

COPIL N°2

Jeudi 07 mars 2024 à 15h00 à Hôtel de ville de Sarcelles



Ordre du jour

Contexte, Objectifs, secteurs prioritaires

Stratégie opérationnelle ORCOD

Calendrier prévisionnel ORCOD

Volet Redressement

Volet Social

Volet Portage immobilier

Volet LHI

Volet GUP

Questions / Problématiques /
Demandes spécifiques

Financements ORCOD

Prochaines Échéances

Annexes

Contexte, Objectifs, secteurs prioritaires



Signature de la convention d'ORCOD LOCHERES 1er juillet 2022 (7 ans)

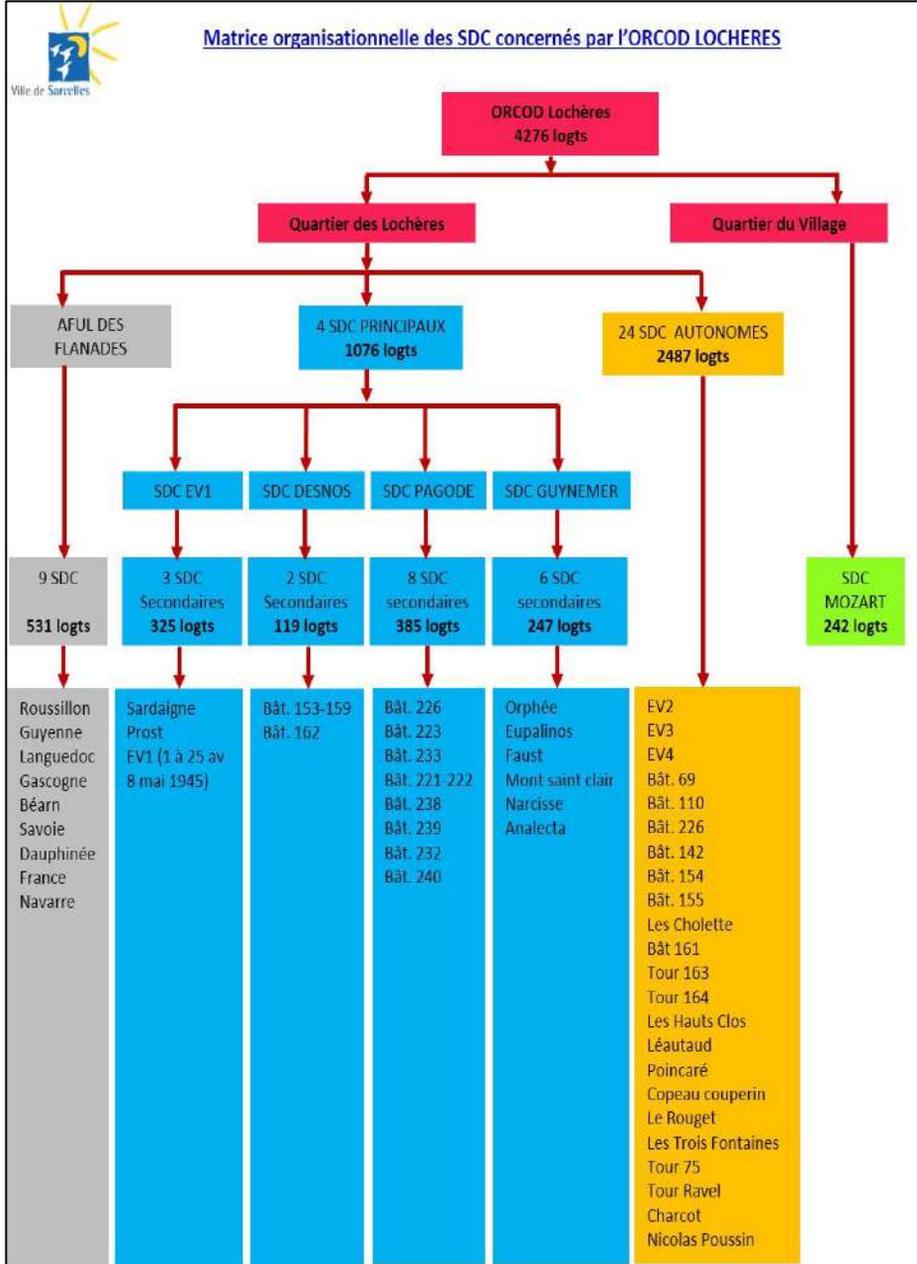
Signataires:



- ❑ **L'assainissement financier** de ces ensembles immobiliers privés ;
- ❑ L'**amélioration** des conditions de vie et du pouvoir d'achat des résidents ;
- ❑ Le **maintien** des **propriétaires occupants** ;
- ❑ La remise à niveau **technique** et **énergétique** des bâtiments ;
- ❑ Une **clarification** de l'organisation **juridique** et **foncière** ;
- ❑ Une **requalification** des bâtiments du parc privé tout en préservant l'héritage architectural ;
- ❑ Une **valorisation patrimoniale** des bâtiments en copropriétés implantées dans le secteur **labélisé** « Architecture Remarquable Contemporaine ».

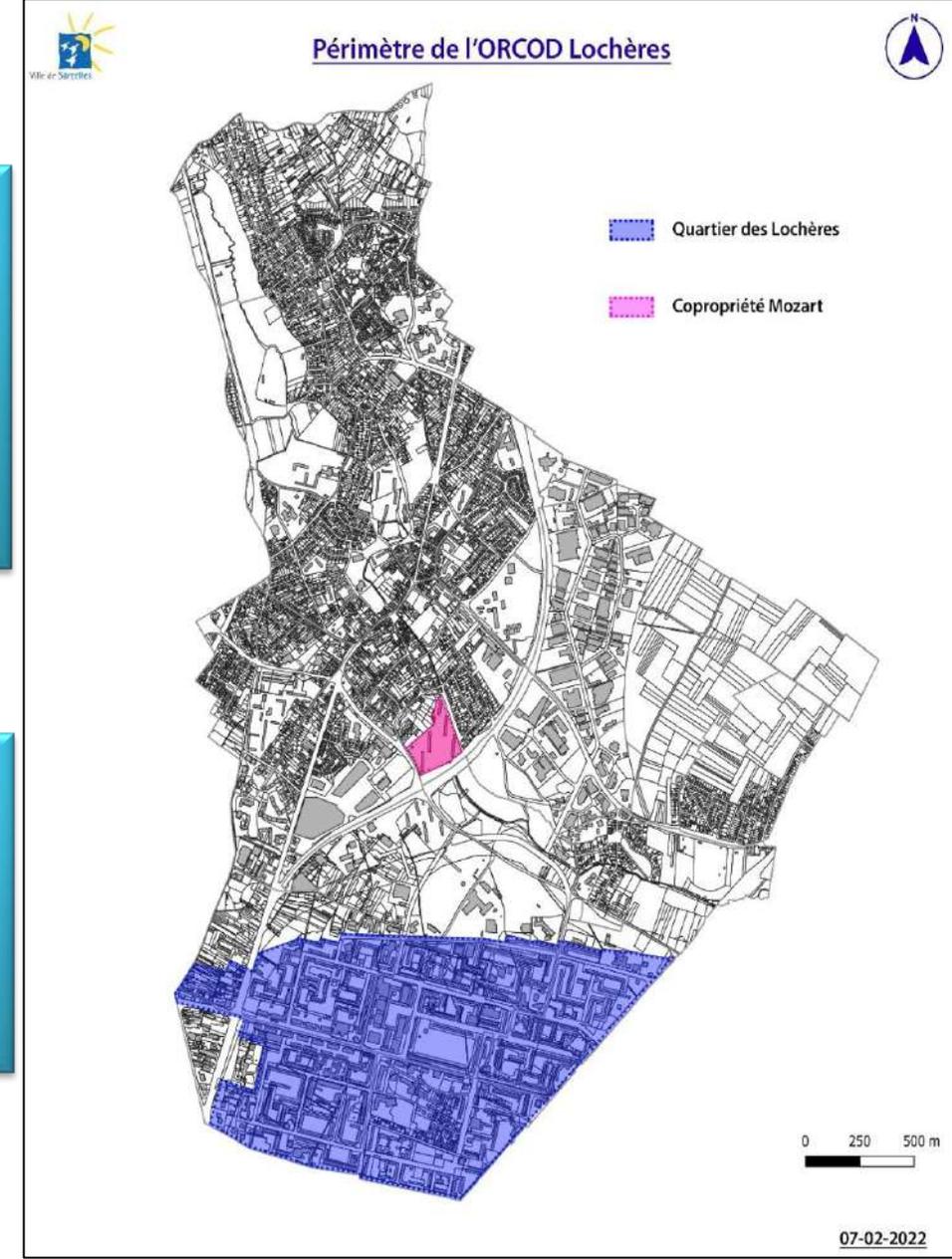
Par ailleurs, elle vise aussi à :

- ❑ **Renforcer** les compétences des copropriétaires par leur **formation** et mise en réseau ;
- ❑ **Lutter** contre **l'habitat indigne** et la présence de **marchands de sommeil** au sein des copropriétés ;



