



**PACT**  
ARIM 93

## Atelier 2

*Quel accompagnement social pour faire converger les intérêts entre copropriétaires et favoriser une gestion collective du patrimoine commun ?*

**L'exemple du Plan de sauvegarde de  
La Morée (2008/2012)**

**Ville d'Aulnay-sous-Bois**

## *Sommaire*

1. **Présentation de la copropriété La Morée :  
éléments de contexte**
2. **Les chiffres clés du PDS**
3. **Les actions déclinées au cours des 5 ans de  
PDS :**
  - **La double scission**
  - **La réhabilitation du bâti**
  - **L'amélioration de la gestion**
4. **Le Travail social dans le PDS :**
  - **Rôles et moyens**
  - **Organisation et partenariat**
  - **Principaux résultats**
  - **Freins**

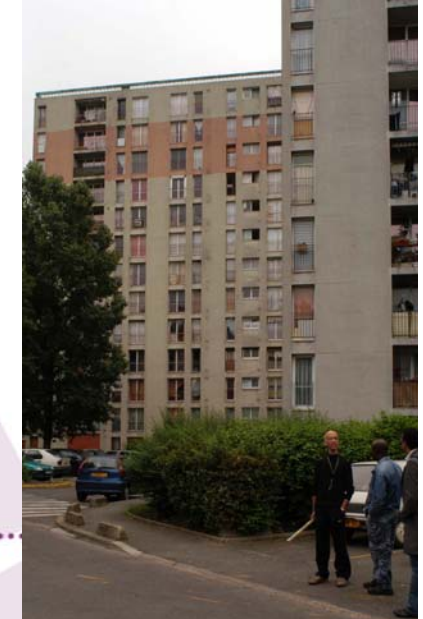
-1-

# PRESENTATION DE LA COPROPRIETE LA MOREE

## LA NECESSITE D'UN PLAN DE SAUVEGARDE POUR LA COPROPRIETE LA MOREE EN 2006

### ➔ Des difficultés importantes...

- + de 2 millions € d'impayés de charges en 2006 : soit près de 100 % du budget annuel, et plus de 60% de copropriétaires débiteurs
- Dont + de 700 000 € d'impayés d'eau
- 150 procédures
- 500 € de charges mensuelles dont 27% pour le chauffage
- Revenu mensuel proche du SMIC
- Entretien insuffisant du bâti et des espaces verts
- Propriétaires captifs et démobolisés
- Forte insécurité



## LA NECESSITE D'UN PLAN DE SAUVEGARDE POUR LA COPROPRIETE LA MOREE (suite)

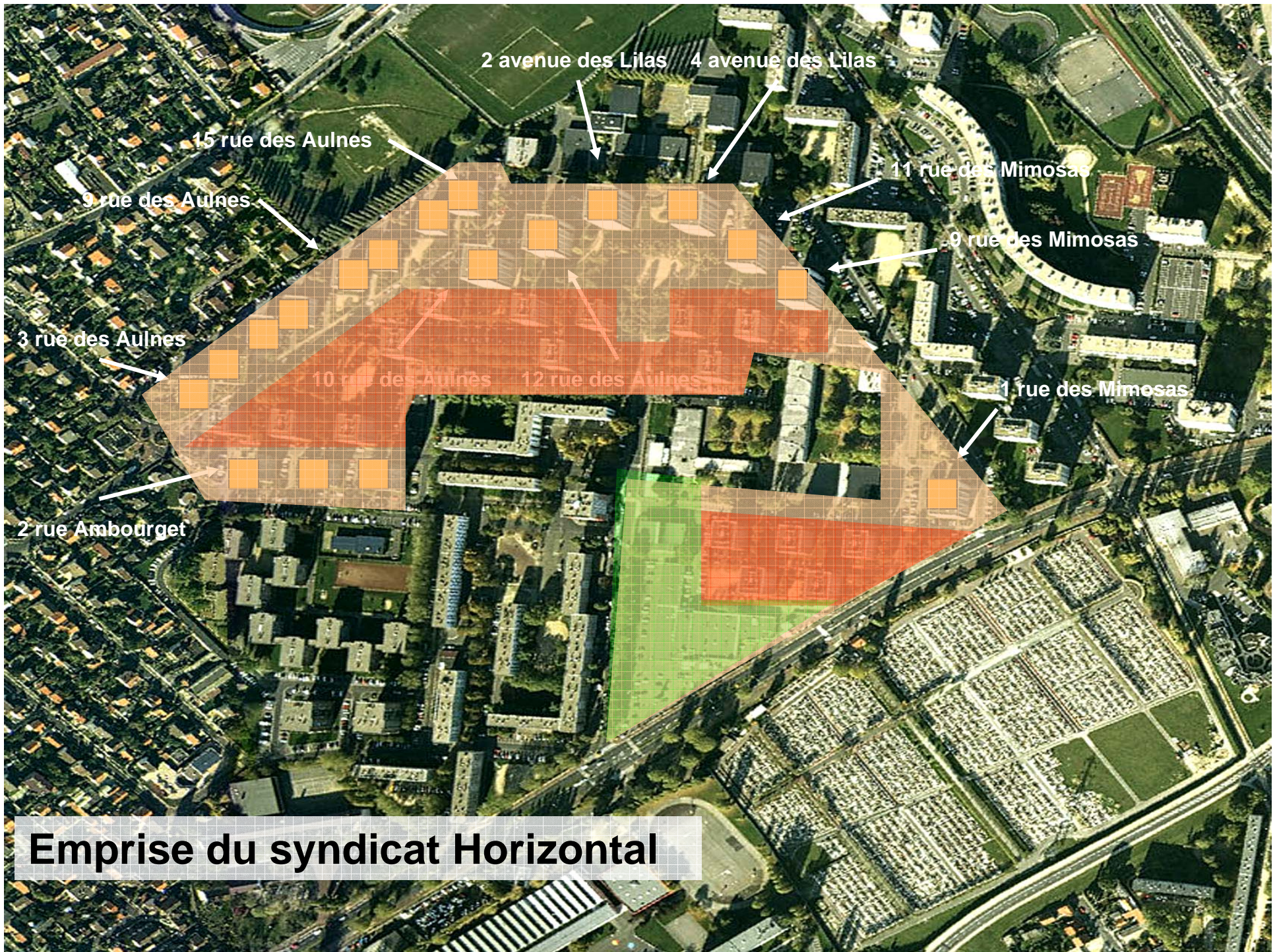
➔ *Du fait de la conception d'origine...*

