



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EURE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°27-2019-140

PUBLIÉ LE 5 AOÛT 2019

Sommaire

Agence régionale de santé de Normandie

27-2019-08-02-008 - Décision tarifaire n° 874 portant fixation de la dotation globale de financement pour 2019 du CAJ Médicalisé Les Tournesols L'ADAPT (4 pages) Page 3

27-2019-08-02-007 - Décision tarifaire n° 875 portant fixation du forfait global de soins pour 2019 du SAMSAH Association ADAPT BERNAY (2 pages) Page 8

DDTM

27-2019-08-02-009 - Arrêté DDTM/SEATR/19-15 portant fixation des prix des fermages applicables dans le département de l'Eure pour l'année 2019. (8 pages) Page 11

27-2019-08-01-008 - Récépissé de déclaration concernant la réalisation d'un lotissement "Le Petis" à Saint Pierre du Val (2 pages) Page 20

Direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure

27-2019-08-01-009 - plan de sauvegarde_la Garancière (40 pages) Page 23

Préfecture de l'Eure

27-2019-08-01-010 - Arrêté préfectoral portant création du syndicat scolaire Menesqueville Touffreville Lisors (4 pages) Page 64

27-2019-08-01-011 - EPCC "Musée des impressionnismes - Giverny" - désignation de l'agent comptable (1 page) Page 69

Agence régionale de santé de Normandie

27-2019-08-02-008

Décision tarifaire n° 874 portant fixation de la dotation
globale de financement pour 2019 du CAJ Médicalisé Les
Tournesols L'ADAPT

**DECISION TARIFAIRE N°874 PORTANT FIXATION DE LA DOTATION
GLOBALE DE FINANCEMENT POUR 2019 DE
CAJ MEDICALISE LES TOURNESOLS L'ADAPT - 760031674**

La Directrice Générale de l'ARS Normandie

- VU** le Code de l'Action Sociale et des Familles ;
- VU** le Code de la Sécurité Sociale ;
- VU** la loi n° 2018-1203 du 22/12/2018 de financement de la Sécurité Sociale pour 2019 publiée au Journal Officiel du 23/12/2018 ;
- VU** l'arrêté ministériel du 14/05/2019 publié au Journal Officiel du 04/06/2019 pris en application de l'article L314-3 du Code de l'Action Sociale et des Familles fixant, pour l'année 2019 l'objectif global de dépenses d'assurance maladie et le montant total de dépenses pour les établissements et services relevant de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie ;
- VU** la décision du 15/05/2019 publiée au Journal Officiel du 06/06/2019 relative aux dotations régionales limitatives 2019 et à la moyenne nationale des besoins en soins requis 2019 ;
- VU** le décret du 5 janvier 2017 portant nomination de Madame Christine GARDEL en qualité de Directrice Générale de l'agence régionale de santé Normandie ;
- VU** l'autorisation ou le renouvellement en date du 17/10/2011 de la structure BATAH dénommée CAJ MEDICALISE LES TOURNESOLS L'ADAPT (760031674) sise 18, R D'ANJOU, 76240, LE MESNIL-ESNARD et gérée par l'entité dénommée ASSO LADAPT DIMINUE PHYSIQUE TRAVAIL (930019484) ;
- Considérant** la transmission des propositions budgétaires et de ses annexes en date du 30/10/2018 par la personne ayant qualité pour représenter la structure dénommée CAJ MEDICALISE LES TOURNESOLS L'ADAPT (760031674) pour 2019 ;
- Considérant** les propositions de modifications budgétaires transmises par courrier(s) en date du 19/06/2019, par l'ARS Normandie ;
- Considérant** l'absence de réponse de la structure ;

DECIDE

Article 1^{er}

A compter du 01/01/2019, au titre de 2019, la dotation globale de financement est fixée à 105 872.82€.

Les recettes et les dépenses prévisionnelles de la structure sont autorisées comme suit :

	GROUPES FONCTIONNELS	MONTANTS EN EUROS
DEPENSES	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante	0.00
	- dont CNR	0.00
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel	104 034.82
	- dont CNR	0.00
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure	1 838.00
	- dont CNR	0.00
	Reprise de déficits	
	TOTAL Dépenses	105 872.82
RECETTES	Groupe I Produits de la tarification	105 872.82
	- dont CNR	0.00
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation	0.00
	Groupe III Produits financiers et produits non encaissables	0.00
	Reprise d'excédents	
		TOTAL Recettes

Dépenses exclues du tarif : 0.00€

Pour 2019, la fraction forfaitaire mensuelle s'établit à 8 822.73€.

Le prix de journée est de 0.00€.

- Article 2** A compter du 1er janvier 2020, en application de l'article L.314-7 du CASF, les tarifs de reconduction sont fixés, à titre transitoire, à :
- dotation globale de financement 2020 : 105 872.82€
(douzième applicable s'élevant à 8 822.73€)
 - prix de journées de reconduction : 0.00€
- Article 3** Les recours contentieux dirigés contre la présente décision doivent être portés devant le Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et Sociale s/s 2, Place de l'Édit de Nantes BP 18 529 , 44185, NANTES CEDEX 4 dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou, pour les personnes auxquelles elle sera notifiée, à compter de sa notification.
- Article 4** La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture.
- Article 5** La Directrice Générale de l'agence régionale de santé Normandie est chargée(e) de l'exécution de la présente décision qui sera notifiée à l'entité gestionnaire «ASSO LADAPT DIMINUE PHYSIQUE TRAVAIL» (930019484) et à la structure dénommée CAJ MEDICALISE LES TOURNESOLS L'ADAPT (760031674).

Fait à EVREUX,

, Le 02 AOUT 2019

 La Directrice Générale

La Directrice de l'autorité


Christine LE FRÈRE

Agence régionale de santé de Normandie

27-2019-08-02-007

Décision tarifaire n° 875 portant fixation du forfait global
de soins pour 2019 du SAMSAH Association ADAPT
BERNAY

**DECISION TARIFAIRE N° 875 PORTANT FIXATION DU FORFAIT GLOBAL DE
SOINS POUR 2019 DE
SAMSAH ASS ADAPT BERNAY - 270027808**

La Directrice Générale de l'ARS Normandie

- VU le Code de l'Action Sociale et des Familles ;**
- VU le Code de la Sécurité Sociale ;**
- VU la loi n° 2018-1203 du 22/12/2018 de financement de la Sécurité Sociale pour 2019 publiée au Journal Officiel du 23/12/2018 ;**
- VU l'arrêté ministériel du 14/05/2019 publié au Journal Officiel du 04/06/2019 pris en application de l'article L314-3 du Code de l'Action Sociale et des Familles fixant, pour l'année 2019 l'objectif global de dépenses d'assurance maladie et le montant total de dépenses pour les établissements et services relevant de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie ;**
- VU la décision du 15/05/2019 publiée au Journal Officiel du 06/06/2019 relative aux dotations régionales limitatives 2019 et à la moyenne nationale des besoins en soins requis 2019 ;**
- VU le décret du 5 janvier 2017 portant nomination de Madame Christine GARDEL en qualité de Directrice Générale de l'agence régionale de santé Normandie ;**
- VU l'autorisation ou le renouvellement d'autorisation en date du 01/09/2016 de la structure SAMSAH dénommée SAMSAH ASS ADAPT BERNAY (270027808) sise 11, R LOBROT, 27300, BERNAY et gérée par l'entité dénommée ASSO LADAPT DIMINUE PHYSIQUE TRAVAIL (930019484) ;**
- Considérant la transmission des propositions budgétaires et de ses annexes en date du 31/10/2018 par la personne ayant qualité pour représenter la structure dénommée SAMSAH ASS ADAPT BERNAY (270027808) pour 2019 ;**
- Considérant les propositions de modifications budgétaires transmises par courrier(s) en date du 21/06/2019 , par l'ARS Normandie ;**
- Considérant l'absence de réponse de la structure ;**

DECIDE

- Article 1^{er}** A compter du 01/01/2019, le forfait global de soins est fixé à 161 362.64€ au titre de 2019, dont 0.00€ à titre non reconductible.
- Pour 2019, la fraction forfaitaire mensuelle s'établit, en application de l'article R314-111 du CASF, à 13 446.89€.
- Soit un forfait journalier de soins de 0.00€.
- Article 2** A compter du 1er janvier 2020, en application de l'article L.314-7 du CASF, les tarifs de reconduction sont fixés, à titre transitoire, à :
- forfait annuel global de soins 2020 : 161 362.64€
(douzième applicable s'élevant à 13 446.89€)
 - forfait journalier de soins de reconduction de 0.00€
- Article 3** Les recours contentieux dirigés contre la présente décision doivent être portés devant le Tribunal Interrégional de la Tarification Sanitaire et Sociale sis 2, Place de l'Edit de Nantes BP 18 529 , 44185, NANTES CEDEX 4 dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou, pour les personnes auxquelles elle sera notifiée, à compter de sa notification.
- Article 4** La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture.
- Article 5** La Directrice Générale de l'ARS Normandie est chargée(e) de l'exécution de la présente décision qui sera notifiée à l'entité gestionnaire ASSO LADAPT DIMINUE PHYSIQUE TRAVAIL (930019484) et à l'établissement concerné.

Fait à EVREUX,,

Le 02 AOUT 2019

M La Directrice Générale
La Directrice de l'autonomie:

Christine LE FRECH

DDTM

27-2019-08-02-009

Arrêté DDTM/SEATR/19-15 portant fixation des prix des fermages applicables dans le département de l'Eure pour l'année 2019.



PRÉFET DE L'EURE

**Arrêté n° DDTM/SEATR/19-15 portant fixation des prix
des fermages applicables dans le département de l'Eure pour l'année 2019**

**LE PRÉFET DE L'EURE
Officier de la Légion d'Honneur**

- **VU** le code rural et de la pêche maritime, notamment les articles L 411-11 et suivants, R 411-1 et suivants,
- **VU** la loi 95-2 du 2 janvier 1995 relative au prix des fermages,
- **VU** le décret n° 2010-1126 du 27 septembre 2010 déterminant les modalités de calcul de l'indice national des fermages et de ses composantes,
- **VU** l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2009 relatif à la fixation des valeurs locatives des maisons d'habitation,
- **VU** le décret du 6 mai 2016 nommant monsieur Thierry COUDERT préfet du département de l'Eure,
- **VU** l'arrêté du premier ministre en date du 12 février 2018 nommant Monsieur Laurent TESSIER directeur départemental des territoires et de la mer de l'Eure à compter du 19 février 2018 ;
- **VU** l'arrêté préfectoral SCAED-18-12 du 21 février 2018 portant délégation de signature en matière administrative à monsieur Laurent TESSIER, directeur départemental des territoires et de la mer de l'Eure ;
- **VU** la décision du directeur départemental des territoires et de la mer de l'Eure n° DDTM/2018-118 du 9 novembre 2018 donnant subdélégation de signature à ses collaborateurs en matière administrative,
- **VU** l'arrêté préfectoral en date du 2 août 2018 fixant les valeurs locatives dans le département de l'Eure,
- **VU** l'avis en date du 11 juillet 2019 de l'institut national des statistiques et des études économiques relatif à l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de 2019,
- **VU** l'arrêté ministériel du 12 juillet 2019 constatant l'indice national des fermages pour l'année 2019,

SUR proposition du directeur départemental des territoires et de la mer,

ARRÊTE

Article 1 : Montant des fermages

Le prix de chaque fermage est fixé, quelle que soit sa durée, en tenant compte des dispositions contenues à l'article 2 du présent arrêté pour les terres nues et les herbages.

Lorsque les biens loués par un même bailleur comportent également des bâtiments d'exploitation ou des maisons d'habitation ou des bâtiments de chaque sorte, il y a lieu d'ajouter la valeur locative de ces bâtiments telle qu'elle est fixée aux articles 7 et 8 du présent arrêté.

Article 2 : Barème des terres nues et herbages

Le prix du fermage est établi en monnaie.

La détermination de la base de calcul du prix du fermage s'établit à partir du barème départemental annexé au présent arrêté (annexe 1).

Les prix fixés à la date de signature du présent arrêté sont actualisés à l'aide de l'indice de fermage annuel national.

Article 3 : Indice de fermage annuel national 2019

Il est constaté pour 2019, une évolution de l'indice national des fermages à la valeur de **104,76** (base 100 en 2009). La variation de cet indice par rapport à l'année 2018 est de **1,66 %**.

Cet indice est applicable pour les échéances des fermages comprises entre le 1^{er} septembre 2019 et le 31 août 2020 pour les terres nues, herbages et les bâtiments d'exploitation.

À compter du 1^{er} septembre 2019 et jusqu'au 31 août 2020, les valeurs locatives maximales et minimales des terres nues, herbages et bâtiments d'exploitation sont fixées aux valeurs actualisées figurant aux annexes 1 et 2 du présent arrêté.

Article 4 : Définition des catégories de terres

Le barème départemental présente les valeurs maxima et minima pouvant être retenues comme valeurs locatives de terres nues et herbages par catégorie de terre, excepté pour la catégorie 4.

La première catégorie est caractérisée par des critères. Pour passer de la première à la deuxième catégorie, il suffit qu'un de ces critères manque. Pour passer de la première à la troisième catégorie, il faut que trois critères manquent.

Pour une terre cultivée, cinq critères sont définis. S'ils sont réunis, la terre est de première catégorie. Si quatre de ces critères sont réunis, elle est de deuxième catégorie. Si seuls deux critères sont réunis, elle est de troisième catégorie. Si la terre est concernée par un seul critère ou pas de critère, la terre est de quatrième catégorie.

Pour un herbage s'ajoute un sixième critère.

Les critères sont :

- terres profondes, équilibrées permettant de bons rendements, pour toute nature de production
- parties humides et pierreuses rares,
- terrains plats ou pentes très faibles,
- accès faciles et pérennes,
- bien groupées ou de forme(s) faciles à exploiter,
- pour les herbages exclusivement, accès à une eau consommable pour les animaux.