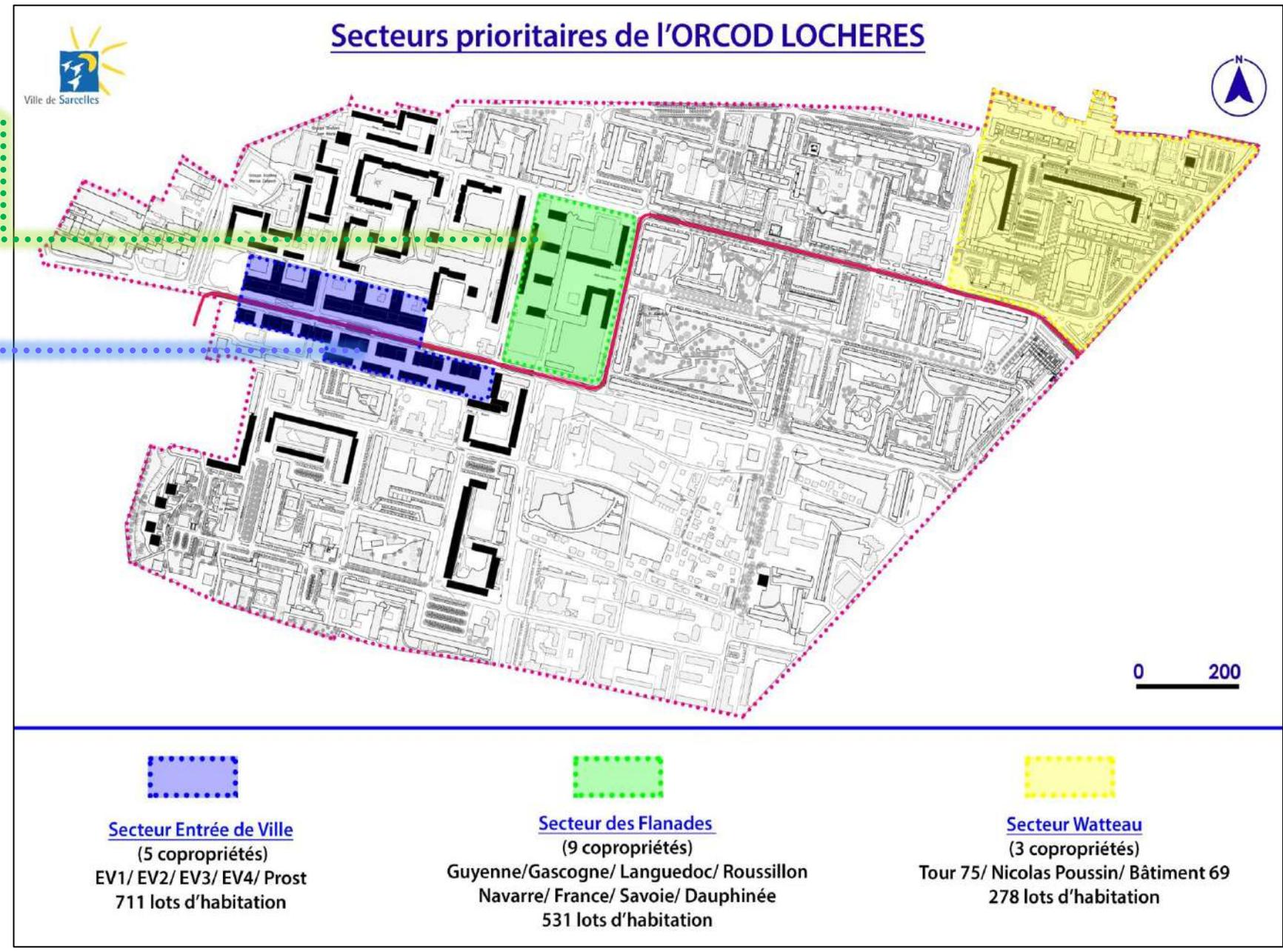
57 SDC
4276 Logements
106 Bâtiments

3707 Copropriétaires
2111 PO (57%)
1635 PB (43%)

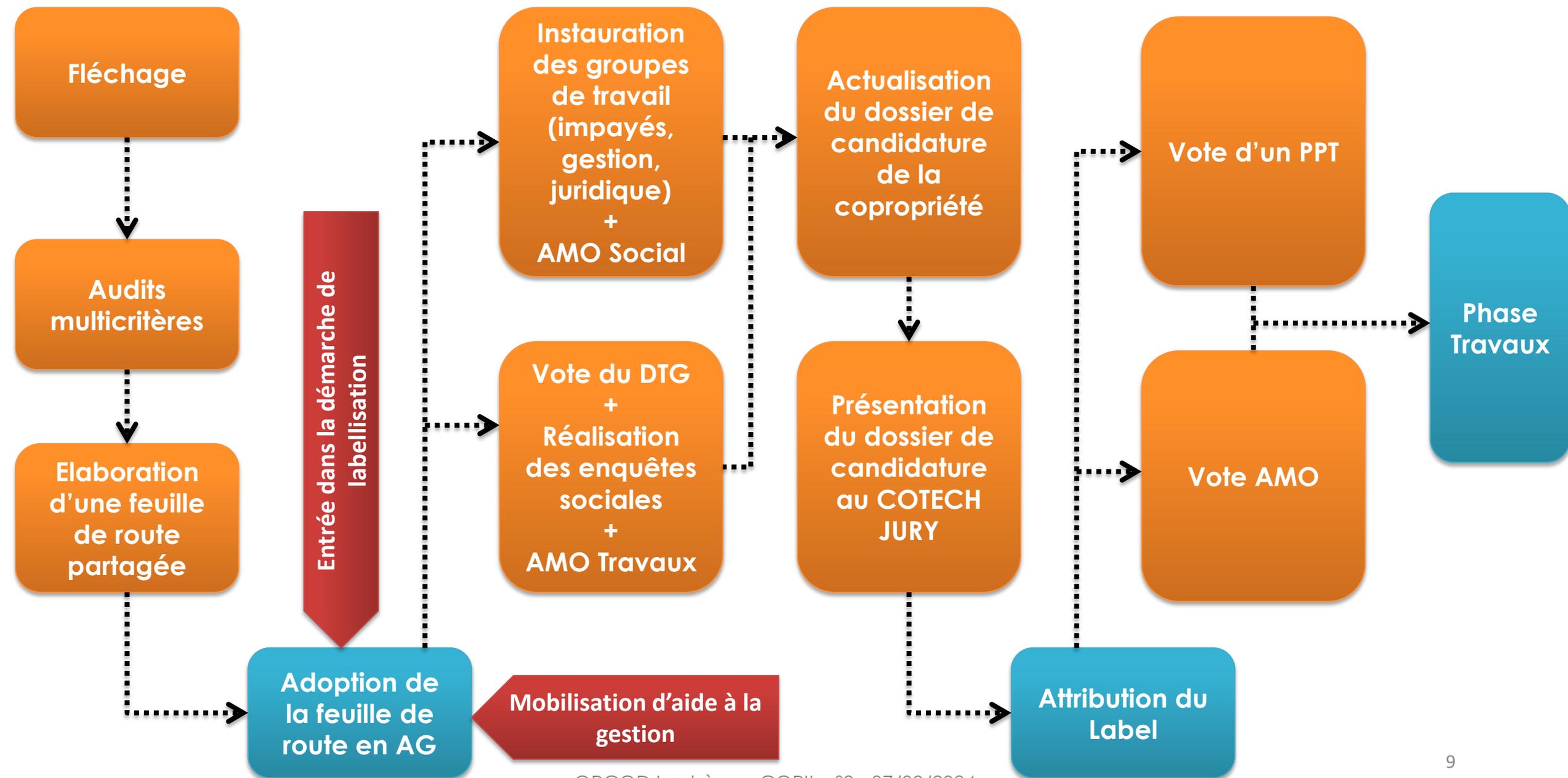


Stratégie en cours de définition

PIA 4
Régénérer l'îlot de copropriétés dégradées « Entrée de ville » du Grand Ensemble des Lochères à Sarcelles.
Projet : « Trajectoire »



Stratégie opérationnelle ORCOD



Copropriétés cibles du redressement



14 SDC
 40 Bâtiments
 1526 Lots (37 %)
 1252 copropriétaires
 704 PO (56%)
 548 PB (44%)

Secteur Entrée de ville

- EV1
- EV2
- EV3
- EV4
- PROST

Copro post-opération

- Tour 75
- Tour Ravel
- Charcot

Copro pré-opération

- Poussin
- Bât 69
- Le Rouget
- Bât 155
- SARDAIGNE

Secteur PIA 4 / Entrée de Ville
 (EV1, EV2, EV3, EV4, Prost)

- 5 copropriétés
- 23 bâtiments
- 711 logements

Secteur pré-opérationnel:

Rouget
 Bâtiment 155
 Bâtiment 69
 Poussin
 Sardaigne

- 5 copropriétés
- 11 Bâtiments
- 598 logements

Secteur post-opérationnel:

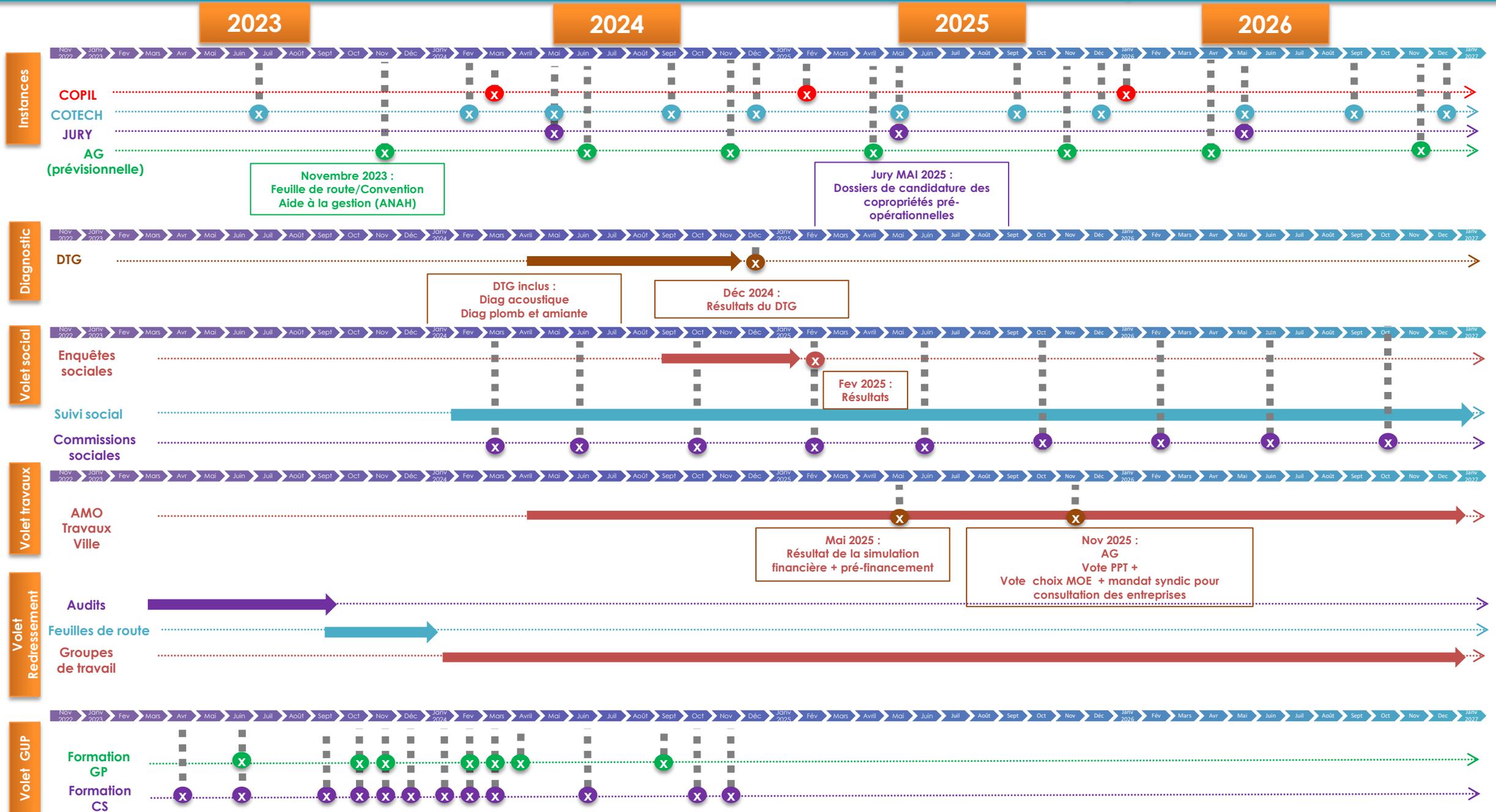
Charcot
 Ravel
 Tour 75

- 3 copropriétés
- 6 bâtiments
- 283 lots



Calendrier prévisionnel ORCOD

CALENDRIER PREVISIONNEL ORCOD (Nov 2022 – 2029)



Volet Redressement

- ❑ Assainir les situations financières des copropriétés par la résorption des impayés de charges, des dettes fournisseurs et l'apurement des comptes ;
- ❑ Améliorer les conditions de vie et du pouvoir d'achat des résidents par l'optimisation et une meilleure maîtrise des charges ;
- ❑ Clarifier l'organisation juridique et foncière pour une simplification de fonctionnement ;
- ❑ Renforcer les compétences des copropriétaires et des conseillers syndicaux par le biais de formation.

