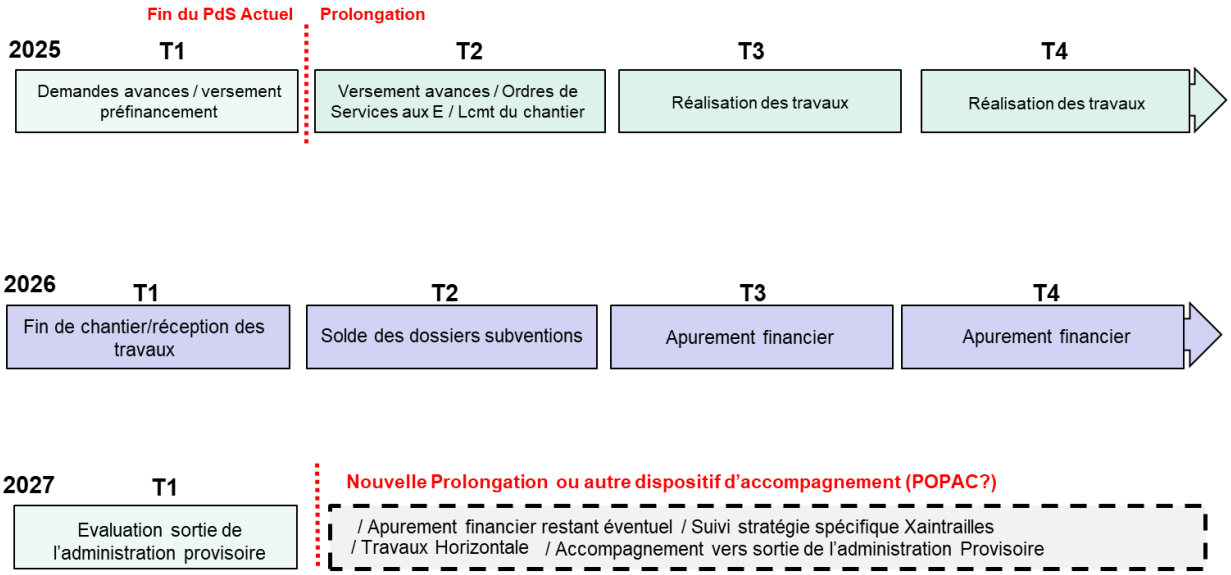
Au regard de la situation de Xaintrailles, ce volet n'a plus d'objectifs.

Calendrier prévisionnel

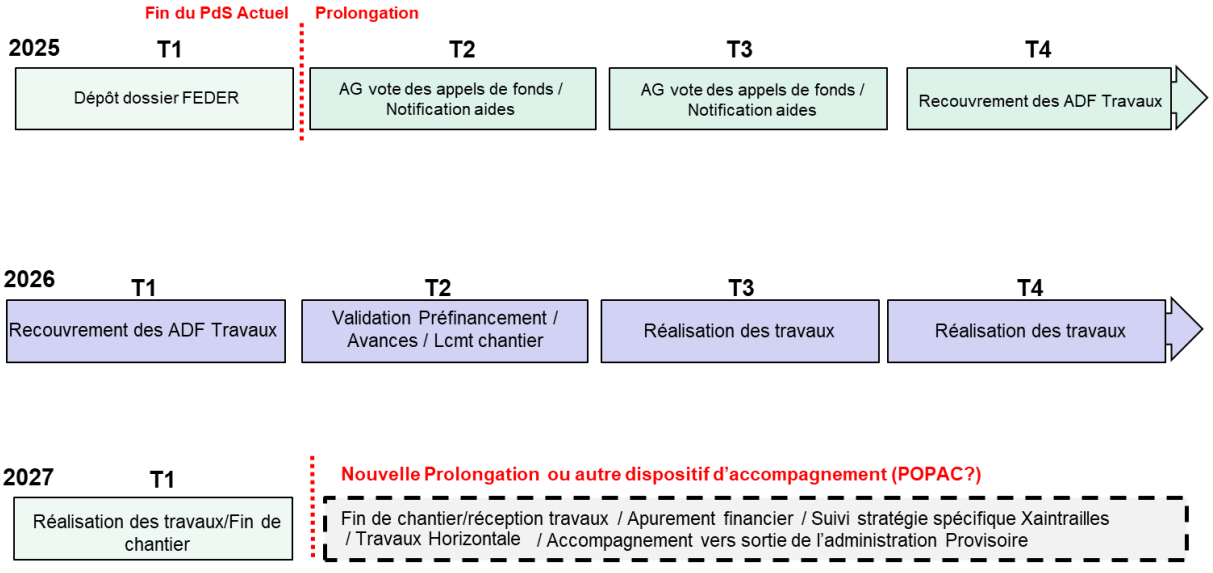
La temporalité de la mise en œuvre des travaux diffère d'une copropriété à une autre. C'est la raison pour laquelle, il est présenté un planning prévisionnel pour chaque copropriété