Article 5 : Prise en considération des effets du drainage ou de l'irrigation.

Lorsque des terres ont besoin d'être drainées, elles ne peuvent en aucun cas être classées en première catégorie.

Pour la détermination de la catégorie des biens en cause, l'effet bénéfique, notamment sur le plan de la fertilité, apporté par des installations de drainage ou d'irrigation en état de fonctionnement ne pourra être invoqué par le bailleur que si le preneur n'en a pas supporté la charge.

Lorsque de telles installations sont ou ont été prises en charge par le preneur, le bailleur ne pourra donc l'invoquer vis-à-vis de ce preneur.

Article 6 : Modulation à l'intérieur d'une catégorie

La fixation du montant du prix entre les maxima et les minima de chaque catégorie peut être appréciée en fonction de paramètres comme la proximité urbaine, les bordures de forêts, des obstacles intérieurs à la parcelle, et cetera.

Article 7 : Bâtiment d'exploitation

La valeur locative des bâtiments d'exploitation est fixée sur la base définie à l'annexe 2 du présent arrêté.

Article 8 : Maison d'habitation

La valeur locative des maisons d'habitation est fixée par l'arrêté préfectoral du 8 juillet 2009.

Le prix du loyer au mètre carré des maisons d'habitation, fixé par arrêté préfectoral DDAF/S3/09-215 du 8 juillet 2009, est actualisé suivant la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre de l'année en cours par rapport à l'indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre de l'année précédente (publication INSEE).

L'indice de référence des loyers du 2^{ème} trimestre 2018 est **129,72**.

La variation de cet indice par rapport à l'année 2017 est de **1,53 %**.

Article 9 : Bâtiments vétustes.

Ne sont pas prises en considération pour la détermination de la valeur locative de l'exploitation donnée à bail et sont exclues du bail, les parties bâties, qu'il s'agisse de bâtiments d'exploitation ou de maisons d'habitation lorsqu'elles sont vétustes, insuffisantes ou inadaptées.

Article 10 : Renouvellement des baux ruraux

Tout bail renouvelé comportant une clause de reprise sexennale en application de l'article L 411-6 du code rural et de la pêche maritime fera l'objet d'une minoration de prix de huit pour cent (8 %).

Cette minoration de prix s'applique également aux baux conclus ou renouvelés au nom d'un mineur lorsqu'une clause autorise ce dernier à utiliser le droit de reprise à son profit avant l'expiration de la durée du bail initial ou du bail renouvelé.

Article 11 : Recommandation relative à la répartition des charges foncières pour les baux conclus ou renouvelés à compter de la date d'effet du présent arrêté.

En application de l'article L 415-3 du Code Rural concernant la répartition des taxes foncières entre bailleurs et preneurs, il est recommandé d'insérer dans les baux une clause aux termes de laquelle le preneur devra rembourser au bailleur une fraction fixée à 45 % du montant global de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties portant sur les biens pris à bail et les frais de confection des rôles.

Article 12 : Publicité

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Eure.

Article 13 : Délais et voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux. Pour cela, il peut être déféré au tribunal administratif de Rouen sous un délai de deux mois à compter de sa date de parution.

Article 15 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental des territoires et de la mer de l'Eure sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Fait à ÉVREUX, le 02 août 2018

Pour le Préfet, par délégation et subdélégation,
le chef du service économie agricole et territoires ruraux,



Olivier CATTIAUX

ANNEXE 1

Barème départemental des catégories de terres nues

Région agricole unique Eure

Durée du bail	Catégorie du bien	Maxima (en euros)	Minima (en euros)
25 ans et plus	1	260,77	211,23
25 ans et plus	2	208,62	168,98
25 ans et plus	3	166,89	135,18
18 ans	1	253,35	205,21
18 ans	2	202,68	164,17
18 ans	3	162,15	131,33
15 ans	1	236,72	191,74
15 ans	2	189,37	153,38
15 ans	3	151,49	122,71
12 ans	1	218,39	176,89
12 ans	2	174,71	141,52
12 ans	3	139,77	113,22
9 ans	1	200,08	162,06
9 ans	2	160,05	129,65
9 ans	3	128,04	103,71

Quatrième catégorie :

Cette catégorie est commune à chaque durée de bail, mais elle ne comprend ni maxima, ni minima.

Employée à titre exceptionnel, cette catégorie concerne les terres ou herbages ne correspondant pas à l'ensemble des critères de la troisième catégorie : le fermage peut être fixé en dessous du minimum de la troisième catégorie.

A titre d'exemple on citera les fortes pentes (non accessibles avec un matériel motorisé), les picanès, les terres inondables, etc.

ANNEXE 2

Définition des loyers des bâtiments d'exploitation

Type de bien	Valeur locative	Plafond
Bâtiment d'exploitation (1)	3,24 € / m ²	1 943,93 €
Bâtiment d'exploitation (2)	3,24 € / m ²	32,97 € / ha

(1) : concerne les exploitations dont la surface est inférieure à 60 ha

(2) : concerne les exploitations dont la surface est supérieure ou égale à 60 ha, le plafond est une valeur maximale à l'ha

Les surfaces de terres n'appartenant pas au propriétaire des bâtiments seront incluses dans le calcul du plafonnement si le preneur ne justifie pas qu'il dispose de bâtiments suffisants pour leur exploitation.

Pondération de la surface des bâtiments

La surface pondérée d'un bâtiment correspond à la surface couverte au sol affectée du coefficient qui lui est appliqué en raison de sa nature et selon la nomenclature ci-après définie :

Coefficient 1,25 : bâtiments spéciaux, utilisés et répondant aux besoins d'une agriculture moderne (ex. stabulation libre, porcherie moderne).

▶ Hangars bardés quatre faces avec grande(s) porte(s) et avec toit suffisamment débordant ou avec toit muni de gouttières.

▶ Belles granges avec portes surmontées d'une gouttière, dimension minimum :

- Profondeur : 9 m.

- hauteur sous traits : 6 m.

Coefficient 1 : hangar bardé trois côtés.

▶ Granges ordinaires, dimensions inférieures à celles affectées au coefficient 1,25 avec un minimum de hauteur sous trait de 4 m, avec des ouvertures normales, profondeur 7 m minimum.

▶ Remises à matériel : close trois ou quatre faces, de dimensions inférieures à la grange ordinaire.

▶ Garages clos, quais, ateliers, sols bétonnés ou pavés.

▶ Dortoirs désaffectés.

Coefficient 0,85 : hangar parapluie, bardé deux faces et petites granges ne correspondant pas aux normes ci-dessus définies.

Coefficient 0,80 : hangar parapluie bardé une face.

Coefficient 0,75 : hangar parapluie non bardé.

Coefficient 0,60 : bergeries, étables, écuries sommairement converties et transformées notamment par agrandissement des ouvertures (trois mètres minimum) et avec éventuellement suppression des greniers.

Coefficient 0,30 : bergeries, écuries, étables non transformées mais utilisables.

Coefficient 0,10 : petits locaux utilisables (ex : poulaillers, clapiers, loges à porcs).

DDTM

27-2019-08-01-008

Récépissé de déclaration concernant la réalisation d'un
lotissement "Le Petis" à Saint Pierre du Val

*Récépissé de déclaration concernant la réalisation d'un lotissement "Le Petis" à Saint Pierre du
Val*

PRÉFET DE L'EURE

**RECEPISSE DE DECLARATION
CONCERNANT LA REALISATION D'UN LOTISSEMENT LIEUDIT « LE PETIS »**

**PETITIONNAIRE : SARL IMV
COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DU-VAL**

Numéro d'enregistrement : 27-2019-00146

**Le préfet de l'Eure
Officier de la Légion d'Honneur**

VU

- le code de l'environnement ;
- l'arrêté préfectoral DDTM/2011/57 du 15 avril 2011, portant répartition des compétences entre les services de l'Etat dans les domaines de la police et de la gestion des eaux superficielles et souterraines et de la police de la pêche et organisation de la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN) dans le département de l'Eure;
- l'arrêté du 1^{er} décembre 2015 portant approbation du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et arrêtant le programme pluriannuel de mesures ;
- le dossier de déclaration au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement déposé le 24/07/19 par SARL IMV et enregistré sous le n° 27-2019-00146 relatif à la réalisation d'un lotissement lieudit « le Petis », sur la commune de St-Pierre du Val ;

donne récépissé à :

**SARL IMV
Quai de Seine
14600 HONFLEUR**

de la déclaration concernant la réalisation d'un lotissement lieudit « Le Petis », parcelles cadastrées B 202, 260, 261, 262 et 298, sur la commune de Saint-Pierre du Val,

Les ouvrages constitutifs de ces aménagements rentrent dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement.

Les rubriques concernées du tableau « nomenclature » annexé à l'article R.214-1 du code de l'environnement sont les suivantes :

Rubrique	Intitulé	Régime	Arrêté de prescriptions générales correspondant
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, la superficie totale desservie étant : - supérieure ou égale à 20 ha : Autorisation - supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha : Déclaration	Déclaration (1,50 ha)	

Au vu des pièces constitutives du dossier complet, il n'est pas envisagé de faire opposition à cette déclaration, aussi le déclarant peut débiter son opération dès réception du présent récépissé, sans attendre le délai de 2 mois imparti à l'administration pour faire une telle opposition.

Copies de la déclaration et de ce récépissé seront adressées à la mairie de la commune de Saint-Pierre du Val où cette opération doit être réalisée, pour affichage pendant une durée minimale d'un mois.

Ces documents seront mis à disposition du public sur le site internet de la préfecture de l'Eure durant une période d'au moins six mois.

En application des dispositions de l'article R.514-3-1 du code de l'environnement, cette décision pourra être déférée à la juridiction administrative :

- par les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs groupements, en raison des inconvénients ou dangers que le fonctionnement de l'installation présente par les intérêts mentionnés aux articles L.211-1 et L.511-1 dans un délai d'un an à compter de la date d'affichage en mairie de la commune de Saint-Pierre du Val. Toutefois, si la mise en service de l'installation n'est pas intervenue six mois après la publication ou l'affichage de cette décision, le délai de recours continue à courir jusqu'à l'expiration d'une période de 6 mois après cette mise en service.
- par les demandeurs ou exploitants, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la décision leur a été notifiée.

En application de l'article R.214-40 du code de l'environnement, toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale doit être portée, avant réalisation à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle déclaration.

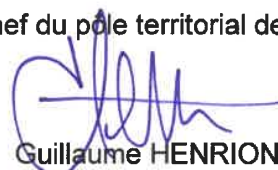
Les agents mentionnés à l'article L.216-3 du code de l'environnement et notamment ceux chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès aux installations objet de la déclaration à tout moment, dans le cadre d'une recherche d'infraction.

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Le présent récépissé ne dispense en aucun cas le déclarant de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

A Evreux, le – 1 AOUT 2019

Le chef du pôle territorial de l'eau,



Guillaume HENRION

Direction départementale des territoires et de la mer de
l'Eure

27-2019-08-01-009

plan de sauvegarde_la Garancière

plan de sauvegarde de la copropriété La Garancière à Val-de-Reuil

PRÉFET DE L'EURE

Arrêté préfectoral n° DDTM/2019/SHLV/10 portant approbation du plan de sauvegarde de la copropriété La Garancière sise 37-39 rue des Pas des Heures et 23 rue Septentrion à Val-de-Reuil.

**Le Préfet de l'Eure
Officier de la Légion d'Honneur**

VU

- le code de la construction et de l'habitation, notamment à l'article L615-1 et suivants,
- le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,
- l'arrêté DDTM/2010/13 portant création de la commission chargée d'élaborer le plan de sauvegarde de la copropriété La Garancière en date du 31 juillet 2011,
- l'arrêté DDTM/2018/8 portant renouvellement de la commission chargée d'élaborer le plan de sauvegarde de la copropriété La Garancière en date du 3 octobre 2018,
- l'arrêté DDTM/2018/SHLV/7 portant sur la nomination du coordonnateur du plan de sauvegarde de la copropriété La Garancière en date du 24 août 2018,
- le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, adopté par le Préfet de l'Eure et le Président du Conseil Départemental de l'Eure le 22 décembre 2016,
- la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure du 22 novembre 2018,
- la délibération du conseil municipal de la ville de Val-de-Reuil en date du 10 décembre 2018,
- la délibération de la commission permanente du Conseil Départemental du 3 décembre 2018,
- la délibération de la commission permanente du Conseil Régional du 10 décembre 2018,
- la convention de plan de sauvegarde validée par les membres de la commission de plan de sauvegarde,
- l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 14 décembre 2018.

Considérant les difficultés financières, sociales et techniques de la copropriété La Garancière ;
Considérant que l'ensemble des parties a confirmé les engagements souscrits dans la convention de plan de sauvegarde annexée,

SUR proposition de M. le secrétaire général de la préfecture ;

ARRETE

Article premier – La convention de plan de sauvegarde de la copropriété définie ci-après est approuvée telle qu'elle figure en annexe :

La Garancière	37-39 rue des Pas des Heures 23 rue Septentrion
------------------	--

Article 2 – La commission de suivi du plan de sauvegarde est présidée par le Préfet ou son représentant et est composée des personnalités suivantes :

- le Préfet (ou son représentant) ;
- le Président du Conseil Régional de Normandie (ou son représentant) ;
- le Président du Conseil Départemental (ou son représentant) ;
- le Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure (ou son représentant) ;
- le Maire de la ville de Val-de-Reuil (ou son représentant) ;
- les représentants des copropriétaires ;
- les représentants des locataires ;
- la délégation locale de l'ANAH (ou son représentant) ;
- le Directeur de la DDTM (ou son représentant) ;
- le Directeur de la DDCS (ou son représentant) ;
- la Directrice régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations (ou son représentant) ;
- la Directrice régionale de la CAF de l'Eure (ou son représentant) ;
- le Syndic des copropriétés (ou son représentant) ;
- la Directrice régionale d'Action Logement (ou son représentant) ;
- le Directeur d'IBS (ou son représentant).