→ L'objectif final de la mission est de permettre aux copropriétés d'intégrer le label « LaBelleCopro » de l'ORCOD LOCHERES qui ouvre la possibilité de bénéficier d'aides financières pour réaliser des travaux

Introduction : Mission de redressement financier

I. Synthèse de la phase 1

- A. Mission d'audit multicritère
- B. Synthèse des indicateurs de fragilité
- C. Synthèse des monographies
- D. Classification des SDC par profil
- E. Leviers nécessaires à l'engagement des travaux de rénovation
- F. Blocages : Les actions de suivi animation démarrées en phase 1
- G. Vote en AG des feuilles de route et dossiers d'aide à la gestion

II. Démarrage de la phase 2

- A. Intégration des SDC post opérationnels
- B. Démarrage du suivi-animation des SDC audités
- C. Principales problématiques traitées dans le cadre des groupes de travail

III. Perspectives mission de redressement financier

Actions de suivi animation phase 2

Copropriétés cibles du redressement



Secteur Entrée de ville

- EV1
- EV2
- EV3
- EV4
- PROST

Copro post-opération

- Tour 75
- Tour Ravel
- Charcot

Copro pré-opération

- Poussin
- Bât 69
- Le Rouget
- Bât 155
- SARDAIGNE

Secteur PIA 4:

(EV1, EV2, EV3, EV4, Prost)

- 5 copropriétés
- 21 bâtiments
- 707 logements

Secteur pré-opérationnel:

Le Rouget
Bâtiment 155
Bâtiment 69
Poussin
Sardaigne

- 5 copropriétés
- 10 Bâtiments
- 546 logements

Secteur post-opérationnel:

Charcot
Ravel
Tour 75

- 3 copropriétés
- 6 bâtiments
- 283 lots

- ❑ L'ARC mène la Mission redressement financier ORCOD Lochères pour une durée de 3 ans

- ❑ Objectifs :
 - Assainissement financier : résorption des impayés et des dettes fournisseurs
 - Amélioration des conditions de vie et du pouvoir d'achat des résidents : baisse et la maîtrise des charges
 - Maintien des propriétaires occupants
 - Clarification de l'organisation juridique et foncière
 - Renforcement des compétences des copropriétaires, des conseillers syndicaux et mise en réseau
 - Lutte contre la présence de marchands de sommeil ou de bailleurs indéliçats

- ❑ Mise à jour des indicateurs : suivi de l'évolution des SDC

Phase 1

Phase 2

Novembre 2022 à octobre 2023

Novembre 2023 à novembre 2025

Identification des problématiques et des actions à mettre en place

Accompagnement des syndicats de copropriétaires pour la mise en œuvre des actions définies en phase 1

→ 11 copropriétés concernées

→ 14 copropriétés concernées

Réalisation d'audits multicritères :

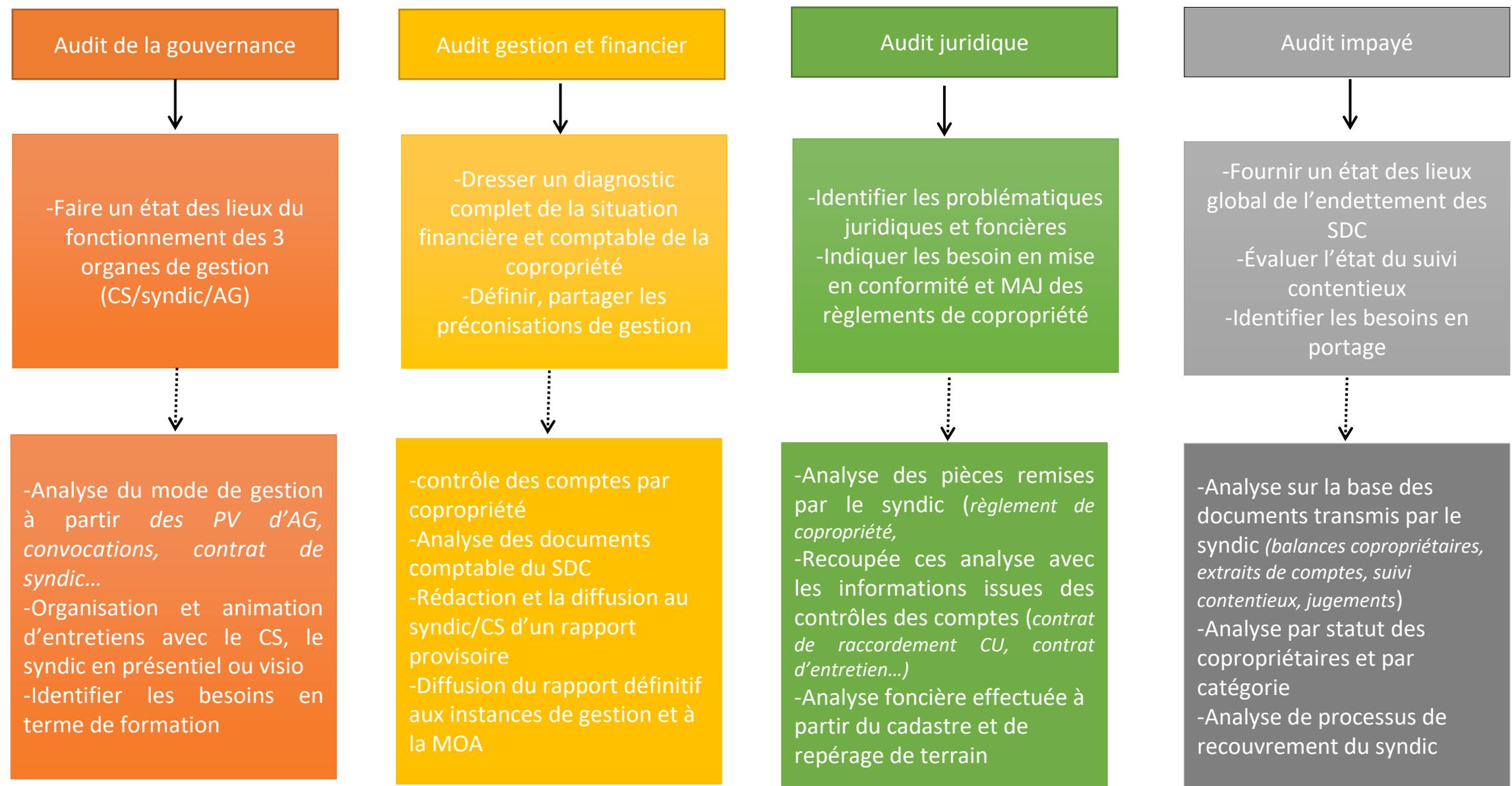
- gouvernance
- comptes, gestion et finances
- impayés
- juridique

Elaboration d'une feuille de route par copropriété (constats et actions à mettre en œuvre en phase 2)

→ Feuille de route à partager avec les conseillers syndicaux et les syndicats en réunions spécifiques à chaque copropriété en octobre 2023

Actions d'accompagnement :

- Organisation et animation de groupes de travail (conseil syndical, impayés, gestion, juridique) pour conseillers syndicaux et syndic réunis
- Réalisation d'un contrôle des comptes annuel et restitution au conseil syndical et au syndic
- Animation de formations pour le conseil syndical et pour les copropriétaires
- Participation à l'organisation d'un événement collectif annuel avec la Ville



objectif →

action →

I. Synthèse de la phase 1

**Identification des problématiques et
des actions à mettre en place**

Réalisation d'audits multicritères sur 11 SDC : secteur Entrée de Ville et Pré-opérationnel

4 audits multicritères ont été réalisés pour chaque SDC :

- Audit de gouvernance
- Audit de comptes et de gestion
- Audit impayés
- Audit juridique

Ces audits nous ont permis la réalisation pour chaque SDC de :

- ⇒ 11 Monographies synthétiques
- ⇒ 11 Feuilles de route de gestion

Restitution des audits aux partenaires

- Ces audits ont été réalisés en deux temps
 - ⇒ 9 monographies présentées au COTECH de juill. 2023
 - ⇒ 3 monographies présentées au COTECH de déc. 2023 faute d'envoi des document par les syndics

Restitution des audits aux CS et syndics

- Ces audits ont été réalisés en deux temps
 - ⇒ 9 Restitués en octobre 2023
 - ⇒ 3 Restitués au T1 2024

Présentation de la feuille de route aux copropriétaires et vote en AG

- ⇒ 8 feuilles de route ont été votées en AG en novembre 2023
- ⇒ 4 feuille de route seront votées courant 2024

Code de notation générale

Note	Émoticône	Qualificatif
0		Critique Instable Inactif Non maîtrisé Mal calibré
1		Moyen Insuffisant Faible Limité Bas
2		Bon Actif Positif Maîtrisé Stable

Zoom sur la méthode de calcul du taux et niveau d'impayés :

L'analyse de la situation financière de la copropriété s'est attachée à apprécier le critère « impayés » selon 3 manières :

- Règlementaire, appelé « taux d'impayés » dans le document : il s'agit de l'indicateur de fragilité prévu par la loi du 10 juillet 1965. Conformément à l'article 29-1 A : " Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 (budget) et 14-2 (appels travaux, fonds), le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. II. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %".
- Fragilité au sens de l'Anah, appelé « niveau d'impayés Anah » dans le document : il s'agit uniquement d'un taux indicatif et non du taux d'impayés prévu à l'article 29-1A. Il correspond au montant des impayés de charges fournis par le syndic dans l'Annexe 1 (avant ou après répartition) divisé par le montant du budget réalisé dans l'Annexe 2.
- Opérationnelle, appelé « dettes structurelles copropriétaires » dans le document : ce critère se concentre sur les dettes qui fragilisent la situation financière de la copropriété. Ce sont les dettes **de + de 2 trimestres** qui sont à traiter pour assainir la situation.