- Un syndicat trop grand pour être géré dans le cadre d'une copropriété unique : comment décider efficacement d'une seule voix du sort des 897 propriétaires?
- Un enchevêtrement avec d'autres bâtiments de statut privé ou public sans frontière marquée
- Trois strates de gestion :
  - ✓ syndicat horizontal
  - ✓ syndicat principal
  - ✓ deux syndicats secondaires

Des charges qui se cumulent



Une copropriété qui se déprécie. Des copropriétaires qui sans une intervention publique conséquente risquent de perdre leur bien....



**Emprise du syndicat Horizontal**

- 2 -

# LES CHIFFRES CLES DU PDS

## LES DATES CLES DU PLAN DE SAUVEGARDE

- **Administration judiciaire :**  
Copropriété sous administration judiciaire depuis 1997.  
Le dernier administrateur judiciaire est présent depuis octobre 2003.
- **2004 :** Premières études sur la copropriété
- **2005 / 2007 :** Elaboration du Plan de Sauvegarde
- **10 octobre 2007 :** arrêté n°07-3732 portant approbation du plan de sauvegarde pour une durée de 5 ans
- **Suivi / animation :** janvier 2008 / Déc 2012



## EVOLUTION DE QUELQUES INDICATEURS

### Quelques chiffres clés / indicateurs de suivi du PDS :

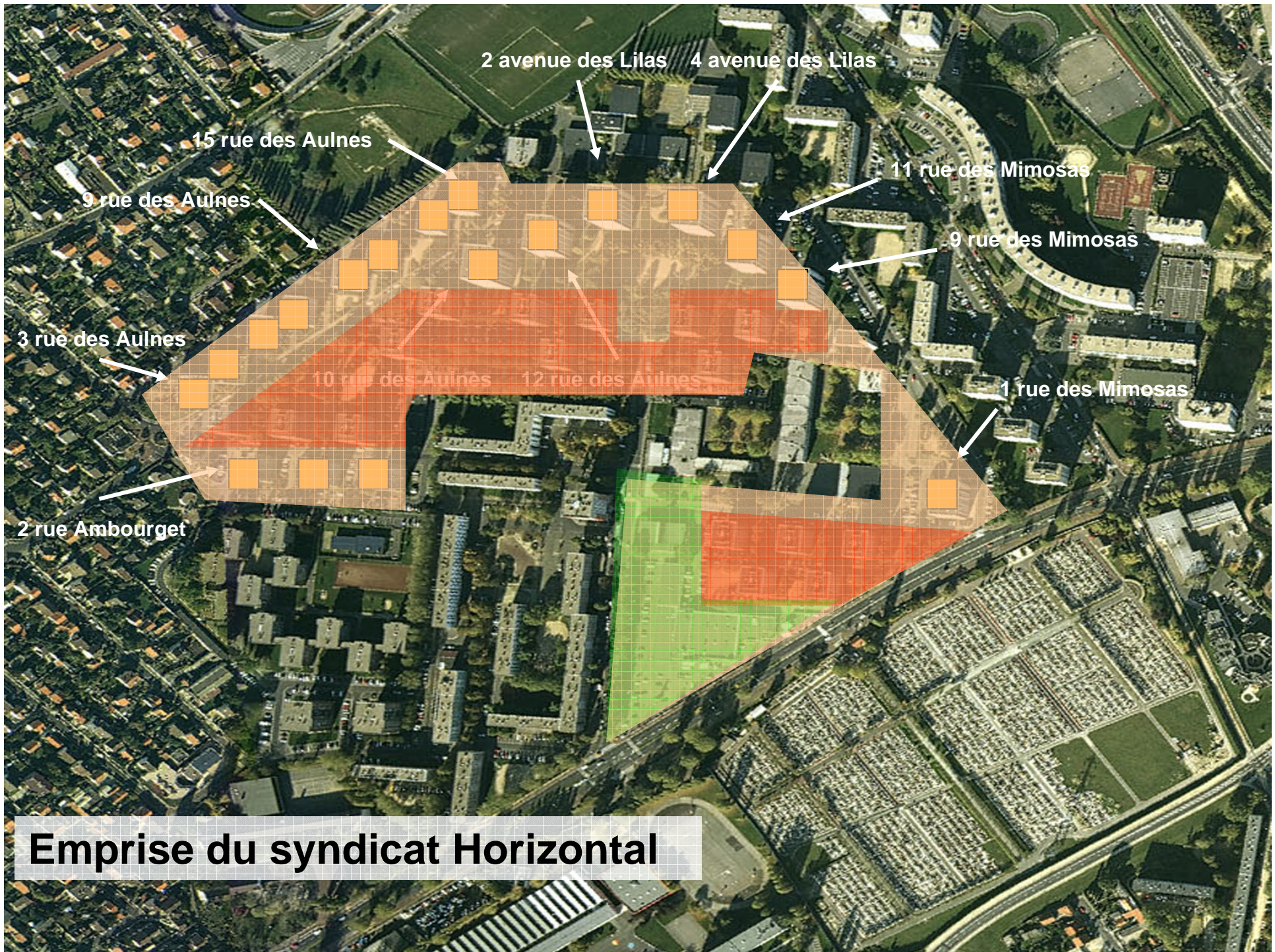
- **Un pourcentage de propriétaires occupants stable :**  
60 % de PO et 40% de PB
- **Un nombre de DIA depuis 2007 stable :** entre 7% et 8% des logements
- **Un prix moyen des DIA jusqu'à 42% en dessous du prix du marché** sur la commune d'Aulnay-sous-Bois en 2012.
- **Niveau de charge moyen (2011) :** charges du syndicat principal 205€/mois/lot en moyenne. Soit 615€ par trimestre pour un lot de taille moyenne.