Article 3 – La responsable du service Habitat Logement Ville de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Eure est désignée en tant que coordonnatrice chargée de veiller au bon déroulement du plan de sauvegarde.

Article 4 – La durée du plan de sauvegarde est fixée à cinq ans à compter de la date de signature du présent arrêté. Le plan peut être modifié ou prolongé dans les conditions prévues au III de l'article L615-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5 - Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Rouen. Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet de l'Eure. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

Article 6 – Le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Évreux, le 01 AOUT 2019

Pour le préfet
et par délégation
Le secrétaire général

Jean-Marc MAGDA



ActionLogement  **Immobilière 3F** 
Groupe ActionLogement



PLAN DE SAUVEGARDE

Copropriété LA GARANCIERE – VAL-DE-REUIL

2019 - 2024

CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, co-maître d'ouvrage du Plan de Sauvegarde de la copropriété de La Garancière, représenté par M. Bernard LEROY, Président de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure ;

La Ville de Val-de-Reuil, co-maître d'ouvrage du Plan de Sauvegarde de la copropriété La Garancière, représentée par M. Marc-Antoine JAMET, Maire de la Ville de Val-de-Reuil ;

L'État, représenté par M. Thierry COUDERT, Préfet du Département de l'Eure ;

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75 001 Paris, représenté par M. Bernard LEROY, en application de la convention de délégation de compétences, et dénommée ci-après « Anah » ;

Le Conseil Départemental de l'Eure, représenté par M. Pascal LEHONGRE, Président du Conseil Départemental de l'Eure ;

Le Conseil Régional de Normandie, représenté par Hervé MORIN, Président du Conseil Régional de Normandie ;

Immobilière 3F, représenté par Mme Anne-Sophie GRAVE, Directrice Générale ;

Action Logement, représenté par Patricia PETIT, Directrice Régionale pour la Normandie ;

La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56, rue de Lille 75 007 Paris, représentée par Mme Florence MAS, en sa qualité de Directrice régionale pour la Normandie, dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur Général en date du 26 mars 2018 ;

Et la Caisse d'allocations Familiales de l'Eure, représentée par Annick SOURD, Directrice de la CAF de l'Eure ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, le 27 février 2014,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le Préfet de l'Eure et le Président du Conseil Départemental, le 22 décembre 2016,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par la commission permanente du Conseil Départemental, le 15 décembre 2014 portant sur la période 2014-2020,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, en date du 22 novembre 2018, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Ville de Val-de-Reuil en date du 10 décembre 2018 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Conseil Départemental de l'Eure en date du 3 décembre 2018 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante du Conseil Régional de Normandie en date du 10 décembre 2018 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Eure, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 14 décembre 2018.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	9
Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la copropriété.....	9
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	14
Article 2 – Enjeux.....	14
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	15
Article 3 – Volets d'action.....	15
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation.....	28
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	29
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération.....	29
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	32
Article 6 – Conduite de l'opération.....	32
Chapitre VI – Communication.....	35
Article 7 – Communication générale.....	35
Article 8 – Communication Anah.....	35
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	36
Article 9 – Durée de la convention.....	36
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	36
Article 11 – Transmission de la convention.....	36

Préambule

1. Contexte d'intervention

Val-de-Reuil présente la particularité d'être la dernière-née des villes nouvelles, créée, ex-nihilo en 1967 à partir d'une décision du Comité interministériel d'aménagement du territoire, au cœur d'un espace rural vierge de toute urbanisation entre Paris et Le Havre. Il s'agit alors de tirer parti de cette situation particulière pour réaliser une opération pilote d'urbanisation sur 4 500 hectares vouée à accueillir à terme 140 000 habitants. Les architectes de l'Atelier de Montrouge développent un projet de ville évolutive, imaginée autour d'un « germe de ville », quartier central de la ville bâti sur dalle.

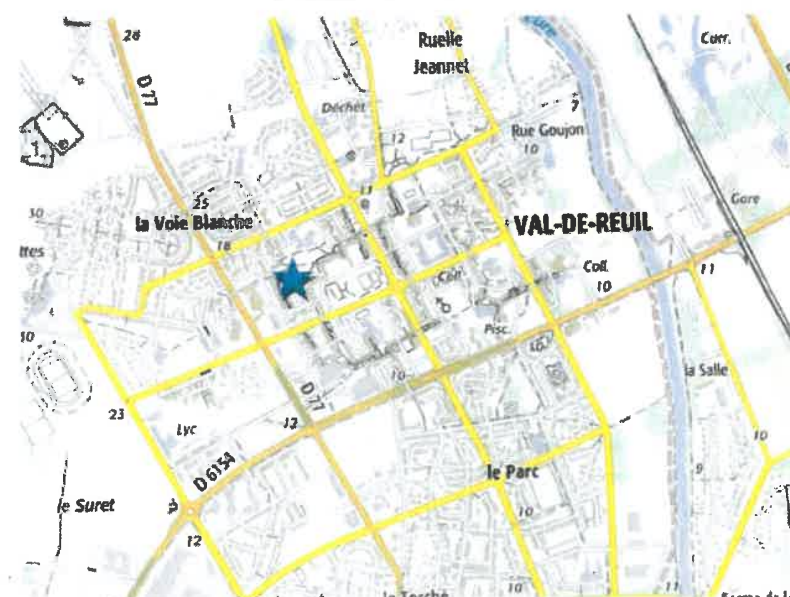
Aujourd'hui, Val-de-Reuil est loin du projet initial et du gigantisme qu'avaient imaginé ses concepteurs. Malgré une situation géographique très favorable au cœur de la Vallée de la Seine, Val-de-Reuil, avec une population de 15 000 habitants, n'a jamais atteint sa taille d'équilibre et souffre de dysfonctionnements, tant sur les plans urbains que sociaux.

En dépit de ces difficultés, Val-de-Reuil présente de nombreux atouts et affiche une dynamique avérée de projets. Val-de-Reuil s'est en effet engagée dans une phase d'extension urbaine afin d'atteindre sa taille d'équilibre (fixée à 20 000 habitants) et d'attirer une population diversifiée sur la commune.

Par ailleurs, le Projet de rénovation Urbaine, lancé en 2005 suite à une première Opération de Renouvellement Urbain, a permis une requalification en profondeur de la dalle (réhabilitation des logements locatifs sociaux, valorisation des espaces publics et création d'équipements structurants). Après près de dix ans d'intervention, le « Germe de Ville » affiche un nouveau visage plus attrayant et offre une meilleure qualité de vie à ses habitants. Cette transformation doit se poursuivre et s'étendre aux quartiers périphériques, dans le cadre d'un Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), dont les premiers chantiers sont attendus dès 2019.

2. La copropriété La Garancière

Plan de situation



La copropriété La Garancière, dont il est question dans la présente convention, se situe au sein du « Germe de Ville ». Cet immeuble a été construit dans les années 1970 par le Foyer du Fonctionnaire et de la Famille (3F)

dans le cadre d'un programme de promotion mixte.

Si l'ensemble du quartier dans lequel s'inscrit la copropriété a fait l'objet d'une requalification dans le cadre du projet de rénovation urbaine, l'immeuble La Garancière présente un état de dégradation important, ce qui génère un effet de déclassement avec le reste de son environnement.

Situés au n°23 rue septentrion et n°37 et 39 rue des pas des heures, la copropriété compte 67 logements.

Adresse	Bâtiment	Nombre de niveaux	Logements	Emplacement parking	Total
37 – 39 Pas des Heures	Ra	R+5	67	38	105
	Rb	Rdc	-	22	22
23 rue Septentrion	Rc	Rdc	-	22	22
			67	82	149

Plan cadastral



La copropriété regroupe 3 corps de bâtiments. Un seul, édifié sur 6 niveaux (un rez-de-chaussée, un rez-de-dalle et 4 étages) contient 67 logements et des emplacements de parking. Les 2 autres bâtiments regroupent des emplacements de stationnement. Le syndicat détient aussi un logement, une loge et un emplacement de parking réservé au gardien. En l'absence de gardien, le syndicat a transformé le logement et la loge en une salle de réunion à l'usage du conseil syndical et un local de stockage utilisé par le personnel qui est chargé du nettoyage des parties communes.

En outre, la copropriété comprend des locaux communs pour les vélos, les voitures d'enfants, les dépôts et les vide-ordures.

Sur les 67 logements, 15 sont propriétés du bailleur social I3F, 8 appartiennent à la Ville de Val-de-Reuil, 27 appartiennent à des propriétaires occupants et 17 à des propriétaires bailleurs. Les logements propriétés d'I3F et de la Ville de Val-de-Reuil ne sont pas occupés.

3. Mobilisation de la puissance publique vers la mise en place d'un Plan de Sauvegarde

Depuis le début des années 2000, la Garancière est identifiée comme copropriété dégradée. Elle a d'ailleurs fait

l'objet de nombreuses études depuis 2008 visant à mieux appréhender ses difficultés et à définir les possibilités d'une intervention publique :

2008	Etude pré-opérationnelle de Plan de Sauvegarde <i>Groupement Pact-Arim Val d'Oise - Pays Normands</i>
2011	Mission de mandat ad hoc confiée par le Tribunal de Grande Instance d'Evreux <i>Cabinet FHB</i>
2012	Diagnostic global <i>CITEMETRIE</i> Etude juridique et foncière <i>ESPACITES et CAREDEUX CONSULTANTS</i>
2013	Audit énergétique de la copropriété <i>ENERGY-CONSULT</i>
2016 2017	Actualisation du diagnostic multicritère et étude approfondit des impayés <i>CITEMETRIE</i> Etude des outils opérationnels mobilisables (réhabilitation, recyclage, etc) <i>CITEMETRIE et DS AVOCATS</i>
2018	Poursuite du lancement du Plan de Sauvegarde

En décembre 2014, un premier arrêté préfectoral avait permis de déclencher la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde.

L'ensemble des études produites a permis de confirmer que le Plan de Sauvegarde constituait à ce jour le dispositif le plus approprié à la situation de la Garancière.

En Février 2018, la Préfecture, l'Agglomération Seine-Eure et la Ville de Val-de-Reuil ont décidé de poursuivre la procédure du Plan de Sauvegarde.

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 – Dénomination, périmètre, champs d'application territoriaux et nature de la copropriété

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'Agglomération Seine Eure, la Ville de Val-de-Reuil, l'État et l'Anah décident de mettre en place un Plan de Sauvegarde pour la copropriété La Garancière.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention, les champs d'intervention se définissent comme suit :

Le périmètre exclusif de la copropriété concerne trois immeubles situés au n°23 rue septentrion et au n°37 – 39 pas des heures.

1.3. Pilotage de l'opération

i) Co-maitrise d'ouvrage

L'Agglomération Seine-Eure et la Ville de Val-de-Reuil sont co-maîtres d'ouvrage du Plan de Sauvegarde. Elles seront chargées de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. L'Agglomération aura en plus en charge la passation et le pilotage du marché de suivi animation et s'assurera donc de la bonne exécution de la prestation.

ii) Coordonnateur

La DDTM de l'Eure a été désignée par le Préfet comme Coordonnateur du Plan de Sauvegarde, par arrêté du 24 août 2018, et sera donc chargée de veiller à son bon déroulement. Elle pourra adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas dans les délais prévus les engagements contenus dans le Plan de Sauvegarde.

iii) Opérateur

Le principe d'animation retenu pour le programme est celui d'un suivi-animation réalisé par un cabinet extérieur qui assurera l'ensemble des missions décrites dans la convention visant à réinscrire la copropriété dans un schéma de fonctionnement pérenne. Il sera également chargé de l'évaluation quantitative et qualitative des résultats de l'opération. Tout au long de la mission, l'opérateur devra être force de proposition, qu'il soit au fait de la réglementation en vigueur, de l'actualité sur les copropriétés et qu'il ait connaissance des opportunités de financement. Il devra être mesure de proposer des solutions expérimentales et d'aider les parties prenantes à sortir des cas bloquants.

Ses domaines de compétences seront les suivantes :

- compétences juridiques (droit des copropriétés, mise en œuvre et suivi des procédures judiciaires, fiscalité immobilière, foncier et associations syndicales et foncières...)
- compétences sociales (suivi et accompagnement des ménages, recherche de financement...)
- compétences en technique du bâti et urbanistiques (pour aider les copropriétaires dans la réflexion et les choix pour les travaux en parties communes et privatives et aménagements des abords de leurs copropriétés)

- compétence dans la réalisation de diagnostics (énergie, technique...);
- compétence dans la réglementation et le montage des dossiers de subvention, notamment les dossiers Anah et le mixage des aides.

1.4. Nature, état et instance de la copropriété

Un descriptif précis a été effectué sur la copropriété (diagnostic de juin 2012 sur les aspects socio-économiques, financiers et techniques, actualisation de mars 2017). Aussi une rapide synthèse en est livrée pour information.

Concernant les aspects relatifs à la gestion de la copropriété :

Le règlement de copropriété est globalement bien conçu mais avec un cadre juridique assez complexe. En effet, la copropriété La Garancière est intégrée dans une propriété volumétrique par définition détachée de tout foncier dont les volumes s'articulent par le biais d'associations syndicales de propriétaires, dont certaines non jamais été actives.

Les instances de la copropriété fonctionnent plutôt bien. Le syndicat se réunit normalement tous les ans lors des assemblées générales. Il se démarque par une stabilité dans sa composition et le noyau dur de ses membres est présent depuis plus de 10 ans. La Ville de Val-de-Reuil et la société I3F font également partie de ce conseil syndical.