SDC	Exercice audité	Lots p	CS	AG	Niveau des charges/an	Montant BP	Ecart Budget/dépenses*	Montant des impayés	29-1A	Dette fournisseurs	Niveau d'endettement fournisseurs
EV1 Principal	2021/2022	382	Moyen	Critique 23% en 2023	225 €*	85 963 €	-1%	93 800 €	67%	135 547 €	157%
EV1 Secondaire	2021	156	Actif	Insuffisant 36% en 2022	4 589 €	822 000 €	9%	409 128 €	45%	335 707 €	41%
EV2	2022	116	Actif	Moyen 43% en 2022	5 125 €	600 000 €	18%	539 499 €	82%	266 414 €	44%
EV3	2021/2022	155	Actif	Bon 51% en 2022	6 909 €	925 000 €	15%	999 971 €	101%	414 311 €	44%
EV4	2022	206	Non constitué	Satisfaisant 48% en 2023	5 488 €	1 102 000 €	0,40%	1 244 542 €	113%**	529 613 €	48%
Prost	2021/2022	129	Faible	Insuffisant 35% en 2022	4 201 €	430 000 €	26%	85 151 €	19%	92 476 €	21%
Sardaigne	2021/2022	53	Faible	Moyen 39% en 2023	5 168 €	220 000 €	25%	42 069 €	18%	11 533 €	5%
Le Rouget	2022	188	Actif	Critique 15% en 2022	3 313 €	600 000 €	4%	335 602 €	48%	283 956 €	47%
Bâtiment 155	2021	109	Actif	Satisfaisant 44% en 2022	3 832 €	326 817 €	28%	115 694 €	34%	13 854 €	4%
Poussin	2021	129	Limité	Critique 24% en 2023	3 146 €	310 000 €	85%	544 764 €	167%	677 458 €	218%
Bâtiment 69	2022	99	Actif	Critique 7% en 2021	2 943 €	250 000 €	17%	377 682 €	144%	328 069 €	131%

* Il s'agit d'une quote part moyenne de charges parking et dalle ORCOD Lochères - COPIL - 7 mars 2024

** Niveau Anah

C. SYNTHÈSE DES MONOGRAPHIES

Deux secteurs prioritaires : 11 SDC

Secteur PIA4 : 6 SDC

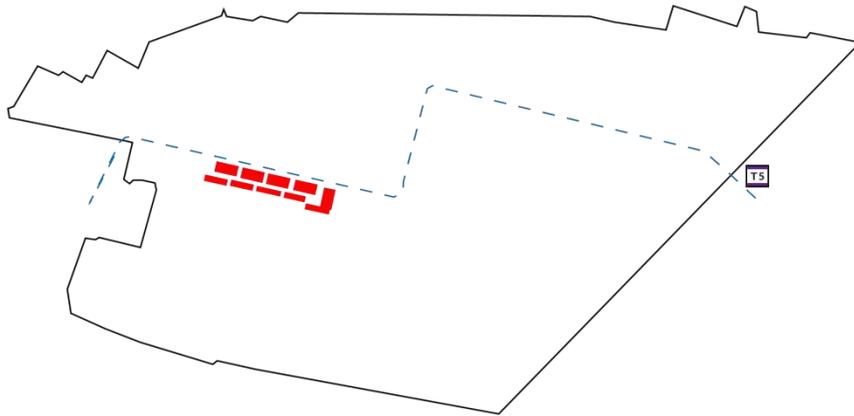
EV1 Principal
EV1 Secondaire
Prost
EV2
EV3
EV4

Secteur Pré-opérationnel : 5 SDC

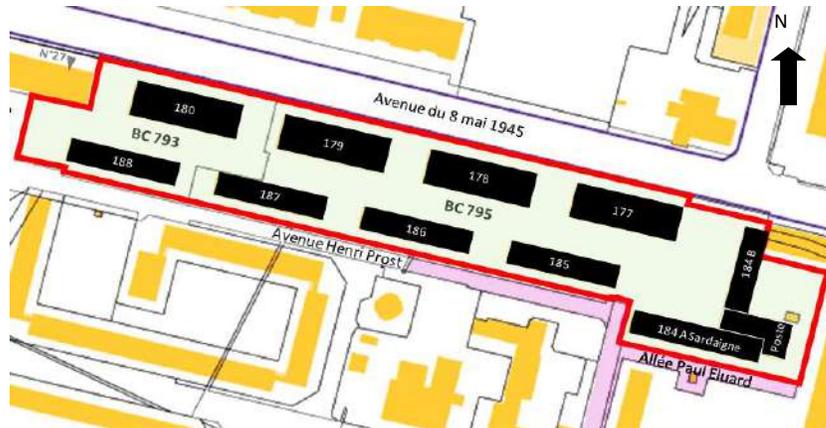
Sardaigne
Le Rouget
Bâtiment 155
Poussin
Bâtiment 69

Syndicat EV1 Principal

EV1 Principal



Plan de cadastre de la copropriété



Informations générales	
Organisation juridique	Copropriété
RCP	27/06/1974
Adresse	1 à 25 Avenue du 8 mai 1945
Référence cadastrale	BC795 et BC793
Année de construction	1966-1972
Présence d'autres entités (AFUL, ASL, syndicat principal)	Syndicats secondaires de fait
N° d'immatriculation	NC
Maj immatriculation	NC
Syndic et nom du gestionnaire	Cabinet SEGINE, M. Thillaye
Nombre de CS et nom du PCS	6 membres
Répartition PO / PB	Composition 48% PO et 52% PB
Nombre de bâtiments	11+ parking souterrain P 17 et P16
Type d'immeuble	R, R+1, R+2, R+5, R+8 et R+13
Nombre de lot principaux	382 dont 324 logements
Nombre lots secondaires	852 (caves, parkings, réserves)
Espace verts	oui
Chauffage/ECS	Collectif urbain, ECS collective
Gardien et employés	Vente des loges de gardien, suppression des postes dans le RCP?
Date d'arrêté des comptes	30/09

EV1 Principal

Profil de la copropriété et préconisations d'actions

Profil de la copropriété : en difficultés ++

CS fragile, AG critique, taux impayés 29-1A : 67%, dette fournisseurs : 158% du BP, complexité juridique mettant en péril la gestion du SDC. La vente récente des 3 anciennes loges de gardien, va améliorer ponctuellement la situation financière du syndicat mais restera compromise avec les impayés importants de certains copropriétaires qui sont aggravés par la facturation de nombreux frais.

Préconisations d'actions : Suivi renforcé dans le cadre de la mission redressement financier

- Travail à engager sur la gestion (maîtrise des charges, respect des clés du RCP)

- Travail à engager sur le suivi du recouvrement des impayés
 - Suivi à mettre en lien avec les secondaires : mise en place d'échanges collaboratifs lors d'une mutation et suivi des frais facturés par les syndic.

- Mise en œuvre d'actions permettant l'opposabilité juridique nécessaire à la gestion de l'ensemble immobilier.
 - **Création des syndicats secondaires**
 - 1/ Définir les périmètres de gestion des bâtiments, du chauffage, de l'eau
 - 2/ Missionner un géomètre pour la rédaction des RCP des secondaires et mise à jour du RCP du principal
 - 3/ Organiser les AG pour voter la création des syndicats secondaires

Avantages et inconvénients : rapide mais 2 niveaux juridiques perdureront (principal et secondaires).

L'assise juridique pour la gestion des espaces extérieurs utilisés comme espace public sera à inclure (servitude de passage public? Division en volume? Convention prêt à usage..?).

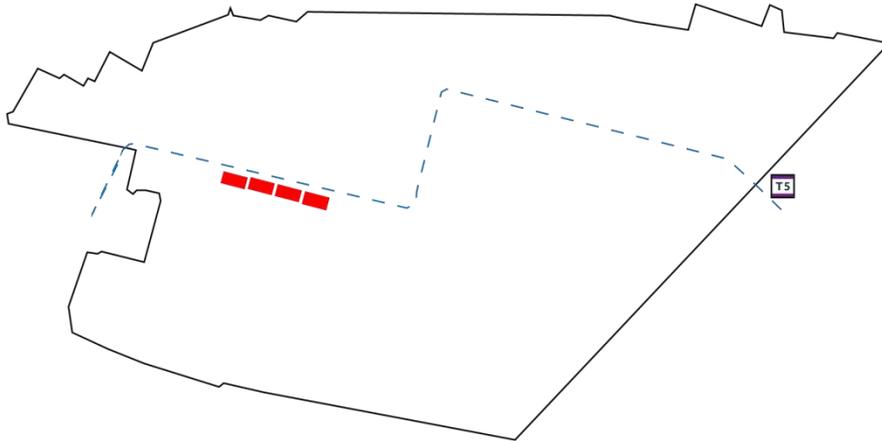
	Orientations opérationnelles
Volet gouvernance	<p>Gt CS: 2 fois par an Accompagner le CS pour se structurer et s'organiser par thématiques (impayés, gestion...) Travailler en interne des sujets de gestion avant de travailler en partenariat avec le syndic.</p> <p>Formation: inciter les CS et les copropriétaires à venir aux formations organisées tous les mois dans le cadre de la mission, aux permanences et aux événements organisés</p>
Volet gestion	<p>Contrôle des comptes annuel pour préparer l'AG avec le CS chez le syndic</p> <p>Gt Gestion : 2 à 3 fois par an avec les CS et le syndic pour le suivi Mise en place d'une feuille de route gestion qui est un outil de suivi des préconisations du contrôle de comptes et des actions du syndic</p>
Volet financier	<p>Gti: 2 fois par an avec les CS et le syndic</p> <p>Gt spécifique avec les avocats de la copropriété : 1 en milieu du suivi animation</p> <p>Gt spécifique « suivi mutation » : 1 mutualisé en début de suivi animation avec les instances des secondaires</p> <p>Gt Gestion : inclus avec les Gt Gestion cités ci-dessus</p>
Volet juridique	<p>Gt juridique : 2 par an Mise en œuvre d'actions permettant l'opposabilité juridique nécessaire à la gestion de l'ensemble immobilier</p>