-3-

# LES ACTIONS DECLINEES AU COURS DES CINQ ANNEES DE PDS

3-1

# La double scission



2 avenue des Lilas 4 avenue des Lilas

15 rue des Aulnes

11 rue des Mimosas

9 rue des Aulnes

9 rue des Mimosas

3 rue des Aulnes

10 rue des Aulnes 12 rue des Aulnes

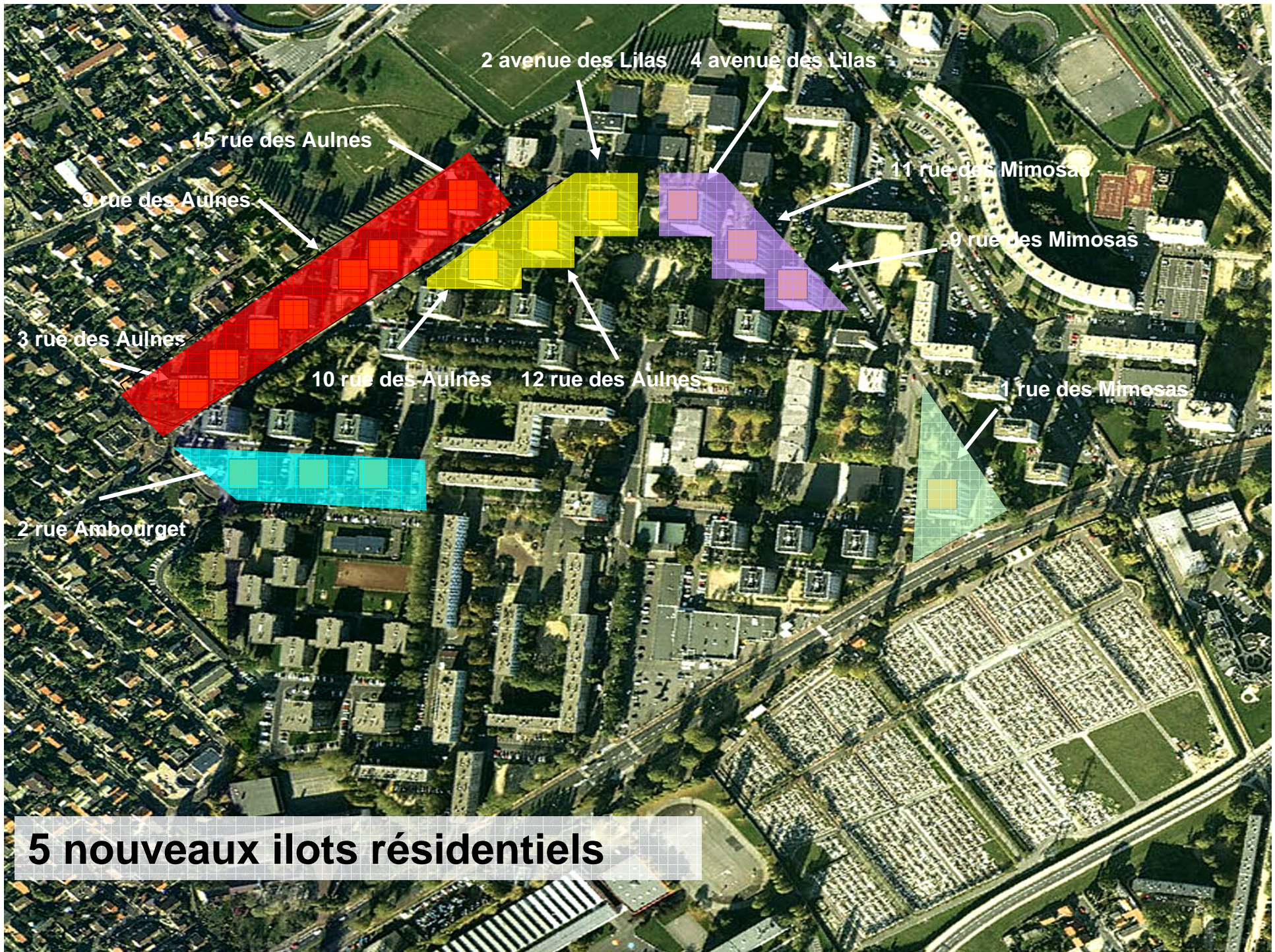
1 rue des Mimosas

2 rue Ambourget

**Emprise du syndicat Horizontal**



**La Copropriété la Morée après la 1<sup>ère</sup> scission**



**5 nouveaux ilots résidentiels**



3-2

## L'amélioration du bâti

# La mise en œuvre des travaux de réhabilitation

## Programme des travaux de réhabilitation : tranche ferme et tranche conditionnelle (TC)

1 - TRAVAUX SUR L'ENVELOPPE	<p>ETANCHEITE DES TERRASSES</p> <p>ISOLATION DES FACADES</p> <p>ISOLATION DES PLAFONDS DES CAVES</p>	<p>y compris réfection de l'isolation - sur 15 bâtiments</p> <p>Démolition des acrotères béton, garde-corps métallique</p> <p>Mise en place d'une isolation renforcée</p>
2 - INDIVIDUALISATION	<p>ISOLEMENT DE LA SOUS-STATION</p> <p>DISTRIBUTION D'EAU</p>	<p>Amélioration en sous-station.</p> <p>Mise en place d'un comptage particulier à la résidence</p> <p>Mise en place de compteurs sur chaque colonne</p>
3 - TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES (FUTURES PARTIES COMMUNES)	<p>MENUISERIES EXTERIEURES</p> <p>PORTES PALIERES</p>	<p>Remplacement à 100 % en PVC TH 11</p> <p>Persiennes acier à RdC</p> <p>Persiennes PVC sur pièces principales en étages</p> <p>Portes coupe-feu, isolantes, anti-effraction niveau 1</p>