Les budgets paraissent bien maîtrisés. Quelques postes de dépenses s'avèrent élevés au regard des ratios généralement admis ou ne donnent pas nécessairement satisfaction (employés, chauffage). Les décisions récentes prises en matière de chauffage (suppression du chauffage collectif) sont porteuses d'espoir.

La situation patrimoniale du syndicat devient très délicate puisque les sommes dues par les copropriétaires ont franchi le seuil du budget prévisionnel. Le montant du réel dépensé, c'est-à-dire des charges, a été supérieur au budget voté sur les exercices 2014/2015 et 2015/2016. Des appels de fonds complémentaires d'un montant de 10.098 € et 3.771 € ont dû être lancés auprès des copropriétaires. A titre de comparaison, au 31 mars 2011, le montant total des charges courantes était de 112 451 € soit en moyenne 1 700 € / an et par logement (425 €/trimestre). Au 31 mars 2016, le montant des charges est passé à 151 771 € soit une augmentation sur 5 ans égale à 35% supérieure à l'augmentation du coût de la vie et une moyenne par logement purement théorique de 2 265€ par an soit 566 € par trimestre.

Evolution du budget sur les trois derniers exercices

	Au 31.03.2014	Au 31.03.2015	Au 31.03.2016
Budget voté	143.965 €	147.485 €	148.000 €
Réel dépensé	141.294 €	157.615 €	151.771 €
Solde dépenses courantes	-2.670 € (Cr)	+10.098 € (D)	+3.771 € (D)

Les 3/4 du budget sont concentrés sur 3 postes : le chauffage, les employés, les frais de gestion.

La copropriété rencontre un nombre d'impayés important. Le nombre des copropriétaires débiteurs de plus de 1.000 € a considérablement augmenté ces derniers mois suite aux avances appelées (réserve et plan pluriannuel de travaux) et aux provisions exceptionnelles décidées en assemblée générale en vue d'engager des saisies immobilières.

Evolution des impayés sur les sept dernières années

	Exercice clos Au 31/03/2011	Exercice clos Au 31/03/2016	Position au 30/11/2016	Position au 19/01/2017
Copropriétaires débiteurs de + de 1.000 €	17	14	25	29
Montant global des impayés	70.902 €	110.875 €	162.397 €	191.704 €

Les difficultés financières du syndicat des copropriétaires de La Garancière ne sont pas structurelles et résultent principalement des difficultés que rencontre ce dernier à recouvrer ses créances auprès des copropriétaires débiteurs. En effet, le traitement des impayés par le mandataire du syndicat IMMO DE FRANCE est perfectible et a été négligé au profit des appels dits de « solidarité » dont les copropriétaires ne veulent plus. L'ensemble des parties prenantes sur ce sujet (syndic, mais également les avocats de la copropriété) ont besoin de gagner en coordination et donc en efficacité.

Dans tous les cas, compte tenu de cette mauvaise situation financière, l'engagement d'un programme de requalification de la copropriété devra nécessairement passer par une phase préalable de recouvrement des créances qui permettra d'assainir et de redresser ses comptes.

Concernant les aspects socio-économiques de la copropriété :

Lors du diagnostic effectué en 2012, un questionnaire avait été envoyé à tous les copropriétaires contenant un tronc commun destinés à l'ensemble des occupants et un tronc spécifique en fonction du statut d'occupation de chaque logement : propriété, location ou logement à titre gratuit. 89 % des occupants des résidences principales avaient alors été enquêtés. Un petit nombre des propriétaires non occupants ayant répondu à l'enquête, les réponses apparaissaient peu exploitables.

Les principales caractéristiques des ménages relevées en 2012 ont été confirmées en 2016, à savoir :

- Une relative stabilité des mutations : le prix du foncier sur la copropriété, particulièrement abordable, semble avoir le double effet d'attirer de nouveaux arrivants aux ressources limitées et n'ayant qu'un choix très restreint de destination pour accéder à la propriété, et de retenir des occupants plus anciens, disposant également de ressources modérées voire faibles et dans l'incapacité de vendre leurs biens à un prix satisfaisant.
- La moitié des propriétaires occupants ont plus de 60 ans.
- 40 % des propriétaires occupants ont déclaré avoir des difficultés à s'acquitter des charges liées au logement.
- D'un point de vue opérationnel, la grande majorité des ménages propriétaires occupants s'avèrent éligibles aux aides individuelles de l'Anah.

- Les ménages locataires sont majoritairement des familles jeunes et nombreuses.
- 70 % de ces ménages ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté.
- Une insatisfaction face aux charges élevées et à la dégradation de la copropriété : 92 % des propriétaires estiment que des travaux sont nécessaires en parties communes.
- Une satisfaction en revanche concernant la qualité des logements (parties privatives)

La mise en œuvre d'un programme de travaux sur la copropriété de la Garancière n'est donc pas envisageable sans une sécurisation des modalités d'accompagnement financier et social des copropriétaires.

Concernant les aspects techniques de la copropriété :

Si l'ensemble du quartier s'est embelli depuis 20 ans, l'immeuble de La Garancière, n'a presque jamais fait l'objet de rénovation et présente désormais un état de dégradation important, générant un effet de déclasserement avec le reste de son environnement.

Les façades et pignons sont en mauvais état d'entretien. Si un isolement thermique existe à l'intérieur, il est possible qu'il soit insuffisant compte tenu de l'époque de construction (années 70). Le béton des façades présente par endroits des salissures et traces d'usures.

Les portes d'accès en bois de l'immeuble sont vétustes, faiblement isolantes et ne disposent pas de système d'interphonie. Les parties communes sont régulièrement visitées à cause de l'absence de système sécurisé. Les halls extérieurs ont récemment été carrelés.

Les toitures terrasses sont en état moyen d'entretien et laissent apparaître une gestion des eaux pluviales inefficace avec stagnation de l'eau (absence de pentes) et développement de végétation. De plus, les terrasses ne disposent ni de garde-corps ni d'isolation thermique. Les tuyaux de l'ancien réseau de chauffage sont d'aspects anciens et usés.

Les parkings ne sont pas isolés et certains sont laissés à l'abandon ou condamnés.

Les balcons sont en mauvais état. On peut observer la présence de traces de moisissures.

Les trappes de désenfumage ne disposent pas d'un système d'ouverture automatique. Les circulations et cages d'escalier bénéficient d'un système de ventilation naturel.

Les vide-ordures sont en mauvais état d'entretien.

Les halls, cages d'escaliers et paliers montrent un état d'entretien moyen en particulier au niveau des peintures et du sol.

La fermeture des placards techniques est défectueuse.

D'une manière générale, les menuiseries extérieures sont vétustes et n'assurent pas une étanchéité optimale, que ce soit à l'eau ou au froid. Les garde-corps de certains balcons sont rouillés et présentent des risques importants en termes de sécurité.

Les portes d'entrées des logements sont en bois d'origine et ne possèdent pas de propriété coupe-feu, ce qui présente un risque pour la sécurité des habitants.

La copropriété a engagé un diagnostic approfondi visant à repérer la présence éventuelle d'amiante. Ce dernier a repéré des enduits muraux contenant de l'amiante dont la localisation laisse sous-entendre la nécessité d'un traitement complet du bâtiment. Un appui méthodologique devra être recherché et intégré dans l'équipe de maîtrise d'œuvre désignée par la copropriété. De plus, un relogement partiel pourrait être envisagé afin d'effectuer le retrait de ce matériau dans les meilleures conditions.

Les réseaux électriques des logements ne sont pas aux normes. Ils sont d'autant plus sollicités que l'abandon du système de chauffage collectif reporte potentiellement la charge sur les réseaux électriques des logements par l'utilisation de convecteurs.

Le dispositif de chauffage est obsolète. Le mode de chauffage partiellement collectif (pompe à chaleur), est complété de manière individuelle par des convecteurs électriques disposés dans chaque logement. Toutefois, une assemblée générale en octobre 2016 a validé le principe de la suppression du mode de chauffage collectif et d'un report de la fonction de chauffage aux seuls équipements électriques privés. L'économie réalisée sur le budget des parties communes aura un impact à la hausse sur les dépenses privées de chacun des copropriétaires.

Présence de logements vacants au rez-de-chaussée appartenant à la mairie de Val-de-Reuil et à IBS qui accentue l'effet de dévalorisation de la copropriété malgré la rénovation récente de ses abords.

Concernant les aspects relatifs à la valeur des logements sur le marché immobilier :

D'après les dernières ventes d'appartement à la Garancière et dans son secteur, la copropriété peut être considérée comme « hors marché » à cause de ses nombreuses faiblesses : appartements peu adaptés aux besoins actuels, immeuble dégradé, copropriété en difficulté financière avec des charges importantes, située dans le Germe de Ville de Val-de-Reuil avec un urbanisme de dalle.

La Garancière doit profiter au maximum de la dynamique engendrée par le NPNRU et le Plan de Sauvegarde pour redorer son image, participer à l'amélioration globale du cadre de vie de son quartier, et par là-même redonner une attractivité à ces logements dans le marché immobilier local.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux

Il importe de reconstituer un cadre de gestion pérenne et une intégration urbaine optimale de cette copropriété dans son quartier, justifiant par là-même de mobiliser l'ensemble des acteurs concernés dans le cadre d'un dispositif solidement coordonné.

La copropriété arrive à un moment critique : le peuplement peut évoluer rapidement vers plus de fragilité et le bâti se dégrader davantage. Il sera alors trop tard pour mobiliser les énergies et les moyens nécessaires à son maintien durable sous le statut de copropriété.

Le Plan de Sauvegarde vise donc particulièrement à :

- Accompagner le syndicat des copropriétaires dans le redressement de sa situation financière, par la lutte contre les impayés et la maîtrise du budget de fonctionnement ;
- Créer les conditions d'une gestion pérenne, et d'une réelle amélioration du cadre de vie des habitants en assurant l'autonomie technique et juridique de la copropriété, pour améliorer la sécurité juridique du fonctionnement de cet ensemble immobilier ;
- Consolider ce fonctionnement en formant et en accompagnant les copropriétaires et leurs représentants directs (conseil syndical et syndic) ;
- Mettre en place une politique de portage permettant de compléter l'action contentieuse du syndic et permettre d'attirer de nouveaux copropriétaires plus solvables ;
- Parachever un projet urbain en mettant en cohérence les statuts et usages des espaces non bâtis afin notamment de définir les modalités de gestion et d'entretien des espaces ;
- Assurer la conservation des immeubles et l'amélioration de leur performance thermique, sachant que ces améliorations permettront une réduction de charges.
- Mettre en place des mesures d'accompagnement social pour les ménages modestes pour garantir leur maintien dans les lieux dans de meilleures conditions ou pour un relogement hors Garancière lorsque le maintien ne peut être assuré

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

i) Favoriser l'adhésion du syndic au dispositif

Stratégie :

Le syndic « IMMO de FRANCE » est aujourd'hui « transparent » mais son remplacement à court terme n'est pas envisageable à ce stade du dispositif, car il constituerait immanquablement un handicap :

- Le changement de mandataire du syndicat est encadré par des délais de communication des documents et archives du syndicat fixés par l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui est d'ordre public. Un délai maximal de trois mois est octroyé au syndic sortant en vue de la communication des archives et comptes du syndicat.
- Un administrateur judiciaire désigné sur le fondement de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 se doit d'administrer la copropriété puisque le syndic est évincé. Or, la quasi-totalité des administrateurs délègue cette tâche à un administrateur de biens (un syndic) avec autorisation du magistrat commettant, ce qui a pour effet d'augmenter significativement les coûts de gestion et de ralentir la prise de décision.
- Le syndic IMMO de France s'est récemment rapproché du label QUALI SR en cours d'élaboration avec l'ANAH. Ce label vise la certification des syndicats de redressement de copropriétés en difficultés qui seront conduits à se substituer dans un futur proche aux administrateurs judiciaires plutôt spécialisés en droit commercial. CITEMETRIE est largement associé à cette démarche qualitative en sa qualité de membre du Conseil d'Administration du Label QUALI SR.
- Le syndic IMMO de France est demandeur d'une aide sous forme d'assistance dans le cadre du dispositif notamment en matière de recouvrement des créances du syndicat auprès des copropriétaires

Actions :

- *Le syndicat des copropriétaires et la puissance publique (Etat, Agglomération Seine-Eure et la Ville de Val de Reuil) devront pousser le syndic à monter en compétence et à mobiliser davantage de moyens sur la copropriété.*
- *L'opérateur aura en charge de formaliser le travail du syndic tout au long du dispositif par l'élaboration d'une charte partenariale, détaillant les missions du syndic et des partenaires associés.*
- *En cas de défaillance du syndic, l'opérateur devra accompagner les copropriétaires dans la recherche d'un nouveau syndic.*

ii) Conforter la dynamique du conseil syndical

Stratégie :

Le conseil syndical est particulièrement stable, actif et dévoué. Si le rythme des réunions ne suit pas un calendrier précis, ses membres sont régulièrement en contact et n'hésitent pas à se rencontrer si nécessaire afin de se tenir informés.

Depuis quelques temps, le conseil syndical assure un suivi des impayés. Le syndic transmet mensuellement l'état des comptes débiteurs et l'avancement des procédures. Lorsque les impayés ne relèvent pas encore d'une procédure contentieuse, le conseil syndical peut intervenir auprès des copropriétaires afin de les inciter à combler leur retard. Sur ce point, on relève une certaine lassitude de celui-ci, qui déplore que les procédures de recouvrement ne soient pas conduites à leur terme.

Il ne semble pas que le renouvellement du conseil syndical doit être recherché à tout prix. Il convient plutôt de le soutenir comme un élément important et garant de la stabilité de la copropriété.