*Gt : groupe de travail

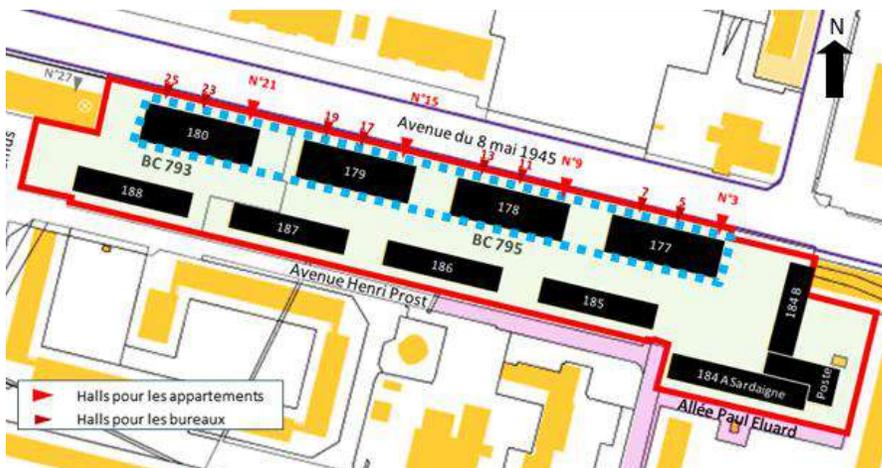
SYNDICAT EV1 SECONDAIRE

PIA 4
EV1 Secondaire

EV1 Secondaire



Plan de cadastre de la copropriété



Informations générales	
Organisation juridique	Syndicat secondaire
RCP	27/06/1974 (AG avril 1985 acte publié en avril 1986)
Adresse	1 à 25 Avenue du 8 mai 1945
Référence cadastrale	BC795 et BC793
Année de construction	1966-1972
Présence d'autres entités (AFUL, ASL, syndicat principal)	syndicat principal
N° d'immatriculation	AA2-738-961
Maj immatriculation	26/05/2021
Syndic et nom du gestionnaire	Cabinet SEGINE, Mme ROUSSET
Nombre de CS et nom du PCS	8 membres-sans président
Répartition PO / PNO	67 PO et 86 PNO
Composition	
Nombre de bâtiments	4
Type d'immeuble	R+1et R+13
Nombre de lot principaux	156 appartements, 20 commerces, 11 bureaux
Nombre lots secondaires	156 caves, 17 réserve, 11 locaux archives
Espace verts	non
Chauffage/ECS	Collectif urbain, ECS collective
Gardien et employés	non
Date d'arrêt des comptes	31/12

Profil de la copropriété : en difficultés ++

CS actif, AG fragile, taux d'impayés 29-1A : 45%, dette fournisseur : 41% du BP, complexité juridique mettant en péril la gestion du SDC

Préconisations d'actions : Suivi renforcé dans le cadre de la mission redressement financier

- Travail à engager sur la gestion (maîtrise des charges, apurement comptable, etc)
- Travail à engager sur le suivi du recouvrement des impayés de charges
- Mise en œuvre d'actions permettant l'opposabilité juridique nécessaire à la gestion de l'ensemble immobilier.
 - **Création des syndicats secondaires**
 - 1/ Définir les périmètres de gestion des bâtiments, du chauffage, de l'eau
 - 2/ Missionner un géomètre pour la rédaction des RCP des secondaires et mise à jour du RCP du principal
 - 3/ Organiser les AG pour voter la création des syndicats secondaires

Avantages et inconvénients : rapide mais 2 niveaux juridiques perdureront (principal et secondaires).

L'assise juridique pour la gestion des espaces extérieurs utilisés comme espace public sera à inclure (servitude de passage public? Division en volume? Convention prêt à usage..?).

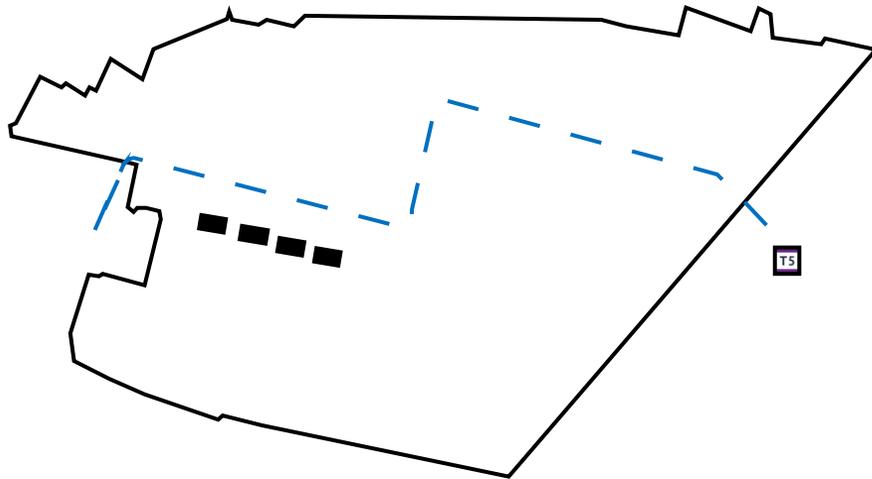
	Orientations opérationnelles
Volet gouvernance	<p>Gt CS: 1 fois par an Accompagner le CS pour se structurer et s'organiser par thématiques (impayés, gestion...) Travailler en interne des sujets de gestion avant de travailler en partenariat avec le syndic.</p> <p>Formation: inciter les CS et les copropriétaires à venir aux formations organisées tous les mois dans le cadre de la mission, aux permanences et aux événements organisés</p>
Volet gestion	<p>Contrôle des comptes annuel pour préparer l'AG avec le CS chez le syndic</p> <p>Gt Gestion : 4 fois par an avec les CS et le syndic pour le suivi Mise en place d'une feuille de route gestion qui est un outil de suivi des préconisations du contrôle de comptes et des actions du syndic</p>
Volet financier	<p>Gti: 4 fois par an avec les CS et le syndic</p> <p>Dont 1 Gt spécifique avec les avocats de la copropriété en milieu du suivi animation</p> <p>Gt Gestion : inclus avec les Gt Gestion cités ci-dessus</p>
Volet juridique	<p>Gt juridique : 2 par an Mise en œuvre d'actions permettant l'opposabilité juridique nécessaire à la gestion du secondaire</p>

*Gt : groupe de travail

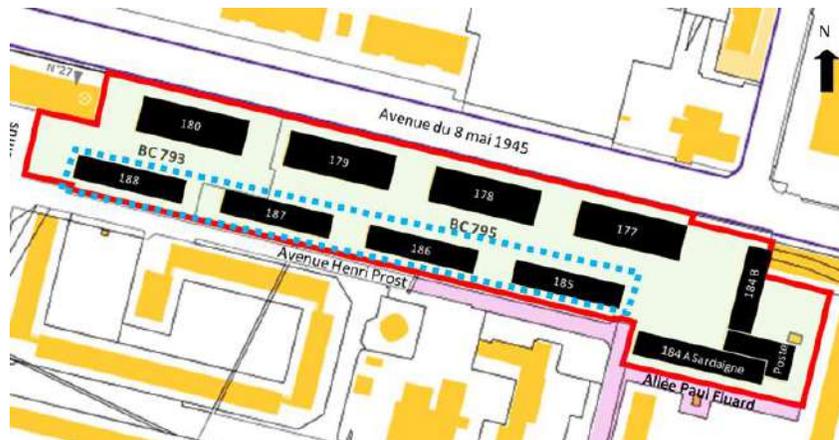
SYNDICAT PROST

PIA 4
PROST

Prost



Plan de cadastre de la copropriété



Informations générales	
Organisation juridique	Copropriété
Date règlement de copropriété	27/06/1974
Adresse	2 à 24 Avenue Henri Prost 95200 Sarcelles
Référence cadastrale	BC 793 et BC 795
Année de construction	1972
Présence d'autres entités (AFUL, ASL, syndicat principal)	Syndicat principal : incertain
N° d'immatriculation	NC
Maj immatriculation	NC
Syndic et nom du gestionnaire	Sabimo, gestionnaires M.ROUX et Mme LOPEZ
Nombre de CS et nom du PCS	13 membres, peu mobilisé
Répartition PO / PNO	60% PO, 37% PB, 3% Non répertorié
Composition	
Nombre bâtiments et escaliers	4
Type d'immeuble	R+5
Nombre de lot principaux	129
Nombre lots secondaires	NC (Caves)
Espace verts	Non
Chauffage/ECS	Collectif
Gardien et employés	Non
Date d'arrêté des comptes	01/10-30/09

Profil de la copropriété : très fragile+

CS fragile, AG fragile, taux d'impayés 29-1A : 19%, dette fournisseur 22% : du BP, complexité juridique mettant en péril la gestion du SDC

Préconisations d'actions : Suivi classique dans le cadre de la mission redressement financier

- Travail à engager sur la gestion (maîtrise des charges, apurement comptable, etc)
- Travail à engager sur le suivi du recouvrement des impayés de charges
- Mise en œuvre d'actions permettant l'opposabilité juridique nécessaire à la gestion de l'ensemble immobilier.
 - **Création des syndicats secondaires**
 - 1/ Définir les périmètres de gestion des bâtiments, du chauffage, de l'eau
 - 2/ Missionner un géomètre pour la rédaction des RCP des secondaires et mise à jour du RCP du principal
 - 3/ Organiser les AG pour voter la création des syndicats secondaires

Avantages et inconvénients : rapide mais 2 niveaux juridiques perdureront (principal et secondaires).

L'assise juridique pour la gestion des espaces extérieurs utilisés comme espace public sera à inclure (servitude de passage public? Division en volume? Convention prêt à usage..?).