4 - TRAVAUX DANS LES PARTIES COMMUNES	<p>SECURITE INCENDIE</p> <p>HALLS D'ENTREE</p>	<p>Désenfumage des cages d'escaliers</p> <p>Reprises des sols en carrelage</p> <p>Habillage qualitatif (murs, plafonds, équipements)</p> <p>Fourniture et pose de boîtes aux lettres</p> <p>Mise en oeuvre d'un système d'interphonie</p> <p>Aménagements des locaux communs à RdC</p>
	<p>PARTIES COMMUNES</p>	<p>Réfection de l'éclairage des cages d'escaliers</p> <p>Réfection des peintures</p> <p>Réfection des revêtements de sols des paliers</p> <p style="text-align: right;"><b>TC</b></p>
	<p>SOUS-SOLS</p>	<p>Mise en place de portes sur locaux techniques</p> <p>Eclairage principal et de secours</p>
5 - LOTS TECHNIQUES	<p>VMC</p> <p>CHUTES D'EAUX USEES</p> <p>COLLECTEURS EN SOUS-SOLS</p> <p>ANTENNES TV</p>	<p>Avec mise en place de grilles autoréglable</p> <p>Curage niveaux supérieurs</p> <p>Remplacement partiel (3 niveaux inférieurs)</p> <p>Remplacement complet en sous-sols</p> <p>Mise en place de supports individuels</p>
6 - RESIDENTIALISATION	<p>RESEAUX ENTERRES</p>	<p>Réfection des ouvrages dégradés, suivant inspection télévisée</p>
	<p>TRI SELECTIF DES ORDURES MENAGERES</p>	<p>Conteneurs enterrés en limite du domaine public. <b>TC</b></p>