Actions :

- *L'opérateur mettra en place des comités de suivi thématique avec le conseil syndical afin de susciter une mobilisation accrue des copropriétaires autour de thèmes généralement fédérateurs ou plus spécifique, comme l'engagement de travaux, la recherche d'économies de charges, le contrôle de l'action du syndic...*
- *L'opérateur pilotera la mise en place d'un accompagnement du conseil syndical dans le cadre d'un dispositif renforcé. Ce dernier pourrait prendre la forme de sessions de formation ou le bénéfice d'un « conseil juridique » de proximité. Ces actions pourraient naturellement s'étendre à l'ensemble des copropriétaires et favoriser à terme l'émergence de nouvelles « bonnes volontés ». Cet accompagnement pourra s'appuyer sur les acteurs et initiatives locaux.*
- *L'opérateur veillera à soutenir la participation aux assemblées générales en :*
 - *Accompagnant le conseil syndical à la préparation des assemblées générales (définition de l'ordre du jour)*
 - *Assistant le syndic dans la rédaction des convocations pour tous les éléments relevant du Plan de Sauvegarde ;*
 - *Doublant les convocations lancées par le syndic d'un rappel sous forme de courrier et mail adressé aux copropriétaires, ainsi que d'un affichage dans les halls ;*
 - *En favorisant la recherche d'un lieu et d'un horaire consensuels ;*
 - *En remettant en place les réunions préparatoires aux assemblées générales entre le syndic et le conseil syndical*

iii) Conduire à la résorption et la stabilisation des impayés des charges

Stratégie :

Il y a une réelle nécessité de faire monter en compétence les parties prenantes au recouvrement et d'avoir un suivi très régulier des procédures.

Il s'agit également d'agir en amont pour prévenir l'apparition de nouvelles situations d'impayés, par le suivi social des occupants et par l'information et l'accompagnement des futurs acheteurs.

Actions :

- *L'opérateur mettra en place et animera des commissions de suivi des impayés pendant toute la durée du Plan de sauvegarde. Leur composition a minima comprendra : l'opérateur en charge du suivi- animation, le syndic, un ou plusieurs membres du conseil syndical assisté éventuellement et ponctuellement des avocats concernés missionnés ;*
- *Les membres de la commission de suivi des impayés rechercheront des solutions adaptées à chaque cas e à mener à leur terme les procédures engagées et notamment les saisies immobilières ;*
- *L'opérateur rencontrera, dès le début de l'opération et ensuite de manière trimestrielle, les copropriétaires actuellement en impayés afin de faire le point sur leur capacité à rembourser leur dette et à se maintenir dans la copropriété, notamment dans la perspective de réalisation de travaux de rénovation ;*

iv) Tendre vers la normalisation du recouvrement et des actions coercitives

Stratégie :

Cet axe d'intervention se base essentiellement sur la coopération avec le syndic. Elle revêt un caractère délicat dans la mesure où elle exige une forte collaboration de celui-ci. L'approbation du Plan de Sauvegarde par le syndic vaudra acceptation de sa collaboration avec l'opérateur.

Depuis la mission du mandataire ad hoc, une procédure de suivi régulier des impayés a été mise en place avec le conseil syndical. Dans le cadre du Plan de Sauvegarde, les partenaires devront s'assurer que la stratégie mise en place par le syndic répond durablement aux problématiques propres à la copropriété. Si tel n'est pas le cas, un changement de stratégie devra être proposé par la commission de suivi des impayés à l'initiative de l'opérateur.

Actions :

- *Les membres de la commission de suivi des impayés établiront des principes très fermes en matière de suivi et de règlement des situations d'impayés, par la mise en place d'un partenariat avec l'ensemble des professionnels agissant en la matière (y compris les services sociaux) ;*
- *L'opérateur veillera chaque année à la mise « en conformité » de la comptabilité par le syndic, en vue d'optimiser le traitement de la dette « copropriétaires » sur le plan comptable et constituer l'occasion d'apporter des corrections d'écritures dans les autres catégories de comptes ;*

v) Favoriser la maîtrise des charges des parties communes

Stratégie :

La maîtrise des charges est essentielle pour ne pas affaiblir davantage les occupants et redonner de l'attractivité aux logements. Elle doit être recherchée en tout temps et sur tous les postes de dépenses.

Le dispositif de chauffage était composé initialement d'un système double flux à pompes à chaleurs et de convecteurs électriques individuels situés dans les logements. Les copropriétaires ont décidé en 2016 de supprimer le chauffage collectif, obligeant chacun à renforcer son chauffage individuel. La solution de chauffage précédente entraînait déjà des frais individuels et par conséquent le transfert opéré récemment n'est que partiel. Toutefois la « privatisation » des charges de chauffage a aussi un impact psychologique dans la mesure où les copropriétaires débiteurs de mauvaise foi ne vont plus profiter « gratuitement » d'un système de chauffage dont le coût est supporté par d'autres. Il s'agira donc de prendre acte de cette décision et d'évaluer son impact sur les charges communes et individuelles.

Actions :

- *L'opérateur encouragera une pratique systématique de renégociation et de mise en concurrence des contrats, y compris pour les contrats en ayant déjà fait l'objet. La méthodologie déployée dans le cadre du dispositif sera enseignée au conseil syndical pour son application ultérieure ;*
- *L'opérateur recherchera tout soutien financier possible, ouvert de droit ou sur demande, aux copropriétés en Plan de sauvegarde pour compenser l'augmentation prévisible des frais de gestion.*
- *Le syndic et l'opérateur évalueront la baisse prévisionnelle du budget et des charges de chauffage en parties communes dans les mois à venir.*

3.2. Mettre en œuvre une stratégie de portage de lots coordonnées entre « propriétaires institutionnels »

Stratégie :

Un portage de fait est déjà à l'œuvre sur la copropriété.

En effet, la Ville de Val-de-Reuil a déjà utilisé de son droit de préemption pour acquérir 8 logements. Tous ces appartements sont vacants aujourd'hui et ont vocation à être revendus après la réhabilitation de la copropriété.

Par ailleurs, la SA HLM Immobilière 3F est toujours propriétaire de 15 logements qu'elle a conservés depuis la construction de l'ensemble immobilier. Ces logements destinés à l'accession n'ont pas de suite trouvé preneur. Pendant un temps la SA HLM a tenté de les louer mais y a finalement renoncé. Tous ces appartements sont vacants aujourd'hui et ont vocation à être revendus après la réhabilitation de la copropriété.

Des discussions ont été engagées par les maîtres d'ouvrage avec l'EPF Normandie pour étudier les conditions d'une implication de cette structure dans une stratégie de portage à définir.

Les logements ciblés seront ceux faisant l'objet d'une procédure de saisie et ceux des propriétaires occupants en incapacité de se maintenir dans leur logement notamment du fait des frais à engager dans le cadre du futur programme de travaux du Plan de Sauvegarde.

Il est estimé à 11, le nombre de logements à acquérir par voie amiable/préemption. Ce portage interviendrait au cours des deux premières années du Plan de Sauvegarde en lien avec les procédures de saisies immobilières et les actions d'accompagnement social.

Il est important que l'Agglomération Seine-Eure, la Ville de Val de Reuil et I3F s'engagent à se soutenir sur la vente des logements et à définir une stratégie commune (prix, prestation, cible, etc.) afin de ne pas déstabiliser le marché immobilier de la copropriété et du quartier.

Ces ventes interviendront à l'issue des travaux sur les parties communes voire également sur les parties privatives et pourraient potentiellement s'échelonner sur une période de 5 ans.

Actions :

- *L'Agglomération Seine-Eure accompagnera la Ville de Val-de-Reuil et I3F dans la revente de leur patrimoine ;*
- *L'opérateur les accompagnera dans l'identification des lots à acquérir et à la détermination du prix d'acquisition le plus adapté à la situation ;*
- *L'opérateur pourra être amené à les conseiller dans leur prise de décision et à produire toutes données permettant d'affiner la faisabilité des actions de portages.*

3.3. Volet social

i) Suivi social général des occupants

Stratégie :

Des actions et un suivi des problématiques sociales devront être initiés dès le début du dispositif en particulier pour les situations d'habitat indécent, de difficultés financières, de perte de mobilité, etc.

Le syndic, le conseil syndical, l'opérateur et les services sociaux devront travailler en étroite partenariat pour échanger des informations et orienter au mieux les familles au regard des problèmes rencontrés.

Actions :

- *L'opérateur devra mettre en place et animer une commission de suivi sociale. Cette commission sera composée de l'opérateur, des services sociaux municipaux et départementaux, des partenaires associatifs du quartier, de la CAF, du syndic et ponctuellement de représentants des bailleurs sociaux disposant d'un patrimoine sur site qui présenteront les opportunités en matière de relogement. La commission sera élargie à tout autre partenaire pouvant aider à la résolution des problèmes rencontrés. L'opérateur prévoira la réunion de cette commission trimestriellement afin de faire état des avancées ou des résultats obtenus en matière de stabilisation des situations économiques et sociales des familles. En cas de blocage ou de difficultés rencontrés dans ce travail, la commission sera réunie exceptionnellement.*

ii) L'assistance au paiement régulier des charges

Stratégie :

La mobilisation maximale des aides financières pour les ménages les plus fragiles doit limiter au maximum les restes à charge de ces copropriétaires. Cependant, le dispositif doit prévoir des solutions alternatives pour l'ensemble des copropriétaires ne pouvant faire face aux dépenses de la copropriété.

Le Fonds de Solidarité pour l'Habitat étant ouvert de droit aux copropriétés en Plan de Sauvegarde, chaque copropriétaire occupant débiteur pourra tester son éligibilité à cette aide par l'intermédiaire de l'équipe d'animation. Par ailleurs, l'équipe d'animation sera vigilante quant aux départs ou à l'arrivée de nouveaux

copropriétaires dans la Garancière, afin que le budget des charges reste maîtrisé.

Actions :

- *L'opérateur informera et apportera une assistance personnalisée aux copropriétaires afin d'assurer la compréhension et le règlement dans des conditions acceptables par toutes les parties des charges appelées par le syndic. Il pourra compter sur le soutien de partenaires locaux pour l'exercice de cette mission (ADIL par exemple).*
- *Le syndic s'engagera à permettre la mise en place de prélèvements mensuels pour les copropriétaires qui le souhaitent.*
- *Anticiper tout manquement dans le règlement des charges par la rencontre systématique de l'opérateur avec tout copropriétaire cumulant plus de deux trimestres de charges.*
- *L'opérateur mobilisera le Fonds de Solidarité pour l'Habitat (FSH) offert par le Conseil Départemental de l'Eure pour les copropriétaires en impayés lourds ayant repris le paiement de leurs charges et dont le maintien dans la copropriété constitue une solution durable.*
- *L'opérateur suivra le déploiement et la compatibilité des copropriétaires au dispositif « Chèque Energie » proposé par l'Etat.*

iii) Contractualisation/réaménagement de prêts

Stratégie :

Si les caractéristiques inhérentes aux prêts immobiliers semblent se situer dans la moyenne de ce qui est observé sur ce type de copropriété, l'appréciation subjective relevée auprès de nombreux copropriétaires laisse supposer de possibles difficultés au moment du financement des travaux.

Le réaménagement des prêts viendra donc en secours aux quelques cas isolés de personnes surendettées. Surtout, il viendra en prévention du financement des travaux pour réduire au maximum les taux d'effort. Cette action devra donc s'appuyer sur une communication assez large, permettant de sensibiliser l'ensemble des ménages accédants, en particulier ceux ayant déclaré des difficultés potentiellés.

Actions :

- *L'opérateur et les services sociaux mobilisés dans le cadre du Plan de sauvegarde rencontreront prioritairement les accédants présentant un taux d'endettement supérieur à 30%.*
- *L'opérateur et les services sociaux mobilisés dans le cadre du Plan de Sauvegarde s'efforceront de dégager une marge de manœuvre financière par le réaménagement des prêts de certains copropriétaires, et par la diminution des charges.*
- *L'opérateur, avec les services sociaux mobilisés, s'appuiera sur les aides proposées par Action Logement qui proposent des services utiles aux copropriétaires rencontrant des difficultés, complémentaires de ceux mobilisables dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde :*
 - *Le service CIL-PASS Assistance : service d'assistance logement dédié aux salariés en difficulté dans leur parcours résidentiel. Ce service est ouvert aux salariés des entreprises privées de*

plus de 10 salariés, et aux demandeurs d'emploi depuis moins de 12 mois, anciens salariés d'une entreprise assujettie à la PEEC

- *Le prêt travaux d'amélioration : concerne les salariés d'entreprises privées non agricoles de 10 salariés et plus, propriétaires occupants. Il finance des travaux de mise aux normes d'habitabilité, travaux portant sur le bâtiment, et travaux d'économie d'énergie.*
- *Le prêt travaux en faveur des copropriétés dégradées : destiné aux salariés d'entreprises du secteur privé de 10 salariés et plus. Il permet de financer des travaux tant sur les parties communes que privatives dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une OPAH. Il concerne les propriétaires occupants ou les propriétaires bailleurs dans le cas de travaux d'amélioration de la performance énergétique.*

- *L'opérateur et les services sociaux mobilisés élargiront le spectre des rencontres avec les copropriétaires non accédants, dont la marge de manœuvre financière apparaît faible sinon nulle pour le financement des travaux, afin de diminuer des taux d'endettement rendus élevés par la contractualisation de prêts à la consommation.*

iv) L'aide à la décohabitation / au relogement

Stratégie :

Le diagnostic réalisé sur la copropriété fait apparaître que la grande majorité des copropriétaires sont des familles nombreuses sans pour autant évoquer des situations de surpeuplement.

La décohabitation ou la séparation ne constituent pas toujours une fin en soi. Cet axe de travail doit également prendre en compte la capacité, notamment financière, des ménages à décohabiter ainsi et surtout leur volonté.

Une réactualisation des cas les plus problématiques devra être réalisée préalablement à la mise en place de l'accompagnement social, visant à favoriser le relogement dans le logement social sur le territoire ou hors site, ou bien le maintien dans la copropriété mais dans un appartement plus petit.