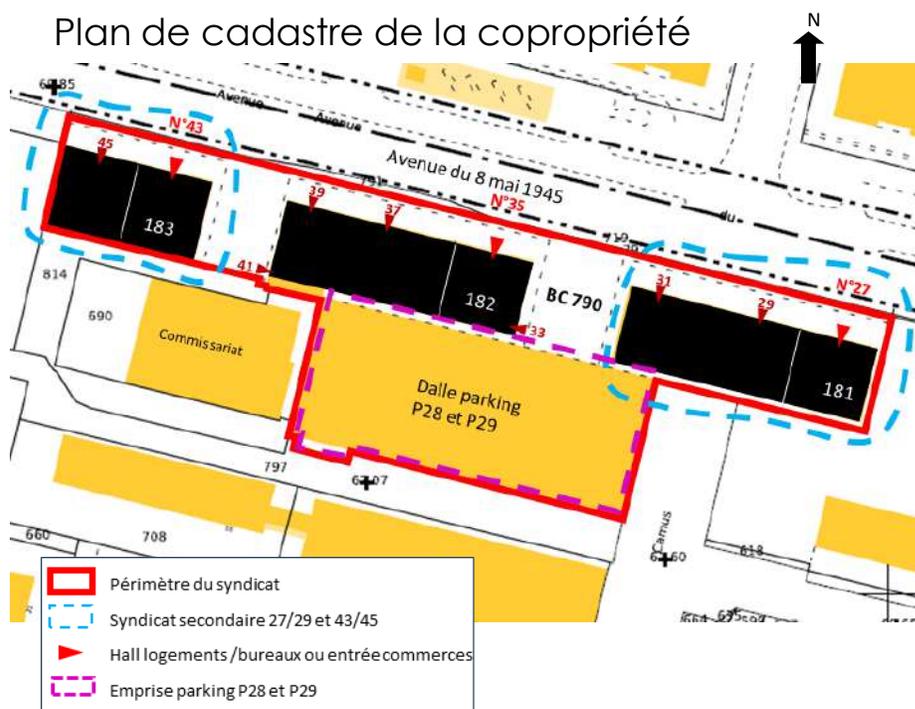
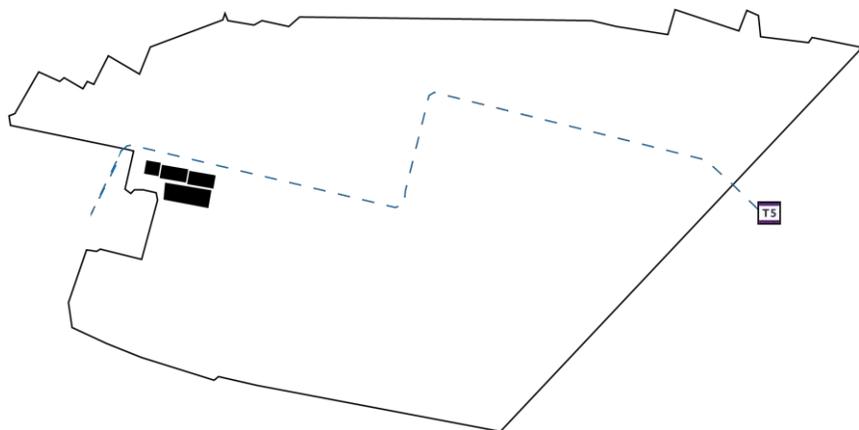
	Orientations opérationnelles
Volet gouvernance	<p>Gt CS: 1 fois par an Accompagner le CS pour se structurer et s'organiser par thématiques (impayés, gestion...) Travailler en interne des sujets de gestion avant de travailler en partenariat avec le syndic.</p> <p>Formation: inciter les CS et les copropriétaires à venir aux formations organisées tous les mois dans le cadre de la mission, aux permanences et aux événements organisés</p>
Volet gestion	<p>Contrôle des comptes annuel pour préparer l'AG avec le CS chez le syndic</p> <p>Gt Gestion : 3 fois par an avec les CS et le syndic pour le suivi Mise en place d'une feuille de route gestion qui est un outil de suivi des préconisations du contrôle de comptes et des actions du syndic</p>
Volet financier	<p>Gti: 2 fois par an avec les CS et le syndic</p> <p>Dont 1 Gt avec les avocats de la copropriété en milieu du suivi animation</p> <p>Gt Gestion : inclus avec les Gt Gestion cités ci-dessus</p>
Volet juridique	<p>Gt juridique : 2 par an Mise en œuvre d'actions permettant l'opposabilité juridique nécessaire à la gestion du secondaire</p>

*Gt : groupe de travail

SYNDICAT EV2

PIA 4
EV2

EV2



Informations générales	
Organisation juridique	Copropriété
Date règlement de copropriété	10 juillet 1974
Adresse	29-31, 35-41 et 43-45 av. du 8 mai 1945 – Sarcelles
Référence cadastrale	Parcelle n°BC790
Année de construction	1974
Présence d'autres entités (AFUL, ASL, syndicat principal)	Oui : un syndicat secondaire
N° d'immatriculation	AC5299334
Maj immatriculation	18/09/2019
Syndic et nom du gestionnaire	MASSON – Mr NIKOLIC
Nombre de CS et nom du PCS	13 membres – Mr CHEMAMA
Composition	
Nombre bâtiments et escaliers	3 tours, des bâtiments de bureaux, un parking de 2 niveaux
Type d'immeuble	R+13, R+1 et R+2
Nombre de lot principaux	135 lots principaux
Nombre lots secondaires	428 lots secondaires
Espace verts	Non
Chauffage/ECS	Collectif urbain
Gardien et employés	Oui
Date d'arrêt des comptes	31 décembre

Profil de la copropriété : Difficultés +++

Nouveau syndic élu novembre 2022 (puis nouveau syndic à nouveau en janvier 2024) - Taux d'impayés 29-1A : 82% - Budgets 2021, 2022 non votés - Comptes 2019, 2020, 2021 et 2022 non approuvés par l'AG - Un fonds Alur non placé entièrement sur le compte de placement à cause des impayés trop important - Un montant de charges relativement élevé - Importante dette fournisseurs de 266 414,49€ soit 44% du BP - Présence de comptes d'attente - Présence d'irrecouvrables

➤ Préconisations d'actions : Suivi renforcé dans le cadre de la mission redressement financier

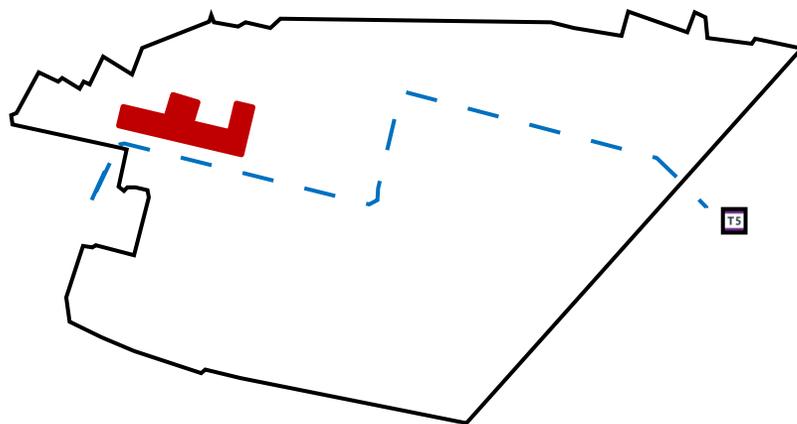
- Travail à engager sur la gestion et la comptabilité :
 - Mise en conformité de la comptabilité
 - Vote des budgets prévisionnels 2021, 2022
 - Approbation des comptes 2019 à 2023
 - Ajustement du budget prévisionnel
 - Travail sur la maîtrise des charges et mise en concurrence de certains contrats (assurance)
 - Analyse des consommations des fluides et énergie (chauffage, eau)
 - Analyse du contrat d'employé d'immeuble
 - Accompagner les négociations avec les fournisseurs pour apurer les dettes : Mise en place de plan d'apurement pour désintéresser les fournisseurs
- Travail à effectuer sur la tenue comptable du SDC
- Travail à engager sur le suivi du recouvrement des impayés de charges et mise en place du portage immobilier

	Orientations opérationnelles
Volet gouvernance	<p>1 Groupe de travail Conseil Syndical Accompagner le CS pour se structurer et s'organiser par thématiques (impayés, gestion...) Travailler en interne des sujets de gestion avant de travailler en partenariat avec le syndic.</p> <p>Formation: inciter les CS et les copropriétaires à venir aux formations organisées tous les mois dans le cadre de la mission, aux permanences et aux événements organisés</p>
Volet gestion	<p>Contrôle des comptes annuel pour préparer l'AG avec le CS</p> <p>4 Groupes de travail Gestion avec les CS Dont un de restitution du contrôle des comptes</p> <p>2 GT avec les créanciers fournisseurs pour négociation d'un plan d'apurement</p> <p>Mise en place d'une feuille de route gestion qui est un outil de suivi des préconisations du contrôle de comptes et des actions du syndic</p>
Volet financier	<p>4 Groupes de travail Impayés Dont un GTI sur la stratégie de recouvrement mise en place avec le syndic Dont un GTI pour l'élaboration d'une stratégie d'apurement des irrécouvrables Dont un GTI les avocats de la copropriété sur les dossiers ayant une dette de plus de 10 000 € (milieu du suivi animation).</p>
Volet juridique	<p>3 Groupes de travail juridique Dont un GT sur l'avenir du syndicat secondaire 27/29 et 43/45 Dont un GT sur les occupations sans droits ni titres d'emprises du syndicat Dont un GT sur les servitudes constatées mais non mentionnée dans le RCP, dont l'usage public et la sous station du bâtiment 181</p>

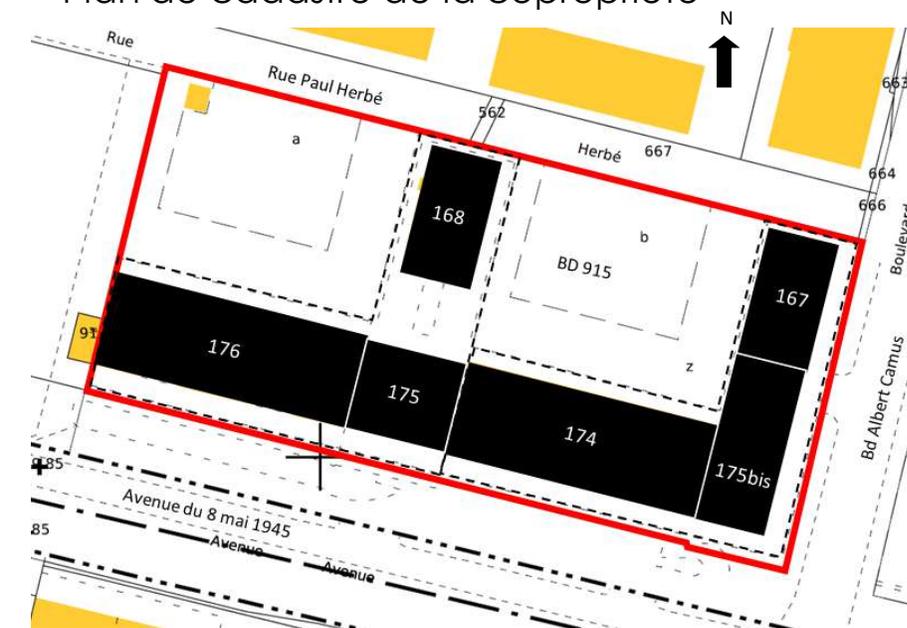
SYNDICAT EV3

PIA 4
EV3

EV3



Plan de cadastre de la copropriété



Informations générales	
Organisation juridique	Copropriété
Date règlement de copropriété	06/09/1974
Adresse	15-21 avenue Paul Herbé 26-34 avenue du 8 mai 1945
Référence cadastrale	Parcelle N° BD 915
Année de construction	1972
Présence d'autres entités (AFUL, ASL, syndicat principal)	Non
N° d'immatriculation	AC0-342-238
Maj immatriculation	24/01/2018
Syndic et nom du gestionnaire	Sabimo – M Roux
Nombre de CS et nom du PCS	16 membres – Mme Kleinebreil
Répartition PO / PNO	40 % PB / 60 % PO