## Mise en œuvre des travaux de réhabilitation

Plans de financements travaux de réhabilitation (tranche ferme + conditionnelle) hors ascenseurs (déjà réalisés).

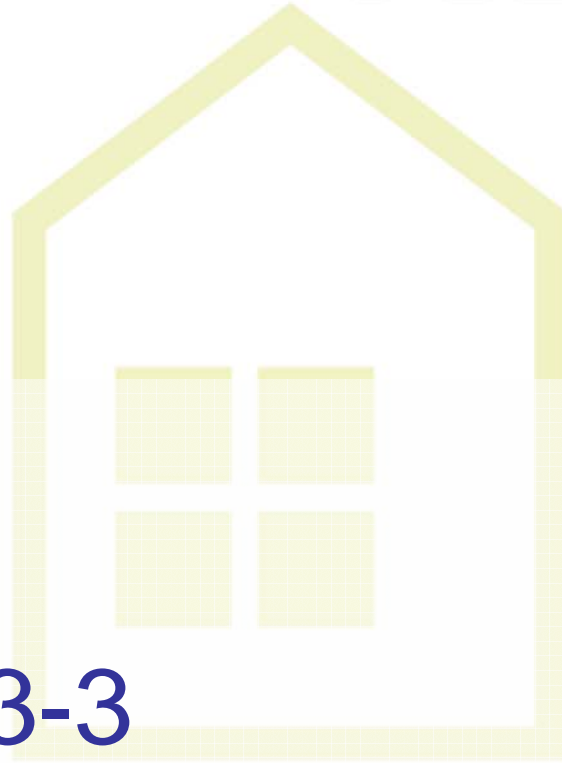
Démarrage des travaux pour 22 mois : oct 2012 > fin estimative : juillet 2014

Poste de travaux	Montant HT	Montant TTC
TRAVAUX REHAB (tranche ferme + conditionnelle )	13 003 108,72 €	13 989 459,44 €
<b>Total travaux + honoraires</b>	<b>14 764 831,56 €</b>	<b>15 917 373,68 €</b>

<b>SUBVENTIONS prévisionnel oct.2012</b>		
	MONTANT	%
ANAH	6 948 487,86 €	44%
ANAH X+5%	694 849 €	4%
CONSEIL REGIONAL	1 443 000,00 €	9%
CONSEIL GENERAL	480 837,52 €	3%
CONSEIL REGIONAL dossiers déposés	413 400,00 €	3%
CONSEIL GENERAL dossiers déposés	116 638,84 €	1%
FIQ validé en commission	964 730,00 €	6%
FIQ complémentaire Ville à valider	300 000,00 €	2%
CRIDFdéposé	273 585,00 €	2%
<b>TOTAL subventions</b>	<b>11 635 528,01 €</b>	<b>73%</b>

<b>RESTE à charge hors frais fi.</b>	<b>4 281 845,68 €</b>	<b>27%</b>
--------------------------------------	-----------------------	------------

<b>frais financiers à vérifier</b>		
<b>TOTAL trav+hono+frais fi</b>		<b>15 917 373,68 €</b>