Actions :

- *L'opérateur et les services sociaux mobilisés détermineront les souhaits des occupants, leurs capacités et les solutions qui s'offrent à eux.*
- *L'opérateur et les services sociaux mobilisés prendront appui sur la stratégie de portage provisoire à définir pour favoriser prioritairement le relogement des ménages ne pouvant se maintenir dans les lieux.*
- *Si la volonté des ménages est avérée, l'opérateur et les services sociaux mobilisés établiront un premier contact avec les différents acteurs susceptibles de reloger les ménages dans le parc social (Commune, Préfecture, Bailleurs sociaux, Action Logement, etc.) et veilleront au dépôt d'une demande de logement et de son suivi.*

v) L'appui sur les structures locales

Stratégie :

Des services existent d'ores et déjà sur le quartier et compléteront l'assistance proposée par l'équipe

opérationnelle. Les habitants du quartier disposeront ainsi d'un panel d'aides permettant de remédier à toutes les situations.

Actions :

- *L'opérateur entretiendra le partenariat noué avec les structures présentes sur le quartier.*
- *Il orientera les ménages vers les services compétents lorsque l'intervention n'est plus du ressort de l'équipe opérationnelle.*

vi) La mise en place d'une action préventive vis-à-vis des nouveaux occupants

Stratégie :

Ces dernières années, il n'y a pas eu de mutation massive au sein de la copropriété qui pourrait être symptomatique de dysfonctionnements importants. Pour autant, après les travaux, il est fort probable qu'une trentaine de logements soit mise à la vente (I3F, Ville de Val de Reuil, plus les logements saisis).

Afin de ne pas fragiliser la copropriété par l'accélération des mutations et l'arrivée potentielle de personnes peu au fait des dispositions en cours via le Plan de sauvegarde, il semble indispensable d'instituer une mise en relation systématique de tout nouvel arrivant avec l'équipe opérationnelle.

Actions :

- *L'opérateur, I3F, la Ville de Val-de-Reuil et l'Agglomération Seine-Eure se tiendront mutuellement informés des mouvements d'occupants et de copropriétaire au sein de la copropriété.*
- *L'opérateur prendra contact avec tout nouvel arrivant (propriétaire ou locataire) afin d'apporter une information sur les droits et devoirs dans la copropriété, les implications du statut de copropriétaires, etc.. Il veillera à leur capacité à s'intégrer dans la copropriété (solvabilité, projet en adéquation avec celui du syndicat). Il pourra s'appuyer sur la documentation existante élaborée entre autres par la Confédération nationale des administrateurs de biens (CNAB), les Chambres de notaires et les ADIL.*
- *L'opérateur étudiera avec le conseil syndical l'opportunité d'élaborer un livret d'accueil propre à la copropriété remis à chaque nouveau copropriétaire. Il sera accompagné d'une note explicative du plan de sauvegarde en cours ainsi que d'une copie du présent plan.*

L'opérateur prendra également contact avec les agences immobilières locales et les notaires pour les informer des problématiques de la Garancière et du dispositif en place.

vii) L'assistance et le conseil aux locataires

Stratégie :

De mauvais encaissements de loyers peuvent avoir des répercussions sur le fonctionnement de la copropriété (les bailleurs prenant à leur charge le règlement des appels en cas de non perception des loyers).

La copropriété ne peut entamer une démarche de redressement sans associer l'ensemble des occupants,

locataires inclus. Cet axe d'intervention est rendu difficile par la croyance que le Plan de Sauvegarde ne s'adresse qu'aux propriétaires. Bien qu'il ne représente qu'un tiers dans la copropriété, la communication doit donc également s'adresser aux locataires.

Actions :

- *L'opérateur et les services sociaux mobilisés préviendront les impayés de loyers pouvant résulter de difficultés financières passagères ou plus longues et susceptibles d'impacter la trésorerie des bailleurs. En cas d'impayés durables, la recherche d'un accord amiable avec le bailleur sera privilégiée, cet accord pouvant porter sur le report ou l'échelonnement du paiement des arriérés de loyers voire sur une remise de dettes.*
- *La moitié des locataires déclarant ne pas percevoir d'aide au logement, l'opérateur et les services sociaux mobilisés veilleront à vérifier leur éligibilité.*
- *L'opérateur sensibilisera les occupants au respect des règles de vie en copropriété et informera sur les droits et devoirs des locataires et des bailleurs si des situations le nécessitent. Il pourrait ainsi être amené à faire de la médiation locative.*

viii) La mise en place de conventions de loyers maîtrisés

Stratégie :

Bien que l'objectif soit de réduire la part des propriétaires bailleurs dans la copropriété, une aide peut être apportée aux propriétaires bailleurs s'inscrivant dans une démarche d'amélioration de leur logement et de maîtrise des loyers. Le dispositif de conventionnement sans travaux autorise aussi des avantages financiers. Les locataires doivent cependant respecter certains plafonds de ressources.

La perspective d'un engagement de travaux important et d'un système d'aides privilégiant la solvabilisation des occupants justifiera un rapprochement de l'opérateur auprès des bailleurs afin de leur expliquer les aides complémentaires mobilisables en contrepartie d'une maîtrise des loyers.

Montant de loyer hors charges relevé durant l'enquête (données juin 2012)

Moyennes	Loyer mensuel	Loyer/m²
T2 (total)	314 €	5,23 €
T3 (total)	435 €	6,66 €
<i>Dont T3 (relocation)</i>	428 €	6,77 €
T4 (total)	485 €	5,70 €
<i>Dont T4 (relocation)</i>	486 €	6,04 €
Total Logements locatifs	436 €	6,07 €
<i>Total Logements locatifs (relocation)</i>	384 €	5,59 €

Moyenne ensemble	424 €	6.01 €
------------------	-------	--------

Cet axe de travail ne sera valable qu'en cas d'existence d'un contrat de location en bonne et due forme.

Actions :

- *L'opérateur assurera l'information et la sensibilisation des copropriétaires bailleurs aux avantages financiers et fiscaux offerts par le conventionnement des loyers, avec ou sans travaux.*
- *L'opérateur favorisera l'atteinte de l'objectif de conventionnement fixé à 5 logements sur la copropriété (2 LI, 2 LS, 1 LCTS).*
- *L'opérateur apportera enfin une aide au montage fiscal, technique et administratif au montage des dossiers de conventionnements.*

3.4. Volet technique

3.4.1 Descriptif du dispositif

La résidence La Garancière a fait l'objet d'un diagnostic technique basé notamment sur :

- La documentation communiquée par la Communauté d'Agglomération Seine Eure (extraits de plan du dossier de permis de construire, plans cadastraux) ;
- Les documents des instances de la copropriété mis à disposition (contrat d'entretien, devis et factures, carnet d'entretien, PV d'assemblée générale) ;
- Plusieurs visites de terrain visant à récolter des données concrètes ;
- L'analyse de divers documents techniques existants : étude pré-opérationnelle, rapport du concessionnaire Dalkia, rapport du mandataire.

Par ailleurs, concernant les parties privatives, 1 échantillon de 10 appartements a été visité. Cet échantillon a été sélectionné suite à l'enquête à domicile avec le souci de visiter tous les types de logements présents au sein de la copropriété (du T2 au T5).

Conformément au cahier des charges, les visites ont porté sur le bâti, l'ensemble des parties communes et équipements communs. En l'espèce, l'analyse de l'opérateur s'est concentrée :

- Pour le bâti et gros œuvre : les façades (y compris état visuel des menuiseries extérieures), les toitures terrasses, les planchers, les balcons, les garde-corps) ;
- Pour les parties communes : les halls d'entrée, les escaliers et paliers d'étage, les parkings ;
- Pour les équipements et réseaux communs : le dispositif de chauffage, les installations techniques accessibles en sous-sol, les gaines palières de réseaux de distribution des fluides (gaz, électricité et chauffage, eau froide et eau chaude), les installations en toitures terrasses (ventilation, antennes, chemins de câbles) ainsi que les équipements en parties privatives correspondants (bouches d'entrée et d'extraction d'air), les réseaux de distribution EF & EC, les réseaux d'évacuations des effluents accessibles, l'alimentation de cuisson, le coffret électrique divisionnaire.

Ces investigations ont également permis d'établir sur la base de la visite dans 10 logements, un état des lieux des parties privatives (états des menuiseries intérieures, équipements sanitaires, installations électriques, réseaux de distribution d'eau et d'évacuation des effluents, alimentation des appareils de cuisson en gaz, émetteurs de chauffage).

Sur la base des relevés et des constats de l'état des ouvrages et équipements auxquels il a été procédé, un programme de travaux a été défini et le coût des interventions afférentes a été estimé.

Une hiérarchisation des travaux est proposée selon des critères d'urgence ou d'opportunité d'une part et économiques d'autre part.

L'ensemble des pathologies techniques de la copropriété sont rappelées en « 1.3. Nature, état et instance des copropriétés » du présent rapport.

3.4.2 Objectifs

3.4.2.1 Les travaux sur le bâti à mener durant le Plan de Sauvegarde (2019-2024)

Deux scénarios de travaux ont été simulés et il reviendra à la copropriété de définir le scénario à l'issue des études de maîtrise d'œuvre.

▪ Les travaux de mises aux normes et d'amélioration

Ce scénario de travaux permet une mise à niveau de l'entretien de la copropriété. Il comprend notamment un ravalement simple non subventionné :

SYNTHESE-DES DEPENSES		
Scénario 1 - travaux de mise aux normes et d'entretèn		
1.1	Réfectbn des balcons et révision des garde-corps	97 600 €
1.2	Ravalement des façades (non subventionné)	374 400 €
1.3	Mise en œuvre de garde-corps sécurité sur les toitures terrasses	23 400 €
1.4	Réfectbn de l'étanchéité des toitures terrasses	107 790 €
1.5	Désamiantage revêtement sol parties communes intérieures	150 000 €
1.6	Remplacement des portes de halls avec contrôle d'accès	64 000 €
1.7	Remplacement des menuiseries extérieures des parties privatives (Variable selon lots)	456 000 €
1.8	Installation d'une Ventilatbn Mécanique Contrôlée (VMC) hygroréglable	100 000 €
	Montant HT des travaux	1 373 190 €
	Honoraires travaux (10%)	99 879 €
	Honoraires ravalement (10%)	37 440 €
	Dépense subventionnable ANAH	1 098 669 €
	Montant TTC des travaux (base TVA 10%)	1 661 560 €

Le coût estimatif d'engagement de ces travaux est établi à 1 661 560 € TTC (dont 150 000 € relevant du désamiantage – à ce sujet, l'étude recommande d'associer au maître d'œuvre une compétence en repérage et

retrait de l'amiante, permettant également de préciser l'enveloppe financière estimée).

▪ Les travaux de lutte contre la précarité énergétique

Ce scénario de travaux permet d'améliorer significativement la performance énergétique du bâtiment et le confort des logements. Il prévoit notamment :

SYNTHESE DES DEPENSES		
Scénario 2 - rénovation énergétique		
2.1	Travaux prévus en scénario 1 compatibles	891 000 €
2.2	Réfection des parties communes intérieures	340 000 €
2.3	Amélioration de la sécurité incendie (dont remplacement des portes d'entrée des appartements)	110 400 €
2.4	Révision de l'électricité des parties communes	40 000 €
2.5	Révision de l'électricité des appartements	408 000 €
2.6	Révision des cages d'ascenseurs	60 000 €
2.7	Amélioration du système de traitement des ordures	18 000 €
2.8	Isolation thermique de l'immeuble	1 285 760 €
Montant HT des travaux		3 153 160 €
Honoraires travaux (10%)		315 316 €
Dépense subventionnable ANAH		3 468 476 €
Montant TTC des travaux (base TVA 10%)		3 815 324 €

Le coût estimatif d'engagement de ces travaux est établi à 3 815 324 € TTC.

3.4.2.2. Travaux parties privatives

Concernant les parties privatives, il serait opportun que les copropriétaires profitent du Plan de sauvegarde pour engager une rénovation de leur logement.

Une visite technique sur un panel d'appartements a été réalisée parallèlement à la définition du programme sur les parties communes. Elle n'a pas révélé de pathologies majeures à traiter impérativement durant le Plan de sauvegarde, les intérieurs étant généralement mieux entretenus que les parties communes.

Les améliorations à apporter aux intérieurs concernent notamment :

Programme de travaux en parties privatives

1	Précarité énergétique	-Vérification et remplacement le cas échéant des matériels de chauffage
2	Sortie d'insalubrité	- Aucun cas de logement insalubre au sens des dispositions de l'ANAH n'a été relevé.
3	Maintien à domicile	- Adaptation des salles d'eau - Poses de barres d'appui - Mise en place de systèmes de domotiques - Rehaussement des prises électriques - Elargissement des seuils d'accès des portes

Le montant HT estimatif moyen par logement est de 10 000 €.

Les aides ouvertes aux copropriétaires occupants pour le financement de leurs travaux privatifs seront conditionnées par le rattachement des travaux à engager à l'une des typologies décrites ci-dessus. Ils feront l'objet d'un financement selon des règles à présenter le moment venu et dépendantes des caractéristiques du ménage et des modalités de financement retenues pour l'engagement des travaux en parties communes (recours au mixage ou non).

3.4.2.3. Accompagnement aux travaux

L'opérateur sensibilisera les copropriétaires à l'engagement des travaux contribuant à une réduction des consommations énergétiques à l'échelle de l'immeuble.

L'opérateur initialisera les réflexions sur le programme de travaux du plan de sauvegarde en lien avec le syndicat et le syndic. Il les accompagnera notamment en élaborant le cahier des charges de consultation de maître d'œuvre, en aidant au choix du devis. L'opérateur orientera vers les solutions les plus durables mais aussi innovantes pour réduire les coûts.