Le planning de Xaintrailles décrit l'accompagnement de l'opérateur en parallèle de l'avancement de la procédure de carence. La pertinence de l'accompagnement sera à réévaluer en cours de Plan de Sauvegarde.

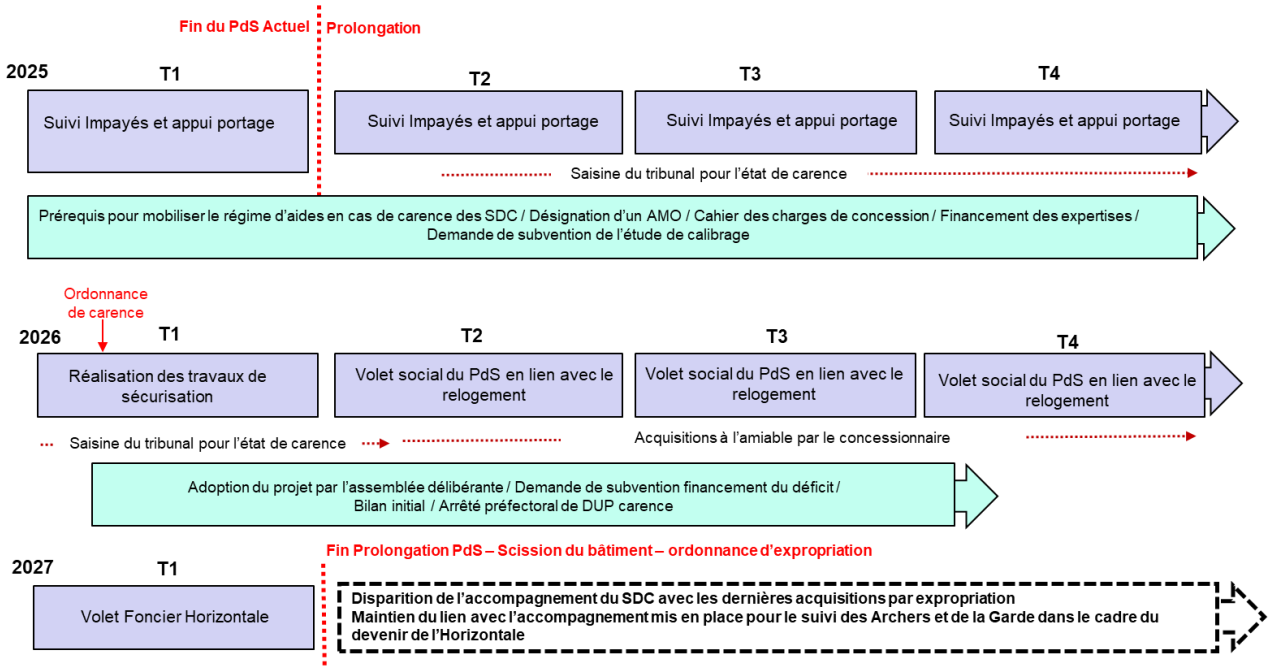
Pour La Garde



Pour Les Archers



Pour Xaintrailles



Article 2 : Dénomination et périmètre de l'opération

Cet article ne fait pas l'objet de modifications dans le cadre de l'avenant.

Article 3 : Programme de l'opération

Cet article ne fait pas l'objet de modifications dans le cadre de l'avenant.