3-3

# La gestion

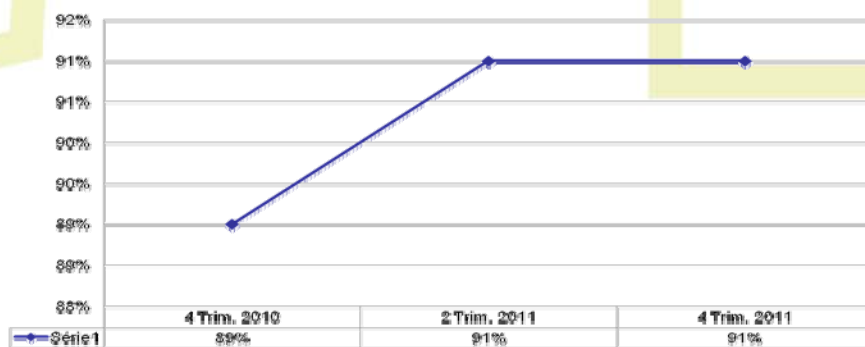
# LA CROISSANCE DES DETTES DE CHARGES COURANTES

De très lourds impayés de charges courantes.

Déséquilibre existant au démarrage du plan de sauvegarde.

Accentué pendant la durée du plan de sauvegarde du fait du recouvrement des appels des fonds travaux.

Croissance des dettes de charges courantes du syndicat principal :



Recouvrement des appels de fonds travaux en 2012 (31 juillet).

Travaux d'urgence : 305 000 € sur 334 000 € appelés soit plus de 90%

Travaux de réhabilitation : 5 634 000 € sur 6 977 000€ appelés soit 80%

## *Bilan social de la Morée, gestion et impayés*

- 485 ménages endettés au titre des charges courantes (323 PO et 162 PB) pour 1 694 952 € en augmentation



des impayés de charges courantes qui continuent de croître malgré des procédures de recouvrement et des procédures judiciaires importantes (5 529 331€ payés au titre des travaux d'urgence + appels travaux de réhabilitation 2007 sur 6 919 343€ appelés (montant 31/12/2011))

-4-

# LE TRAVAIL SOCIAL

4-1

# Travail social en PDS : Rôles et moyens

## *Le travail social : un rôle incontournable dans le plan de sauvegarde*

- Dès la phase diagnostic, l'enquête sociale permet d'apprécier les différentes situations économiques et sociales des ménages.
- **Un rôle transversal pendant la réalisation de l'opération :**
  - **Thématique travaux :** faciliter le paiement des restes à charge travaux afin de permettre leur concrétisation.
    - copropriétaires endettés (de bonne foi) : appui pour comprendre leurs charges ou solliciter les instances administratives afin de bénéficier de tous leur droits.
    - dans 10% des cas le travail social (assistance à l'ouverture de droits, explications des modalités d'appels de fonds...) suffit à régulariser une situation.
    - dans le cas contraire, la recherche d'une autre solution de solvabilisation ou l'aide aux démarches pour accéder au parc social

## *Le travail social : un rôle incontournable dans le plan de sauvegarde*

- **Thématique gestion** : le travail social participe au redressement de la copropriété et à l'assainissement de la trésorerie :
  - proposer à l'administrateur judiciaire et aux copropriétaires un échéancier de paiement.
  - participe également aux actions collectives (formation-information des copropriétaires) relatives à la loi de 1965
- **Thématique scission** : lors des temps forts (Assemblées Générales, réunions, etc.), le travailleur social mobilise les copropriétaires suivis et contribue à une plus forte participation des habitants dans le projet



## *Quels moyens mis en place*

- **Un travailleur social à temps complet pendant 5 ans**
- **Des permanences sur site** : deux jours par semaine. Sans RDV.
- **Des prises de rendez vous à l'initiative des habitants** : tous les autres jours de la semaine avec des visites au domicile
- **Orientation vers la permanence par le Service social de la Ville**, dès lors qu'une personne vivant sur la copropriété se rend sur l'antenne sociale de MITRY,
- **Le porte à porte** :
  - Rencontrer des habitants qui n'ont pas cherché à rencontrer le travailleur social
  - Initié régulièrement par le Pact Arim 93 afin de mobiliser certains copropriétaires pour la constitution des dossiers de demandes de subventions.

4-2

# Travail social en PDS :

## Organisation et partenariat

## *Organisation du travail social*

### **Les instances partenariales mises en place :**

#### ➤ **Les Commissions Sociales**

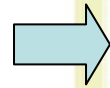
- **Qui est présent ?** le travailleur social du Pact Arim, le service social de la ville, la conseillère sociale et familiale de la CAF, et la chargée d'étude à la Direction des Etudes Urbaines d'Aulnay Sous Bois quand la réunion ne traite pas des dossiers individuels
- **Quand ?**  
Tous les mois
- **Objectifs :**  
Intervenir en étroite collaboration avec les services de la ville pour la mise en œuvre et le suivi des actions de solvabilisation des ménages.