L'opérateur aura pour mission de sensibiliser l'ensemble des propriétaires de la Garancière à la rénovation intérieure des logements (accessibilité, mise aux normes, confort énergétique, etc.). Pour cela, il informera des aides mobilisables et de la prestation d'accompagnement dont ils peuvent bénéficier. L'opérateur sensibilisera, si besoin, les copropriétaires bailleurs aux avantages financiers et fiscaux offerts par le conventionnement des loyers.

L'opérateur se mettra en lien avec le CLHD pour toute situation de mal logement (non décence, manquement à la salubrité du logement). L'opérateur devra se tenir régulièrement informé de l'avancée de ces dossiers.

L'opérateur veillera à la bonne réalisation de la mission de maîtrise d'œuvre puis celle des travaux.

Concernant le financement des travaux, l'opérateur assurera le montage, la transmission et le suivi des demandes de subventions et prêts jusqu'au solde pour les travaux sur les parties communes et privatives. Il veillera à la capacité contributive des ménages et leur solvabilisation maximale.

3.5. Volet juridique et foncier

Stratégie :

Une étude spécifique juridique et foncière a été menée. Elle s'est notamment appuyée sur une étude du cadastre et des parcelles de la copropriété pour identifier espaces privés - espaces publics. L'étude s'est également appuyée sur l'observation des usages effectifs afin d'identifier les dysfonctionnements et les incohérences entre usages et propriété effective. Cependant cette étude est incomplète dans la mesure où les volumes de propriété qui appartiennent à l'indivision des copropriétaires de la Garancière sont à ce jour très complexe. Par conséquent, les études conduites jusqu'ici ont seulement mis en évidence un manque de lisibilité des limites de « propriété », ce qui engendre une perte d'attractivité.

Les espaces verts privatifs représentent une plus-value pour les logements attenants et permettent de préserver l'intimité des résidents du rez-de-chaussée. Ils pâtissent aujourd'hui d'un manque d'entretien. Par ailleurs, les espaces verts, propriétés de la Ville, sont souvent assimilés au domaine privé de la Garancière.

La voie intérieure de circulation qui dessert les garages est en principe gérée par une Association Syndicale Libre (ASL) dont les copropriétaires de la Garancière sont membres. Cette ASL ne semble n'avoir jamais été active même avant la suppression de la circulation entre les deux volumes de propriété précités.

L'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) dite du « Germe de la Ville Nouvelle du Vaudreuil – 1^{ère} tranche » a

pour objet l'entretien et la gestion des ouvrages d'intérêt collectif (emprises de cheminement piéton au sol, espaces verts non privatifs, voies de desserte tertiaire des logements et des parkings...). Cette gestion n'est pas limitée à la copropriété La Garancière, mais englobe l'ensemble des lots volumes de la ZAC « Germe de Ville Nouvelle du Vaudreuil – 1^{ère} tranche » comprenant l'ensemble des voies sur dalle du Germe de Ville. Dès lors, toute modification de l'AFUL implique l'accord de l'ensemble de ses membres, au-delà de la copropriété La Garancière. Cette association syndicale qui présente un rôle au niveau macro est, à ce jour, elle aussi en sommeil.

Actions :

- *L'opérateur accompagnera le syndicat à définir des règles pour inciter les copropriétaires des lots attenants à assurer l'entretien courant des jardins jusqu'à mise en demeure des copropriétaires si nécessaire, tout en respectant les limites foncières:*
- *L'opérateur accompagnera la puissance publique et les copropriétaires dans la recherche de solutions pour clarifier les limites de propriété de la copropriété et le statut de l'AFUL et de l'ASL.*

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

	Nombre de logements aidés	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
Parties communes traitées dans le cadre d'aides au syndicat de copropriétaires	Au titre de l'habitat indigne Au titre de l'habitat très dégradé Au titre des travaux d'accessibilité		67				67
Logements traités dans le cadre d'aides individuelles	Dont logements PO bénéficiant de la prime Habiter Mieux			31			31
	Dont logements PO indignes						
	Dont logements PO très dégradés				5		5
	Dont logements PO autonomie de la personne						
Conventionnement des loyers	Dont logements PB indignes				5		5
	Dont logements PB très dégradés						
	Dont loyer intermédiaire						
	Dont loyer conventionné social				7		7
	Dont loyer conventionné très social						

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Les chiffres figurant ci-après sont considérés comme des objectifs et leur montant devra être réactualisé par avenant sur la base des enveloppes finalement définies par le ou les maîtres d'œuvre de l'opération.

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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

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

La réhabilitation des parties communes étant prioritaire, toute demande de subvention pour parties privatives ne sera recevable, sauf cas d'urgence motivée par l'opérateur, qu'après justification du paiement du reste à charge du programme de travaux sur les parties communes.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 308 133 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux						2 117 933 €
Dont aides au syndicat		20 000 € (étude MOE)	1 609 733 €			1 629 733 €
Dont aides individuelles				298 500 €		298 500 €
Dont Prime Habiter Mieux				189 700 €		189 700 €
Aides à l'ingénierie						190 200 €
Dont Suivi-animation	26 600 €	26 600 €	26 600 €	26 600 €	26 600 €	133 000 €
Dont aide au redressement de la gestion		10 050 €	10 050 €	10 050 €	10 050 €	40 200 €

5.2. Financements de la Communauté d'Agglomération Seine-Eure

29/37

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Agglomération Seine-Eure pour l'opération sont de 193 600 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux						43 600 €
Ravalement de façade			10000 €			10000 €
Dont aides individuelles				33 600 €		33 600 €
Dont suivi animation	8000 €	8000 €	42000 €	37 400 €	37400 €	127000 €

5.3. Financements de la Caisse des Dépôts et Consignations

5.3.1. Règles d'application

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Le groupe Caisse des Dépôts a réaffirmé sa mobilisation financière au service de la relance de l'investissement public et sa volonté d'accompagner les pouvoirs publics, les collectivités locales et tous les acteurs économiques dans les profondes mutations que connaît le pays. Le Groupe souhaite renforcer ses interventions dans quatre domaines prioritaires :

- La transition territoriale, pour les projets de développement notamment sur le financement des entreprises et immobilier tertiaire, la production de logements, les infrastructures et la mobilité, le tourisme et les loisirs ;
- La transition écologique et énergétique, pour les projets d'efficacité énergétique des bâtiments et des entreprises, la production d'énergie et réseaux de distribution, la valorisation du patrimoine naturel ;
- La transition numérique, en soutien au développement de l'économie numérique dans toutes ses composantes ;
- La transition démographique, pour accompagner et protéger les personnes tout au long de la vie et contribuer au développement de la silver économie.

C'est dans ce cadre que la Caisse des Dépôts, acteur historique de la politique de la ville et du renouvellement urbain, a signé le 18 juin 2014 une convention d'objectifs avec l'Etat pour le traitement des quartiers prioritaires et le 25 octobre 2016 une convention de partenariat avec l'ANAH sur le volet de l'habitat privé pour la période 2016-2020.

Dans ce contexte, la Caisse des Dépôts peut accompagner le Plan de sauvegarde de la Garanière en complément de l'intervention de l'ANAH. Plus précisément, l'engagement de la Caisse des Dépôts est de 25% du coût Hors Taxes du montant total des dispositifs contractés avec l'ANAH sur la période 2018-2020 et sans pouvoir dépasser le montant engagé par la collectivité maître d'ouvrage dans la limite d'un plafond fixé à 60 000 € sur la durée du dispositif.

Les modalités d'intervention seront précisées dans une convention d'application particulière à signer avec les collectivités maîtres d'ouvrage.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'opération sont de 60 000 €, pour la période (2019-2020) selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides à l'ingénierie						
Dont Suivi-animation	30000 €	30000 €				60000 €

5.4. Financements du Conseil Départemental de l'Eure

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Département de l'Eure pour l'opération sont de 68 857 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux						
Dont aides individuelles				68 857 €		68 857 €

5.5. Financements du Conseil Régional de Normandie

L'attribution des aides de la Région Normandie est soumise à validation de la Commission Permanente du Conseil Régional, selon les dispositifs en vigueur au moment de la demande de subvention. Le versement des aides, dont les modalités seront précisées dans une convention de financement, sera effectué conformément au règlement des subventions régionales en vigueur.

Au regard de son dispositif de Rénovation urbaine en faveur des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, la Région intervient sur la réhabilitation des parties communes d'immeubles en copropriété dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde ou d'une OPAH ou bénéficiant d'une intervention globale de l'ANAH : Travaux sur les espaces extérieurs, leurs accès, les parties communes intérieures comme extérieures (bâtiment, façades, toit terrasse...), non cumulable avec le dispositif régional IDEE Action Rénovation énergétique des copropriétés.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du Conseil Régional de Normandie pour l'opération sont de 300 000 €, calculés en fonction du règlement du dispositif en vigueur au 17 septembre 2018, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Aides aux travaux						
Dont aides au syndicat			300 000 €			300 000 €

5.6. Aides de la Caisse d'Allocations Familiales

La convention d'objectif et de gestion signée entre la Caisse Nationale d'Allocations Familiales et l'Etat réaffirme l'engagement des Caisses d'Allocations familiales dans le domaine de l'Habitat et du cadre de vie.

La Caf de l'Eure s'engage à contribuer à l'amélioration des conditions de logement des familles allocataires, locataires et propriétaires à bas revenus vivant dans des logements indécents, inadaptés, inconfortables ou consommateurs d'énergie fragilisant les budgets familiaux.

A ce titre, la Caf s'engage à attribuer selon les conditions de son règlement d'action sociale des aides financières individuelles aux familles allocataires.

Des aides à la réalisation de travaux dans la résidence principales :

- Prêt pour l'Amélioration de l'Habitat (PAH) : prestation d'un montant de 1067 €, remboursable sur 36 mois. La somme accordée est fonction du coût des travaux sans pouvoir excéder 80 % du montant de ceux-ci. Public concerné : familles percevant des prestations familiales.
- Prêt sans intérêt et/ou subvention : montant maximum de 8000 €, accordé sur critères sociaux. Public concerné : les accédants à la propriété et les propriétaires occupants leur logement, familles ayant un enfant de moins de 18 ans à charge ou, percevant des prestations sociales ou familiales au titre d'un enfant de moins de 21 ans (les ressortissants d'un régime particulier de prestations familiales ne relèvent pas de ces aides).

Des aides à la réalisation de travaux pour la création de logements à loyer social/très social :

- Prêt sans intérêt et / ou subvention : montant maximum 7622 € accordé sur critères sociaux. Public concerné : les propriétaires bailleurs dans la mesure où ils favorisent le logement social pour des familles allocataires assurant la charge d'au moins un enfant de moins de 18 ans et les jeunes de moins de 26 ans accédant à un premier logement autonome et ouvrant droit à une aide au logement (logement social et très sociale).

Hormis le PAH les aides n'ont pas un critère systématique et font l'objet d'un examen par les instances décisionnelles de la Caf de l'Eure, en fonction de l'intérêt social du projet. Le crédit budgétaire annuel réservé à ces opérations est limitatif. Les travaux devront être réalisés par une entreprise.

En complément des moyens financiers, la Caisse d'Allocations Familiales de l'Eure s'engage à participer à la mise en œuvre de l'opération par l'implication de son équipe d'intervention sociale et territoriale au sein des instances de pilotage du Plan de Sauvegarde et par l'intervention d'un travailleur social auprès des familles allocataires en lien avec l'opération en charge de l'animation du Plan de Sauvegarde.

Ce soutien technique au dispositif peut se concrétiser par :

- L'information du public des partenaires, la mobilisation des acteurs locaux au sein de démarches de projet en cours ou à engager
- La participation à la définition des priorités en matière d'accompagnement social
- La participation au repérage des allocataires susceptibles de bénéficier des mesures prévues dans le cadre du Plan de Sauvegarde, notamment par des actions de ciblage à partir des fichiers allocataires,
- L'évaluation des situations sociales des familles rencontrées propriétaires occupants ou locataires dont le logement aura fait l'objet d'un diagnostic de non décence
- L'instruction des dossiers de demande d'aides financières auprès de la Caf et la mobilisation d'autres partenaires financiers le cas échéant.

Concernant le volet lutte contre l'habitat indigne et non décent, la Caf de l'Eure s'engage à signaler les situations qui nécessitent un diagnostic de non décence du logement et à financer ce diagnostic dans le cadre d'une convention bipartite avec l'opérateur.

5.7. I3F et Ville de Val-de-Reuil

I3F et la Ville de Val-de-Reuil seront attentifs à l'amélioration de la situation financière de la copropriété, et au vu de cette amélioration, pourront s'engager dans un programme de travaux.

En tant qu'institutionnels, ils seront éligibles aux aides de l'Anah.

L'un des objectifs du Plan de Sauvegarde étant la revente des logements propriété de la Ville et d'I3F, ils seront affranchis par l'ANAH de l'obligation de reversement des aides en cas de vente.

Un accompagnement spécifique leur sera apporté par l'opérateur pour faciliter la possible revente de leurs logements, à travers notamment une aide sur la stratégie à adopter pour valoriser leur patrimoine.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Instance de pilotage

Comité technique

C'est l'instance opérationnelle chargée du suivi et de la mise en œuvre du plan d'actions. Elle valide les bilans et prépare les comités de pilotage et les Commissions Plan de Sauvegarde.

Elle est composée des techniciens de l'Agglomération Seine-Eure, de la Ville de Val-de-Reuil, de la DDTM de l'Eure, de l'opérateur du PDS, d'I3F et de tout autre partenaire dont la présence est nécessaire (collectivités, syndic, syndicat, etc.).

Elle se réunit au minimum une fois par trimestre.

Comité de pilotage

Cette instance stratégique a pour objectif de réunir les techniciens et les représentants politiques pour faire un point sur l'avancement des actions et définir des ajustements si nécessaire.