Article 4 : Financements et préfinancements nécessaires au programme de travaux

Il est apporté des précisions et mises à jour concernant l'article 4.
L'ingénierie financière des programmes de travaux est bâtie comme suit :

4-1 : Aides au syndicat des copropriétaires

- ANAH : aide socle de 50% des dépenses HT des travaux et honoraires techniques subventionnables
- ANAH : aide de 100% des dépenses HT des travaux et honoraires techniques subventionnables dans le cadre des travaux d'urgence sous arrêté de police
- ANAH : Majoration du taux en cas de cofinancement des travaux par l'AME (minimum de cofinancement de 5% pour déclencher la majoration
- ANAH : Ma prime Rénov de 3000 € par logement pour des travaux de rénovation thermique avec un gain énergétique à minima de 35%
- ANAH : Prime sortie passoire thermique ou basse consommation de 500 €/ logement
  Les conditions relatives aux aides de l'ANAH sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.
- AME : aide de 10% des dépenses HT des travaux et honoraires techniques retenues par l'ANAH mais plafonnées à 350 000 € pour l'ensemble des copropriétés dans le cadre du dispositif x + x

- FEDER : dans le cadre du nouveau programme FEDER-FSE 2021-2027 relatif au développement territorial (santé, tourisme, mobilité urbaine, urbanisme durable), les aides mobilisables sont les suivantes :

Gain de classes «énergie-climat » du DPE	Taux
2 classes	20%
3 classes	30%
4 classes	40%
5 classes	50%
Bonification pour les copropriétés fragiles et dégradées (critères ANAH)	10%

Au regard des décisions de la commission du Plan de Sauvegarde du 14/12/2022, seules les copropriétés Les Archers et La Garde seraient concernées.

4-2 : Aides individuelles

4-2-1 : ANAH

- Pour des travaux collectifs de rénovation thermique : des primes de 3000 € pour les copropriétaires occupants ayant des ressources très modestes et de 1500 € pour les copropriétaires occupants ayant des revenus modestes.
- Pour des travaux privatifs : Sous réserve de la recevabilité des travaux, les aides peuvent être mobilisées pour les copropriétaires occupants ou bailleurs. Le niveau de financement dépendra de la nature des travaux.

Les conditions relatives aux aides de l'ANAH sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

4-2-2 : Autres organismes

- CAF : mobilisation de prêt à l'amélioration de l'habitat de 1000 € environ pour les copropriétaires occupants allocataires
- Fondation Abbé Pierre : aide pour le financement de l'appel de fonds travaux des copropriétaires occupants très modestes
- Action Logement : Depuis 70 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 20 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales :
    - Construire, gérer et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'écohabitat, d'économies d'énergie et de décarbonation, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 45 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 5 filiales de logements intermédiaires et un patrimoine de plus d'un million de logements ;
    - Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer des aides et services qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

Fort de la création du Groupe voulue par les partenaires sociaux, Action Logement est devenu un acteur incontournable de la politique du logement au service des entreprises et des salariés. Pour ce faire, le Groupe dispose des outils suivants :

- Une structure faîtière paritaire de pilotage, « Action Logement Groupe » ;
- Un pôle « services » dédié aux besoins des salariés pour rapprocher le logement de l'emploi et financer le logement et les politiques publiques du logement. Ce pôle regroupe Action Logement Services (ALS) et ses filiales, ainsi que l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) ;
- Un pôle « immobilier » qui produit directement une offre de logements abordables pour loger les publics éligibles au logement social ou intermédiaire et plus particulièrement les salariés des entreprises. Ce pôle est composé d'Action Logement Immobilier (ALI), de ses filiales immobilières ainsi que de l'Association Foncière Logement (AFL), opérateur dédié à la mixité et à la diversification dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).

Par ailleurs, Action Logement est l'interlocuteur privilégié des collectivités pour faciliter l'accès au logement, favoriser l'emploi et contribuer au développement de l'attractivité économique et de l'équilibre social des territoires. Il agit pour cela grâce à une organisation ancrée dans les régions, à des équipes installées en proximité, aux 13 comités régionaux et territoriaux qui sont la représentation politique des partenaires sociaux dans les territoires avec l'appui opérationnel des délégations régionales et de l'ensemble des filiales immobilières et de services du Groupe.

En s'inscrivant dans les politiques locales de l'habitat, tant sur le parc privé que sur le parc social, en locatif comme en accession à la propriété, Action Logement agit ainsi concrètement sur le logement au bénéfice des salariés et de l'emploi.