Composition	
Nombre bâtiments et escaliers	6 bâtiments et 8 entrées
Type d'immeuble	R+14 / R+13 / R+7 / R+3 / R+1 / R+7
Nombre de lot principaux	155 dont 20 locaux d'activités
Nombre lots secondaires	275 (emplacements garages)
Espace verts	Oui
Chauffage/ECS	Collectif urbain
Gardien et employés	Oui
Date d'arrêté des comptes	30 septembre

Profil de la copropriété : en difficultés ++

Un seul membre du CS très actif, AG mobilisée, niveau de charges moyen de 6 900 € par lot et par an, taux d'impayés 29-1A : 101%, dette fournisseur : 44% du BP, tenue comptable incertaine, difficultés juridiques moyenne (répartition charges chauffage)

Préconisations d'actions : Suivi renforcé dans le cadre de la mission redressement financier

- Travail à engager sur la baisse des dépenses et l'ajustement du budget prévisionnel :
 - Niveau de charges moyen exceptionnellement élevé
 - Régularisation de charges d'environ 100 000 € par an, le BP ne peut contenir les dépenses

- Travail à engager sur la gestion :
 - Poste de chauffage
 - Entretien du SDC : gardiennage, nettoyage, entretien et petites réparations
 - Suivi des consommations

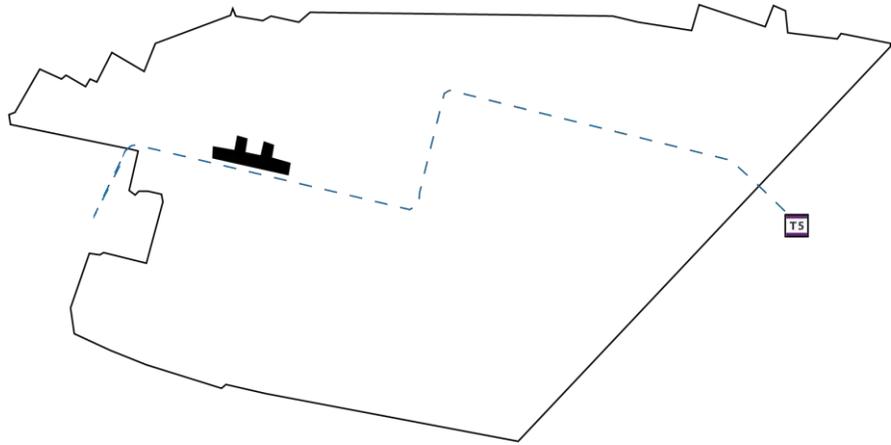
- Travail à engager sur le suivi du recouvrement des impayés de charges et particulièrement sur le dossier Lya
 - Faire un point sur le montant exact de la dette
 - Retirer cette créance des compte 450 et la mettre dans le compte 460 « comptes débiteurs divers »
 - Définir le montant exact de la créance irrécouvrable
 - Rechercher les financements possibles de cette créance irrécouvrable
 - Faire un point sur la procédure à l'encontre des associés de la SCI

	Orientations opérationnelles
Volet gouvernance	<p>Gt CS: 1 fois par an Accompagner le CS pour se structurer et s'organiser par thématiques (impayés, gestion...) Travailler en interne des sujets de gestion avant de travailler en partenariat avec le syndic.</p> <p>Formation: inciter les CS et les copropriétaires à venir aux formations organisées tous les mois dans le cadre de la mission, aux permanences et aux événements organisés</p>
Volet gestion	<p>Contrôle des comptes annuel pour préparer l'AG avec le CS chez le syndic</p> <p>Gt Gestion : 4 fois par an avec les CS et le syndic pour le suivi Mise en place d'une feuille de route gestion qui est un outil de suivi des préconisations du contrôle de comptes et des actions du syndic</p>
Volet financier	<p>Gti: 4 fois par an avec les CS et le syndic</p> <p>Dont 2 Gt spécifique avec les avocats de la copropriété en milieu du suivi animation</p> <p>Gt Gestion : inclus avec les Gt Gestion cités ci-dessus</p>
Volet juridique	

SYNDICAT EV4

PIA 4
EV4

EV4



Plan de cadastre de la copropriété



Informations générales	
Organisation juridique	Copropriété
Date règlement de copropriété	12 juillet 1974
Adresse	8 à 22 av du 8 mai 1945 et 5 à 11 av paul Herbé
Référence cadastrale	Parcelle N° BD917
Année de construction	1970/1972
Présence d'autres entités (AFUL, ASL, syndicat principal)	Lot de volume n°1 (temple) non intégré au SDC
N° d'immatriculation	AA0099283
Maj immatriculation	13.09.2022
Syndic et nom du gestionnaire	SEGINE – M. Thillaye-Ferrari
Nombre de CS et nom du PCS	Pas de CS régulièrement constitué
Composition	
Nombre bâtiments et escaliers	7
Type d'immeuble	R+3 R+7 R+15
Nombre de lot principaux	200 dont 172 logements
Nombre lots secondaires	403 (garages privés, caves, boxes, locaux archives, locaux techniques)
Espace verts	Oui
Chauffage/ECS	Collectif urbain
Gardien et employés	Oui
Date d'arrêt des comptes	31 décembre

Profil de la copropriété : difficulté ++

Gouvernance fragile : des relations mouvementés entre les copropriétaires (organisation d'une AG dissidente en 2023), démission du CS en 2023, syndic récemment implanté dans le SDC - Charges très élevées, inexistence de comptage divisionnaire d'eau froide et eau chaude sanitaire, présence de commerces et bureaux - Tenue de la comptabilité incertaine par l'ancien syndic (une annexe 1 déséquilibrée, avances trop nombreuses et mal comptabilisées, présence de comptes d'attente non justifiés, etc.) - Un niveau d'impayés : 113% du BP pour 1 244 542 € et irrécouvrables (plus de 400 000 € pour la seule SCI LYA)

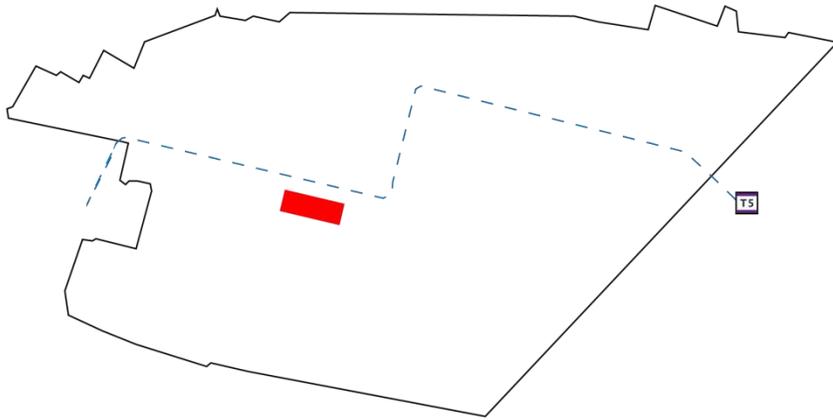
Préconisations d'actions: Suivi renforcé dans le cadre de la mission redressement financier

- Travail à engager sur la gouvernance
 - Mise en place d'un CS
 - Accompagnement du nouveau CS et du nouveau Syndic dans les problématiques du SDC
- Travail à engager sur la gestion :
 - Pose de compteurs divisionnaires d'eau froide
 - Analyse des possibilités techniques de pose de compteurs divisionnaires d'eau chaude sanitaire
- Travail à engager sur le financier :
 - Mise en conformité de la comptabilité globale
 - Mise en place d'un plan d'apurement avec Veolia et Sarcelles Énergies
- Travail à engager sur une stratégie de recouvrement des impayés de charges et des irrécouvrables
- Travail à engager avec les familles sur le suivi social et le dispositif de portage immobilier

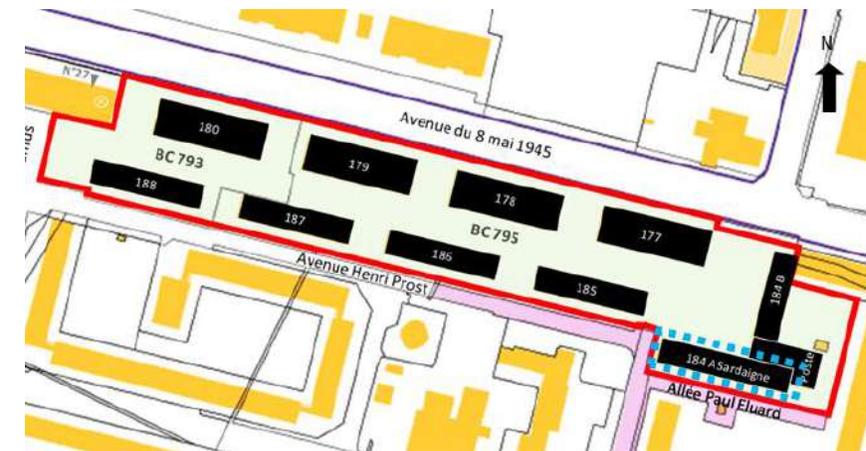
	Orientations opérationnelles
Volet gouvernance	<p>3 Groupes de travail Conseil Syndical Accompagner le CS pour se structurer et s'organiser par thématiques (impayés, gestion...) Travailler en interne des sujets de gestion avant de travailler en partenariat avec le syndic.</p> <p>Formation: inciter les CS et les copropriétaires à venir aux formations organisées tous les mois dans le cadre de la mission, aux permanences et aux événements organisés</p>
Volet gestion	<p>Contrôle des comptes annuel pour préparer l'AG avec le CS</p> <p>4 Groupes de travail Gestion avec les CS Dont un de restitution du contrôle des comptes</p> <p>Mise en place d'une feuille de route gestion qui est un outil de suivi des préconisations du contrôle de comptes et des actions du syndic</p>
Volet financier	<p>4 Groupes de travail Impayés</p> <p>Dont un GTI sur la stratégie de recouvrement mise en place avec le nouveau syndic</p> <p>Dont un GTI les avocats de la copropriété sur les dossiers ayant une dette de plus de 10 000 € (milieu du suivi animation)</p>
Volet juridique	

Syndicat Sardaigne

Sardaigne



Plan de cadastre de la copropriété



Informations générales	
Organisation juridique	Copropriété
Date règlement de copropriété	27/06/1974
Adresse	2, 4 et 6 Allée Paul Eluard 95200 Sarcelles
Référence cadastrale	BC 0795
Année de construction	1972
Présence d'autres entités (AFUL, ASL, syndicat principal)	Syndicat principal
N° d'immatriculation	AB7003858
Maj immatriculation	NC
Syndic et nom du gestionnaire	Sabimo, gestionnaires M.ROUX et Mme LOPEZ
Nombre de CS et nom du PCS	7 membres – M.ATMANE (PCS)
Composition	
Nombre bâtiments et escaliers	1 bâtiment et 3 cages d'escaliers
Type d'immeuble	R + 8
Nombre de lot principaux	48 logements et 5 locaux commerciaux
Nombre lots secondaires	48 caves et 4 réserves
Espaces verts	Non
Chauffage/ECS	Collectif
Gardien et employés	Non
Date d'arrêté des comptes	30/09

Profil de la copropriété : très fragile+

CS fragile, AG fragile, taux d'impayés 29-1A : 18%, dette fournisseur : 5% du BP, complexité juridique mettant en péril la gestion du SDC

Préconisations d'actions : Suivi classique dans le cadre de la mission redressement financier

- Travail à engager sur la gestion (maîtrise des charges, apurement comptable, etc)
- Travail à engager sur le suivi du recouvrement des impayés de charges
- Mise en œuvre d'actions permettant l'opposabilité juridique nécessaire à la gestion de l'ensemble immobilier.
 - **Création des syndicats secondaires**
 - 1/ Définir les périmètres de gestion des bâtiments, du chauffage, de l'eau
 - 2/ Missionner un géomètre pour la rédaction des RCP des secondaires et mise à jour du RCP du principal
 - 3/ Organiser les AG pour voter la création des syndicats secondaires

Avantages et inconvénients : rapide mais 2 niveaux juridiques perdureront (principal et secondaires).