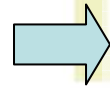
Le partenariat avec la ville permet de faire le point sur les situations connues à la fois par le service social de la ville et le travailleur social du Pact Arim 93 : trouver conjointement des solutions

## *Les Partenaires impliqués au titre du suivi social*

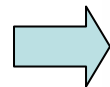
- L'administrateur judiciaire
- L'A.R.C.(Association des responsables de copropriétés)
- L'A.D.I.L.(Agence départementale d'information sur le logement)



Coordination des interventions dans le cadre de la mise en place d'échéancier de paiement ou arrêt de la procédure judiciaire quand le copropriétaire de bonne foi engage un suivi avec l'AS



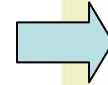
Prestataire sollicité par l'AS afin d'expliquer le fonctionnement des charges de copropriété et des dettes existantes. Mise en place d'échéanciers de paiement



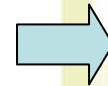
Orientation vers l'ADIL dans le cas d'une conciliation entre le propriétaire bailleur et son locataire.

## *Les Partenaires impliqués au titre du suivi social*

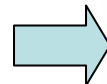
- La Caisse d'Allocations Familiales
- Les Assistantes de Service Social d'entreprise
- Les Restos du Cœur
- Les Complémentaires de retraite



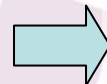
Aide de la CAF sollicitée par l'AS pour l'ouverture des droits concernant les aides pour les travaux, les prestations familiales ou les demandes de logements.



Sollicitées par l'AS afin d'obtenir des aides financières liées au paiement des quotes-parts travaux



Sollicités pour les copropriétaires nécessitant une aide alimentaire



Sollicités par l'AS afin d'obtenir des aides financières liées au paiement des quotes-parts travaux



4-3

# Travail social à La Morée :

## Principaux résultats

## *Les résultats du travail social à destination des copropriétaires*

Nombre de ménages rencontrés par le travailleur social depuis le début du PDS :

En 2009 : 158,

En 2010 : 277,

En 2011 : 128,

En 2012 : 145.

115 sont suivis actuellement régulièrement soit plus de 20% des PO.

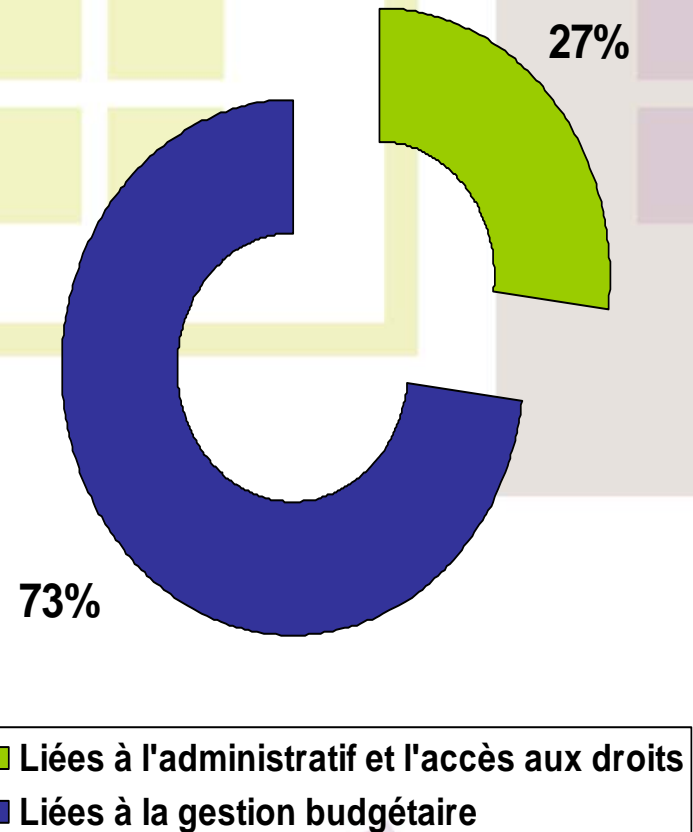
Bilan FSL PO : depuis 2009 : 9 dossiers FSL déposés, un seul accepté pour le moment, 5 autres en attente et 3 possibles avant la fin de l'année.