Action Logement, en accompagnement du Plan de sauvegarde des copropriétés du Plateau de Montargis, pourra mobiliser les dispositifs ci-après à destination des publics éligibles :

- La garantie VISALE est une caution locative accordée par Action Logement. Elle garantit le paiement du loyer et des charges locatives au propriétaire en cas de défaillance de paiement. Gratuite, elle vise à faciliter la recherche de logement en rassurant le bailleur.

Depuis janvier 2016, Action Logement propose aux propriétaires bailleurs et investisseurs un contrat de cautionnement gratuit (Visale) qui couvre le paiement du loyer et des charges pendant toute la durée du bail. Les publics éligibles et les logements garantis sont définis par la convention d'application pour la mise en œuvre de Visale du 24 décembre 2015 modifiée par l'avenant du 15 février et prise en application de l'article L.313-18-1 II du Code de la construction et de l'habitation (CCH), de la convention visée au 13ème alinéa de l'article L.313-3 du CCH. La garantie proposée aux bailleurs est rapide, simple et immédiate. Toutes les démarches des locataires et des bailleurs s'effectuent dans leur espace personnel, entièrement sécurisé et dématérialisé sur le site visale.fr. La garantie Visale permet aux bailleurs, investisseurs, agents immobiliers et administrateurs de biens d'élargir leur choix de candidats à la location, tout en limitant les risques, d'offrir une couverture solide et de simplifier la gestion en cas d'impayés. Toutes les démarches de recouvrement liées au contrat de cautionnement Visale sont financées et mises en œuvre par Action Logement.

- L'AVANCE LOCA-PASS® **:** Emménager génère des coûts liés au déménagement, à l'installation ou encore à l'équipement du logement. Action Logement propose de financer sous forme de prêt à taux 0% le versement du dépôt de garantie, somme généralement exigée au moment de la signature du bail.

- Le service accompagnement social **:** Les salariés qui rencontrent des difficultés personnelles ou professionnelles ayant un impact sur leur logement ou leur budget ? Un conseiller social peut les écouter et les accompagner gratuitement afin de mobiliser les solutions et aides les plus adaptées à leur situation.
- *Les aides aux travaux pour les copropriétés dégradées*. Destinées aux propriétaires occupants, des aides aux travaux effectués dans les parties privatives et communes des immeubles concernés sous forme de prêt d'un montant de 10 000 € et remboursable sur une durée maximale de 10 ans.
- subventions ou prêts aux copropriétaires éligibles.

4-3 : Préfinancement des aides publiques

Les partenaires financiers la SCCI-Arcade et/ou la Caisse d'Épargne Ile de France seront systématiquement sollicités pour la mise en place de conventions de prêt à hauteur des subventions publiques.

Article 5 : Engagements des partenaires

Les modifications et/ou précisions suivantes sont apportées à l'article 5 :

- L' AME contribue au financement des travaux à hauteur de 10% de leur montant HT. L'aide maximale mobilisable pour cette opération est de 350 000 **€** sur l'ensemble des copropriétés selon la convention initiale.
  Sur cette enveloppe initiale, une partie a été consommée par les travaux d'urgences de l'Horizontale et de la modernisation de l'ascenseur des Archers. Deux enveloppes sont conservées pour les Archers (114 000€) et la Garde (111 000€). Il reste un montant d'aides de 72 638€ sur l'enveloppe prévisionnelle initiale, prioritairement fléché pour les travaux de Xaintrailles. Il faut ici rappeler, que l'AME assure les coûts de sécurisation de Xaintrailles, et cette enveloppe pourrait être mobilisée pour faire face à ces dépenses.
- L'ANAH : pour l'aide au redressement, le financement est ainsi modifié : 5000 € HT + 150 €HT/logement/an.
- L'ANAH : pour le suivi-animation et expertises complémentaires : taux max de 50%, pour un plafond annuel de dépenses subventionnables de 249 000€ HT. (Plafond de 150k€ HT + 500€ HT/logement, soit pour les 198 logements répartis sur les 3 résidences, 99 000€ HT).
- L'ANAH : pour le poste de coordonnateur du plan de sauvegarde : taux max de 50%, pour un plafond de 50.000€ HT.
- L'ANAH : pour les travaux sur les parties communes : le niveau de financement est mis à jour comme décrit dans l'article 4
- Le Conseil Régional du Centre Val de Loire : L'engagement relatif au financement de ces travaux ne relève plus du Contrat Régional de Solidarité Territoriale
- Le Conseil Départemental : les aides propres départementales relatives aux travaux n'ont pu être mobilisées et sont sans objet.