Elle est composée de représentants de l'Agglomération Seine-Eure, de la Ville de Val-de-Reuil, des services de l'Etat, de l'opérateur du PDS, d'IBS (représentant d'I3F), du syndic, du syndicat et de tout autre partenaire dont la présence est nécessaire.

Elle se réunit au minimum une fois par an entre deux Commissions Plan de Sauvegarde.

Commission Plan de Sauvegarde

Cette instance, présidée par le Préfet de l'Eure, permet la rencontre de l'ensemble des parties prenantes au Plan de Sauvegarde de la Garancière. Lors de ces commissions, sont présentés l'avancement des actions et du redressement de la copropriété.

Sa composition a été définie par arrêté préfectoral en 2018.

Elle se réunira au minimum une fois par an.

6.2. Évaluation et suivi des actions engagées

Dans le but d'évaluer l'avancée, l'efficacité et l'efficience des actions de redressement de la Garancière, un

ensemble d'indicateurs mesurables et quantifiables doivent être défini. Le but est de détecter les signes de redressement ou de dégradation de la copropriété le plus en amont possible.

Occupation de l'immeuble	Nombre de logements occupés
	Part de logements détenus par des propriétaires occupants
	Part de logements détenus par des propriétaires bailleurs
	Part de logements détenus par des propriétaires institutionnels
	Taux rotation des propriétaires
Marché immobilier	Prix moyen des mises en vente des appartements
Fonctionnement de la copropriété	Taux de tantièmes détenus par des PO
	Taux de tantièmes détenus par des PB
	Taux de tantièmes détenus par les institutionnels
	Taux de participation aux assemblées générales (présents et représentés)
Compte financier	Ecart entre budget prévisionnel et dépenses réelles
	Progression des dépenses réelles
	Evolution en % des impayés sur les dépenses réelles
	Evolution du nombre de dossiers d'impayés
	Evolution du montant des charges par lot et par poste

Des indicateurs complémentaires seront mis en place pour évaluer l'avancement des actions.

Des bilans annuels et un bilan final seront réalisés et présentés en Commission de Plan de Sauvegarde.

Ces bilans, réalisés par l'opérateur, devront :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ;
- Exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ;
- Présenter les résultats obtenus aux regards des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, organisationnelles) ;
- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Fournir un état récapitulatif des indicateurs ;
- Evaluer l'impact du dispositif sur la place de l'immeuble dans le marché immobilier local ;
- Evaluer l'impact du dispositif sur la vie sociale à l'intérieur de l'immeuble.
- Emettre des préconisations de réorientation/d'amélioration du dispositif

Chapitre VI – Communication

Article 7 – Communication générale

Les partenaires du Plan de Sauvegarde et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo des signataires sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de leur charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : supports de présentation, dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le Plan de Sauvegarde.

Article 8 – Communication Anah

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

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

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

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

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient aux maîtres d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

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

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

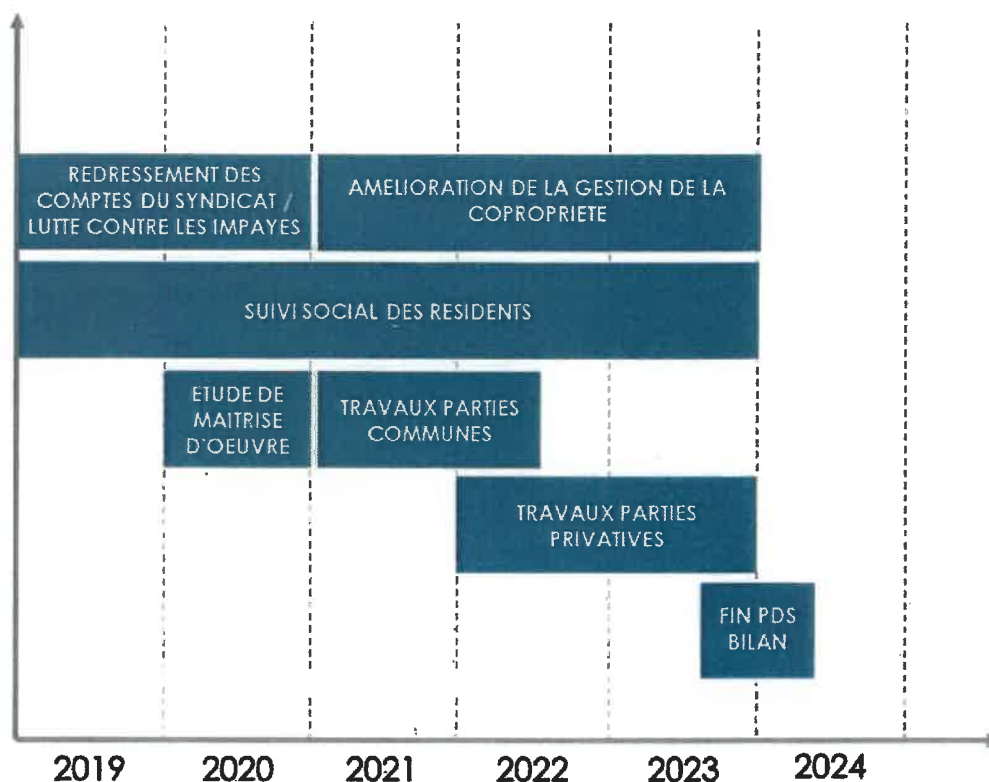
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années à compter de la date d'approbation par arrêté

préfectoral. Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'Anah à compter de cette même date.

Calendrier prévisionnel :



Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 9 exemplaires à Val-de-Reuil, le

01 AOUT 2019

<p>Pour l'Agglomération Seine-Eure,</p>  <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Pour la Ville de Val-de-Reuil,</p>  <p><i>[Signature]</i></p>
<p>Pour l'Etat,</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Pour l'Anah,</p>  <p><i>[Signature]</i></p>
<p>Pour le Conseil Départemental de l'Eure,</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Pour le Conseil Régional de Normandie,</p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p>Pour Action Logement,</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Pour la Caisse d'Allocations Familiales de l'Eure,</p> <p><i>[Signature]</i></p>
<p>Pour l'3F,</p> <p><i>[Signature]</i></p>	<p>Pour la Caisse des Dépôts et de Consignations,</p> <p><i>[Signature]</i></p>

37/37

Préfecture de l'Eure

27-2019-08-01-010

Arrêté préfectoral portant création du syndicat scolaire
Menesqueville Touffreville Lisors

Création d'un syndicat intercommunal à vocation unique (scolaire)



PRÉFET DE L'EURE

Arrêté préfectoral DÉLE/BCLI/2019-30 portant création du syndicat scolaire Ménesqueville-Touffreville-Lisors

Le préfet de l'Eure
Officier de la Légion d'honneur

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 5210-1 à L. 5211-58 et L. 5212-1 à L. 5212-34 ;

Vu le décret du Président de la République du 6 mai 2016 portant nomination de Monsieur Thierry COUDERT, préfet de l'Eure ;

Vu l'arrêté préfectoral SCAED-18-26 du 9 avril 2018 portant délégation de signature à Monsieur Jean-Marc MAGDA, secrétaire général de la préfecture de l'Eure ;

Vu l'arrêté préfectoral, du 23 juillet 2019, portant fin de l'exercice des compétences du syndicat intercommunal à vocation scolaire de Ménesqueville-Rosay-Touffreville-Lisors, à compter du 31 août 2019 ;

Vu les délibérations concordantes des conseils municipaux du 24 juillet 2019 pour la commune de Lisors, du 25 juillet 2019 pour les communes de Touffreville et de Ménesqueville, décidant de créer le syndicat scolaire Ménesqueville-Touffreville-Lisors à compter du 1^{er} septembre 2019 ;

Vu le projet de statuts annexé aux délibérations précitées ;

Vu le courrier électronique du 31 juillet 2019 du directeur départemental des finances publiques de l'Eure portant désignation du comptable du syndicat ;

Considérant que les trois conseils municipaux ont tous exprimé de façon concordante leur volonté de créer le syndicat scolaire Ménesqueville-Touffreville-Lisors ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de l'Eure,

ARRÊTE

Article 1^{er} :

À compter du 1^{er} septembre 2019, il est créé entre les communes de Lisors, Ménesqueville et Touffreville un syndicat intercommunal à vocation unique qui prend le nom de « syndicat scolaire Ménesqueville-Touffreville-Lisors ».

Article 2 :

Les statuts du syndicat scolaire Ménesqueville-Touffreville-Lisors sont annexés au présent arrêté.

Article 3 :

Le siège du syndicat est fixé au 6 bis, rue du général de Gaulle – 27850 MENESQUEVILLE.

Article 4 :

Le comptable du syndicat est le comptable public de la trésorerie de l'Andelle.

Article 5 :

Conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rouen dans le délai de deux mois à compter de sa publication, celui-ci pouvant être saisi par l'application Télérecours citoyens accessible sur le site www.telerecours.fr. Un recours gracieux auprès du préfet de l'Eure peut être exercé pendant ce même délai.

Article 6 :

Le secrétaire général de la préfecture de l'Eure, la sous-préfète de l'arrondissement des Andelys, le directeur départemental des finances publiques de l'Eure sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Eure.

Évreux, le 1^{er} août 2019

Le préfet de l'Eure

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général,



Jean-Marc MAGDA

SYNDICAT SCOLAIRE MENESQUEVILLE-TOUFFREVILLE-LISORS

STATUTS

STATUTS ANNEXES A L'ARRÊTÉ DÉLE/BCLI/2019-30 du portant création du syndicat intercommunal Menesqueville-Touffreville- Lisors

Article 1

En application des articles L5212-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, il est formé entre les communes de Ménesqueville, Touffreville et Lisors un syndicat qui prend la dénomination de :

SYNDICAT SCOLAIRE Ménesqueville-Touffreville-Lisors

Article 2

Le syndicat a pour objet :

- La gestion et le fonctionnement des classes maternelles et primaires organisées en Regroupement Pédagogique Intercommunal.
- La gestion et le fonctionnement des cantines scolaires.
- L'acquisition de terrain, la construction, la gestion et l'entretien d'un pôle scolaire unique (locaux scolaires et cantine),
- La gestion et l'entretien des bâtiments scolaires et bâtiments accueillant les cantines, déjà existants mis à disposition par les communes membres.

Article 3

Le syndicat est institué pour une durée illimitée.

Article 4

Le comité syndical est composé de délégués élus par les conseils municipaux des communes membres, et ainsi répartis :

- Trois délégués titulaires et trois suppléants par commune membre

Les délégués suppléants peuvent participer aux réunions, mais ne prennent pas part aux votes lorsque les titulaires sont présents. Un délégué suppléant ne peut remplacer qu'un seul délégué titulaire de sa commune absent.

Article 5

Le siège du syndicat est fixé au 6 bis Rue du Général de Gaulle 27850 MENESQUEVILLE (annexe de la mairie de Menesqueville)

L'organe délibérant se réunit au siège du syndicat ou dans un lieu choisi par l'organe délibérant dans l'une des communes membres.

Article 6

Le comité syndical vote le budget.

- Les recettes syndicales comprennent essentiellement :
 - La contribution financière des communes associées,
 - La contribution financière des communes non-adhérentes qui scolarisent des enfants au sein du RPI (par dérogation, sous forme de convention,...)
 - Les subventions de l'Etat, de la Région, du Département, des Organismes publics,
 - Le produit des emprunts
 - Le produit de la régie des restaurations scolaires
 - Les contributions volontaires et les dons.
- Le syndicat prévoit à son budget général toutes les dépenses de fonctionnement et d'investissement relatives à son objet.

Article 7

La contribution financière de chaque commune aux dépenses du syndicat est déterminée :

- Pour 50% au prorata du nombre d'habitants relevé au dernier recensement officiel de la population municipale.
- Pour 50% au nombre d'enfants scolarisé chaque année.

Article 8

En cas de dissolution du syndicat, prise en application de l'article L5212-33 du code général des collectivités territoriales, la répartition de l'actif et du passif se fera au profit des communes sortantes selon le mode de répartition adopté pour les contributions aux ressources annuelles du syndicat.



Préfecture de l'Eure

27-2019-08-01-011

EPCC "Musée des impressionnismes - Giverny" -
désignation de l'agent comptable

Désignation de l'agent comptable de l'établissement public de coopération culturelle Musée des impressionnismes de Giverny

**Arrêté préfectoral DÉLE/BCLI/2019-31 portant désignation de l'agent comptable
de l'établissement public de coopération culturelle "Musée des Impressionnistes - Giverny"**

Le préfet de l'Eure
Officier de la Légion d'honneur

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.1431-1 à L.1431-9 et R.1431-1 à R.1431-21;

Vu le décret du Président de la République du 6 mai 2016 portant nomination de Monsieur Thierry COUDERT, préfet de l'Eure ;

Vu l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2008 portant création de l'établissement public de coopération culturelle « Musée des Impressionnistes - Giverny » ;

Vu l'arrêté préfectoral SCAED-18-26 du 9 avril 2018 portant délégation de signature à Monsieur Jean-Marc MAGDA, secrétaire général de la préfecture de l'Eure ;

Vu le courrier du 20 mai 2019 du directeur départemental des finances publiques de l'Eure ;

Vu la délibération n°265-2019 du 28 juin 2019 du conseil d'administration de l'établissement public de coopération culturelle « Musée des Impressionnistes - Giverny » ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de l'Eure ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Pour faire suite à la mutation de Monsieur Didier GUERGUESSE, Madame Catherine TARPENT, responsable de la trésorerie des Andelys, est nommée agent comptable de l'établissement public de coopération culturelle « Musée des Impressionnistes - Giverny ».

Article 2 : Le secrétaire général de la préfecture de l'Eure, la sous-préfète de l'arrondissement des Andelys, et le directeur des finances publiques de l'Eure, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Eure.

Évreux, le 1er août 2019

Le préfet de l'Eure,
pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général,



Jean-Marc MAGDA