145 PO endettés entre 1000€ et 7000€ pour les charges courantes

La difficulté centrale : des propriétaires occupants qui ne peuvent pas se maintenir en tant que copropriétaires

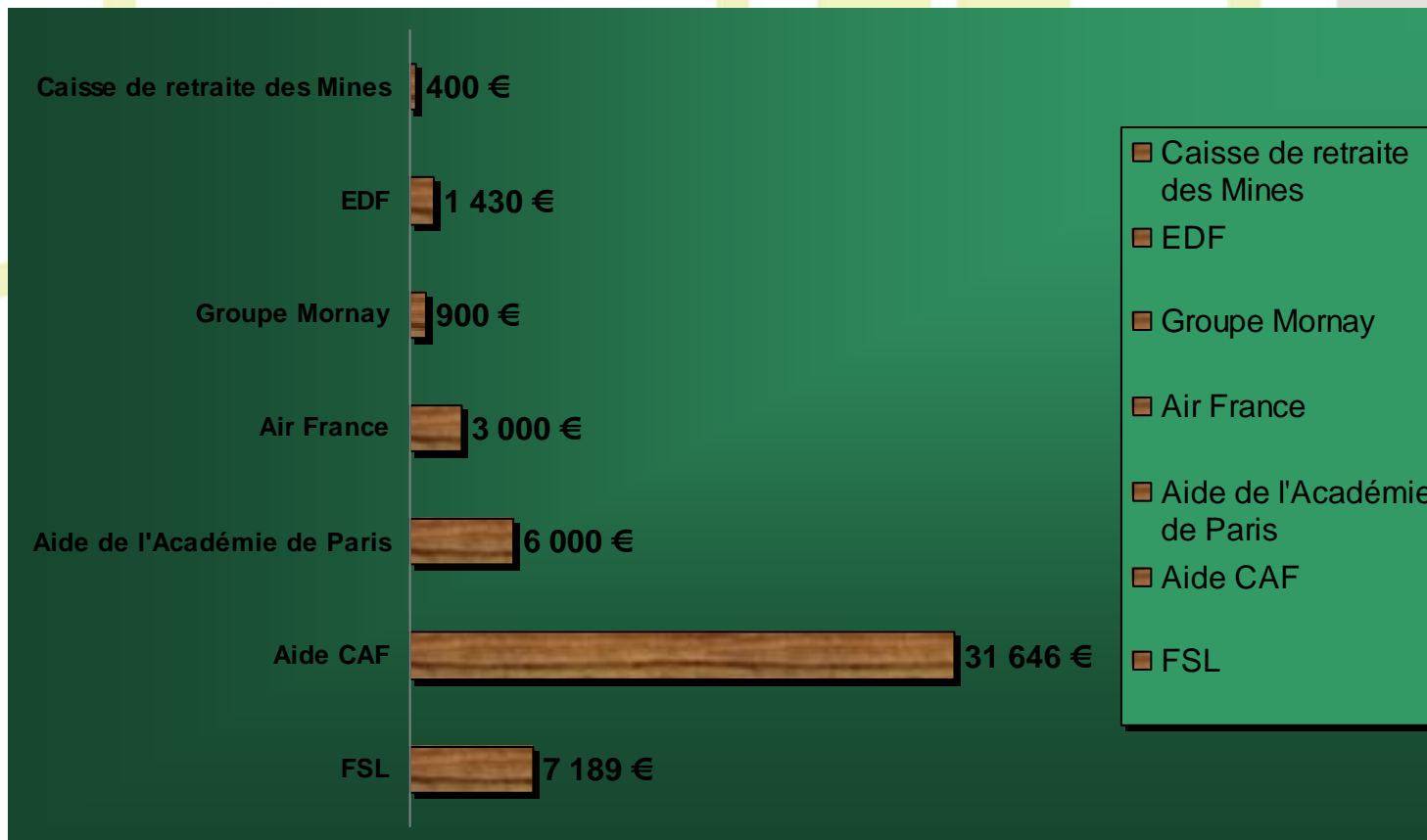
## *Problématiques rencontrées*

- Outre les difficultés liées au paiement des charges, d'autres problématiques apparaissent:
  - **Emploi**
  - **Santé**
  - **Justice**
  - **Relogement**
  - **Accès aux droits**
  - **Gestion budgétaire**





# Aides financières obtenues pour aider à la solvabilisation (charges travaux et courantes) des ménages suivis



4-4

# Travail social en PDS : Freins

## Les freins à l'accompagnement social

- Difficulté à mobiliser les copropriétaires malgré les courriers et les visites à domicile
- FSL peu mobilisable du fait des critères très restrictifs pour y accéder
- Charges courantes élevées par rapport aux revenus des ménages et des quotes-parts travaux conséquentes qui fragilisent d'autant plus le budget des ménages
- Déni des copropriétaires de leur situation financière. Il leur est parfois difficile de prendre conscience de la nécessité d'un accompagnement social.
- Difficulté pour le relogement ou le portage immobilier pour les familles qui ne peuvent pas se maintenir en tant que propriétaires (4 relogements ont été effectués, et 82 autres pourraient être nécessaire)
- La perspective de vendre le bien leur fait craindre une perte massive de leur investissement : pas de solution d'hébergement, de relogement ou d'achat immobilier.