Récapitulatif des engagements prévisionnels l'ANAH et de l'AME (selon réglementation ANAH au 1er janvier 2024).

Natures des aides travaux	Xaintrailles	La Garde (**)	Les Archers	Total
Aide « Socle » Majoration du taux à 100%				
Aide « Socle » 50%		965 530 €	951 225 €	**1 916 755 €**
Bonification « copropriétés en difficultés » +20% tx socle		386 212 €	380 490 €	**766 702 €**
Bonification « sortie de passoire thermique » +10% taux socle		193 106 €		**193 106 €**
Majoration ANAH « +X »		96 553 €	95 100 €	**191 653 €**
Primes individuelles		9 000 €	22 500 €	**31 500 €**
TOTAL ANAH		1 650 401 €	1 449 315 €	**3 099 716 €**
Aides AME	(*)	111 000 €	114 000 €	**225 000 €**
TOTAL des aides ANAH/AME	**0 €**	**1 761 401 €**	**1 563 315 €**	**3 324 716 €**

(*) Reste une enveloppe travaux de 72 638€ à consommer en référence à la convention initiale du Plan de Sauvegarde.

(**) Les aides de La Garde de l'ANAH et de l'AME ont déjà été notifiées.

Récapitulatif des engagements annuels prévisionnels de l'ANAH pour les prestations d'ingénierie subventionnables (selon délibération 2023-51 du CA du 06/12/2023)

Nature des aides à l'ingénierie (*)	Xaintrailles	La Garde	Les Archers	Total/an
ANAH - Aide à la Gestion	18 050 €	14 150 €	0 €	**32 200 €**
ANAH – Suivi Animation	Socle : 75 000 €			**124 500 €**
	21 750 €	15 000 €	12 750 €	
ANAH – Coordonnateur du plan de sauvegarde	25 000 €			**25 000 €**
TOTAL des aides ANAH/an	**181 700 €**			**181 700 €**

(*) Les montants indiqués ici sont des montants d'aides **annuels** maximum selon la réglementation en vigueur,

Dans le cas d'une déclaration d'un état de carence constatée par une ordonnance du tribunal judiciaire, l'ANAH subventionnera la phase opérationnelle de la carence selon les modalités en vigueur à date :

- L'ANAH, pour l'étude de calibrage : taux de 80% du montant HT, plafonné à 1 500 € par lot d'habitation :
- L'ANAH, pour le déficit de l'opération : taux de 80% du montant TTC.

Article 6 : Modalités de mise en œuvre et de suivi

Cet article ne fait pas l'objet de modifications.

Article 7 : Évaluation du programme

Cet article ne fait pas l'objet de modifications.

Article 8 : Communication

Cet article ne fait l'objet de modifications.

Article 9 : Durée de la convention

L'article 9 de la convention est modifié comme suit : la convention du Plan de Sauvegarde des copropriétés du Plateau à Montargis est conclue jusqu'au 05/03/2027.

Article 10 : Modalités de résiliation de la convention

Les termes de l'article demeurent inchangés.

Détails des actions de la Décomposition du Prix Global et Forfaitaire (DPGF) des 2 années de prolongation// contenu des missions

L'actualisation des enjeux (article 1) montre que l'accompagnement en place doit se poursuivre pour l'ensemble des copropriétés et des volets, avec des distinctions plus marquées entre :

- Les Archers, et la Garde
- Xaintrailles
- L'Horizontale

Les missions d'accompagnement de la prolongation du Plan de Sauvegarde sont similaires à celles de la période initiale du Plan de Sauvegarde, avec un découpage différent entre les copropriétés, selon les volets.

Mission n°1 : Mobiliser les copropriétaires et les locataires : informer, former et communiquer

Sont regroupées ici les actions relatives à la communication générale du Plan de Sauvegarde et à la pédagogie entourant les principaux évènements de prise de décisions des copropriétés (assemblées

générales ou procès-verbaux de décisions de l'administrateur provisoire en lien avec les travaux ou l'avenir de la copropriété) :

- Permanences mensuelles d'information du dispositif à destination de l'ensemble des copropriétaires de toutes les copropriétés du Plan de Sauvegarde.
- Organisation et pilotage des réunions d'information préalable aux assemblées générales en lien avec le vote de travaux, aux Archers (1 à 2 réunions attendues sur les 2 ans).
- Organisation et pilotage d'une réunion d'information annuelle à Xaintrailles à destination de tous les copropriétaires sur le suivi du dossier de carence.
- Information aux nouveaux acquéreurs de toutes les résidences pour les deux années (suivi des DIA, envoi des courriers aux acquéreurs, échange de données avec l'AME etc.)
- Formation annuelle technique à destination de tous les copropriétaires du Plan de Sauvegarde. Les sujets sont liés à la mise en place du chantier de travaux, ainsi qu'à l'adaptation des comportements dans les parties communes et dans les logements après les travaux (bonnes pratiques des équipements, révision et évaluation des contrats d'entretien, adaptation des différents abonnements etc.)
- Participation aux assemblées générales annuelles des Archers.
- Participation aux réunions d'informations annuelles de La Garde, de l'Horizontale et de Xaintrailles.
- Rédaction et diffusion d'une lettre d'information annuelle à destination de tous les copropriétaires, avec une orientation travaux/chantier et suivi des impayés et de la santé financière des copropriétés.
- Rédaction d'un livret d'accueil pour La Garde et les Archers, notamment à destination des nouveaux copropriétaires présentant les principales caractéristiques de fonctionnement de la copropriété et règles de bonne conduite. La rédaction de ce livret impliquant une forte participation du Conseil Syndical, cette action n'a pas été retenue pour Xaintrailles.

Mission n°2 : Assister la copropriété dans la gestion et les aspects juridiques

Sont très majoritairement regroupées ici les actions en lien avec les enjeux du volet fonctionnement et financier, et certaines en lien avec le volet social **:**

- Accès direct pour toutes les copropriétés du Plan de Sauvegarde aux ressources juridiques relatives au droit de la copropriété, modification règlement copropriété, regroupement de lots, droits du conseil syndical, etc.
- Organisation d'un contrôle des comptes annuel pour La Gade, les Arches et l'Horizontale. Le contrôle des comptes se formalise par la rédaction d'un rapport contradictoire établi avec le Conseil Syndical et le gestionnaire de la copropriété, dans l'objectif de retenir tout ou partie des préconisations d'amélioration de la gestion et de la maîtrise des charges de la copropriété et d'en dégager une feuille de route qui sera évaluée et suivie lors des commissions « gestion ».
- Organisation de deux commissions annuelles « gestion » par copropriété d'habitation (La Garde et les Archers) : assistance à la mise en œuvre des préconisations pour la maîtrise des charges et l'assainissement du bilan financier, préparation des résolutions nécessaires de l'AG, intervention en expertise auprès des tiers
- Organisation d'une commission annuelle « gestion » pour l'Horizontale.
- Organisation de commissions « impayés » trimestrielles chaque année pour les copropriétés d'habitation (les Archers, la Garde et Xaintrailles) : audit des procédures, mise en place et suivi des procédures amiables, contentieuses et judiciaires, assistance à la mise en place des outils

de financement des procédures (aide judiciaire) coordination entre les différents intervenants compris la préparation et la rédaction des comptes-rendus et la tenue du tableau de bord « impayés ». La nécessité de maintenir une commission « impayés » devra être réinterrogée régulièrement en cohérence avec la procédure de carence.
- Montage des dossiers ANAH d'aides au surcoût de gestion, 1 dossier par copropriété d'habitation et par an.

Mission n°3 : Accompagner les copropriétaires et les locataires en difficultés et sécuriser leurs parcours

Sont regroupées ici les actions relatives au volet social et occupation :

- Permanences sociales sur rendez-vous deux fois par mois.
- Accompagnement au maintien des copropriétaires occupants et bailleurs : apurement des dettes de charges de copropriété.
- Accompagnement de copropriétaires occupants fragiles pour un changement de statut.
- Accompagnement au maintien des copropriétaires occupants (recherche de financements quotes-parts travaux après déduction des subventions).
- Suivi des locataires fragiles (ayant dettes loyers, médiation avec les bailleurs) – estimation à 10 locataires par an suite aux enquêtes budgétaires de fin de Plan de Sauvegarde.
- Repérage des occupants en situation d'insalubrité, d'indignité, ou tout autre situation ne permettant pas un maintien facile dans le logement avec l'appui des services de l'Agglomération Montargoise qui a instauré une autorisation de mise en location sur les trois copropriétés et de la Direction départementale des territoires.
- Actions en lien avec le volet portage et en lien avec le projet particulier du devenir de Xaintrailles :
    - Identification des besoins suite aux expertises sociales et financières des familles en difficulté de maintien ou des copropriétaires indélicats dont les lots doivent être maîtrisés par un opérateur de portage.
    - Assistance à la négociation de la convention de portage et coordination avec l'opérateur de portage dans la réalisation de sa mission jusqu'à la remise sur le marché du logement

Mission n°4 : Assister les copropriétés dans la réalisation des travaux

Sont regroupées ici les actions en lien avec le volet technique :

- Réunions semestrielles pied d'immeuble pour les 2 copropriétés d'habitation et l'Horizontale. Ces réunions dédiées au suivi de l'entretien courant des parties communes et au renforcement du lien entre Conseil Syndical et gestionnaire de la copropriété seront aussi tournées autour de la thématique du suivi de chantier dans le cadre de la prolongation du Plan de Sauvegarde.
- Organisation de la commission « travaux et financements », selon un rythme semestriel pour la Garde, Les Archers et l'Horizontale. Les thématiques devraient être différentes selon les copropriétés :
    - La Garde et Les Archers : suivi du chantier et de l'ingénierie financière autour des chantiers de rénovation énergétique des résidences.

    - L'Horizontale : affiner le plan de financement et le planning d'exécution des travaux résidentialisation, ou de la simple réparation de ses réseaux, en lien avec son devenir juridique et les capacités budgétaires de ses copropriétaires.
- Accompagnement des projets de travaux collectifs des copropriétés : assistance et contrôle du maître d'œuvre dans le cadre du suivi des travaux.
- Accompagnement des copropriétaires dans leur projet de rénovation des parties privatives : diagnostic, hiérarchisation et estimation des interventions nécessaires, assistance et contrôle de la réalisation des travaux
- Montage des dossiers de financement des travaux, de préfinancement et suivi financier :
    - Montage et suivi des dossiers FEDER aux Archers, et communication/publicité relative au dossier.
    - Suivi des dossiers SDC Anah et AME pour la Garde et les Archers (avances, acomptes et soldes)
    - Montage des prochains dossiers de préfinancements Les Archers.
    - Suivi des primes PO associées.
    - Suivi du préfinancement contractualisé avec la SCCI-Arcade-Vyv.
    - Montage et suivi des demandes de subventions « à la personne » et recherche de solutions de financement du reste-à-charge, notamment prêt Copro 100, Eco PTZ, Action Logement, etc.

Participation au pilotage du Plan de Sauvegarde

- Commission annuelle du Plan de Sauvegarde : présentation du bilan des actions, les limites, perspectives, suivi des stratégies de redressement.
- Commission annuelle spécifique à Xaintrailles.
- **2 comités techniques** de préparation de la commission annuelle en présence des acteurs du Plan de Sauvegarde : 2 comités par an.
- Comité de suivi des actions de l'opérateur (avancement, difficultés, présentation des indicateurs de résultats).

Bilans et indicateurs de suivi et d'évaluation de la prolongation du Plan de Sauvegarde

- Production et rendu d'un bilan annuel, et d'un bilan de fin de dispositif (3 bilans).
- Suivi du tableau des indicateurs de résultats présenté à chaque comité de suivi

Signatures

Pour l'État et l'ANAH La Préfète de la Région Centre Val de Loire, la Préfète du Loiret	Pour l'AME, Le Président
Pour la Commune de Montargis Le Maire	Pour l'Administrateur Provisoire des copropriétés (La Garde, Xaintrailles et l'Horizontale)
Pour le Syndicat Coopératif des Archers La Présidente	Pour le Conseil Départemental Le Président
Pour la CAF La directrice	Pour la Caisse des Dépôts et Consignations La directrice régionale de Centre-Val de Loire
Pour Action Logement Le Président du comité Régional	Pour la SACCICAP Le Président

Pour LogemLoiret Le Directeur général	Pour Valloire Habitat Le Directeur général
Pour ADIL 45-28 La Directrice	