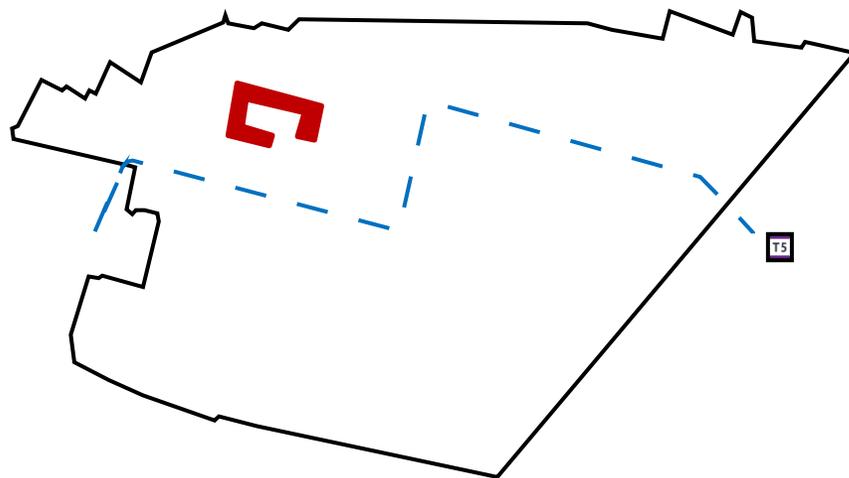
L'assise juridique pour la gestion des espaces extérieurs utilisés comme espace public sera à inclure (servitude de passage public? Division en volume? Convention prêt à usage..?).

	Orientations opérationnelles
Volet gouvernance	<p>Gt CS: 1 fois par an Accompagner le CS pour se structurer et s'organiser par thématiques (impayés, gestion...) Travailler en interne des sujets de gestion avant de travailler en partenariat avec le syndic.</p> <p>Formation: inciter les CS et les copropriétaires à venir aux formations organisées tous les mois dans le cadre de la mission, aux permanences et aux événements organisés</p>
Volet gestion	<p>Contrôle des comptes annuel pour préparer l'AG avec le CS chez le syndic</p> <p>Gt Gestion : 3 fois par an avec les CS et le syndic pour le suivi Mise en place d'une feuille de route gestion qui est un outil de suivi des préconisations du contrôle de comptes et des actions du syndic</p>
Volet financier	<p>Gti: 2 fois par an avec les CS et le syndic</p> <p>Dont 1 Gt avec les avocats de la copropriété en milieu du suivi animation</p> <p>Gt Gestion : inclus avec les Gt Gestion cités ci-dessus</p>
Volet juridique	<p>Gt juridique : 2 par an Mise en œuvre d'actions permettant l'opposabilité juridique nécessaire à la gestion du secondaire</p>

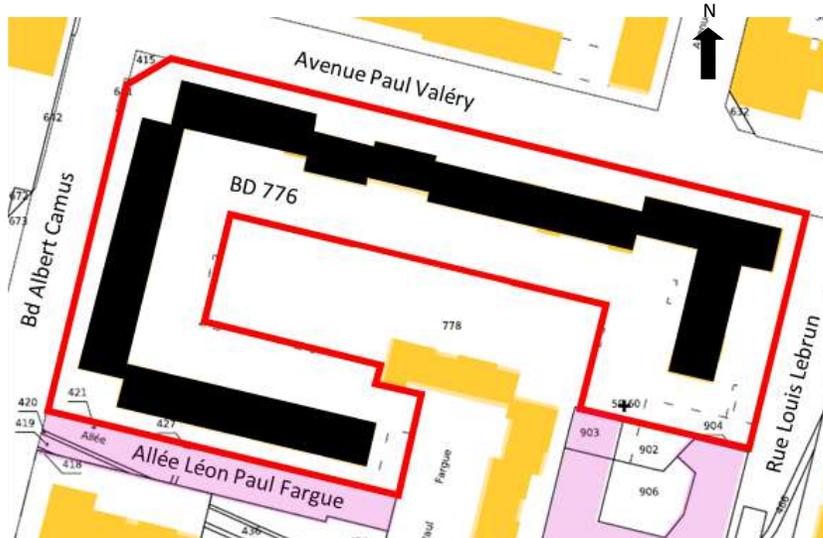
*Gt : groupe de travail

Syndicat Le Rouget

Le Rouget



Plan de cadastre de la copropriété



Informations générales	
Organisation juridique	Copropriété
Date règlement de copropriété	07/08/1968
Adresse	13-15 Rue Louis Lebrun / 59-107 avenue Paul Valéry / 38-60 boulevard Albert Camus / 18-26 allée Léon Paul Fargue
Référence cadastrale	Parcelle N° BD776
Année de construction	1966
Présence d'autres entités (AFUL, ASL, syndicat principal)	Non
N° d'immatriculation	AA1-041-581
Maj immatriculation	09/01/2017
Syndic et nom du gestionnaire	Sabimo – M Roux
Nombre de CS et nom du PCS	9 membres – M Nadjar PCS
Composition	
Nombre bâtiments et escaliers	2 bâtiments, 17 entrées
Type d'immeuble	R+4 et R+8
Nombre de lot principaux	188 dont 27 lots commerciaux
Nombre lots secondaires	161 caves / 193 places de parking / 27 réserves pour lots commerciaux
Espace verts	Oui
Chauffage/ECS	Collectif urbain (ECS individuelle)
Gardien et employés	1 gardien logé (2 prévus au RCP)
Date d'arrêt des comptes	55 31/12

Le Rouget

Profil de la copropriété et préconisations d'actions

Profil de la copropriété :

CS actif, AG critique quorum article 25-1 non atteint, taux d'impayés 29-1A : 48%, dette fournisseur : 47%, difficultés juridiques moyenne (limite public/privé, entretien du foncier)

Préconisations d'actions : Suivi renforcé dans le cadre de la mission redressement financier

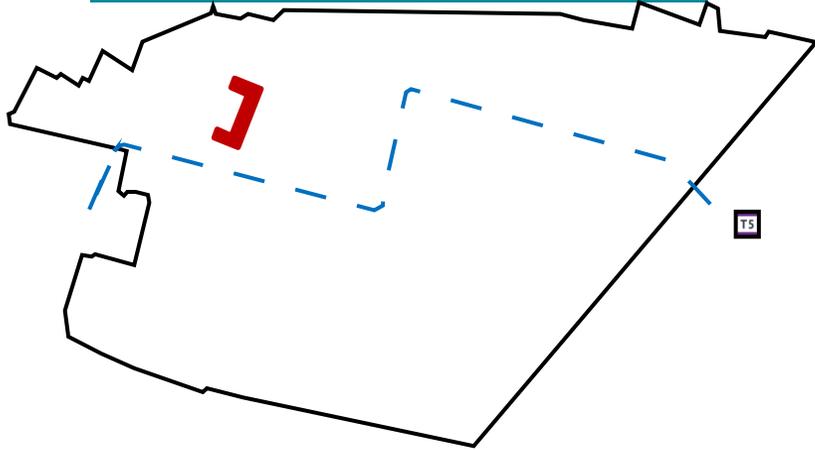
- Travail à entreprendre sur la gouvernance : mobilisation des copropriétaires aux assemblées générales, nouvelles modalités de participation à envisager, formation CS, ...
- Travail à engager sur la gestion : maîtrise des charges, dettes fournisseurs, apurement des comptes d'attente, poste d'eau froide et eau chaude sanitaire (recherche de fuites, comportement des habitants, suroccupation...)
- Travail à engager sur le recouvrement des impayés de charges évolution des dettes, élaboration de stratégies de recouvrement, partenariat CS / syndic
- Travail à entreprendre pour définir un plan d'action concernant la gestion des espaces extérieurs (passages piétons sur les trottoirs, escaliers, espaces verts) en partenariat avec la Ville et les copropriétés voisines.

	Orientations opérationnelles
Volet gouvernance	<p>Gt CS: 1 fois par an Accompagner le CS pour se structurer et s'organiser par thématiques (impayés, gestion...) Travailler en interne des sujets de gestion avant de travailler en partenariat avec le syndic.</p> <p>Formation: inciter les CS et les copropriétaires à venir aux formations organisées tous les mois dans le cadre de la mission, aux permanences et aux événements organisés</p>
Volet gestion	<p>Contrôle des comptes annuel pour préparer l'AG avec le CS chez le syndic</p> <p>Gt Gestion : 4 fois par an avec les CS et le syndic pour le suivi</p> <p>Un Gt en plus avec le fournisseur Sarcelles Energie pour négociation d'un plan d'apurement</p> <p>Mise en place d'une feuille de route gestion qui est un outil de suivi des préconisations du contrôle de comptes et des actions du syndic</p>
Volet financier	<p>Gti: 4 fois par an avec les CS et le syndic</p> <p>Dont 1 Gt spécifique sur les saisies immobilières et les créances irrécouvrables</p> <p>Gt Gestion : inclus avec les Gt Gestion cités ci-dessus</p>
Volet juridique	<p>Gt juridique : 1 à 2 par an Mise en place d'un plan d'action pour la gestion des espaces extérieurs (passage piétons sur trottoir, escaliers, espaces verts) en partenariat avec la Ville et les copropriétés voisines</p>

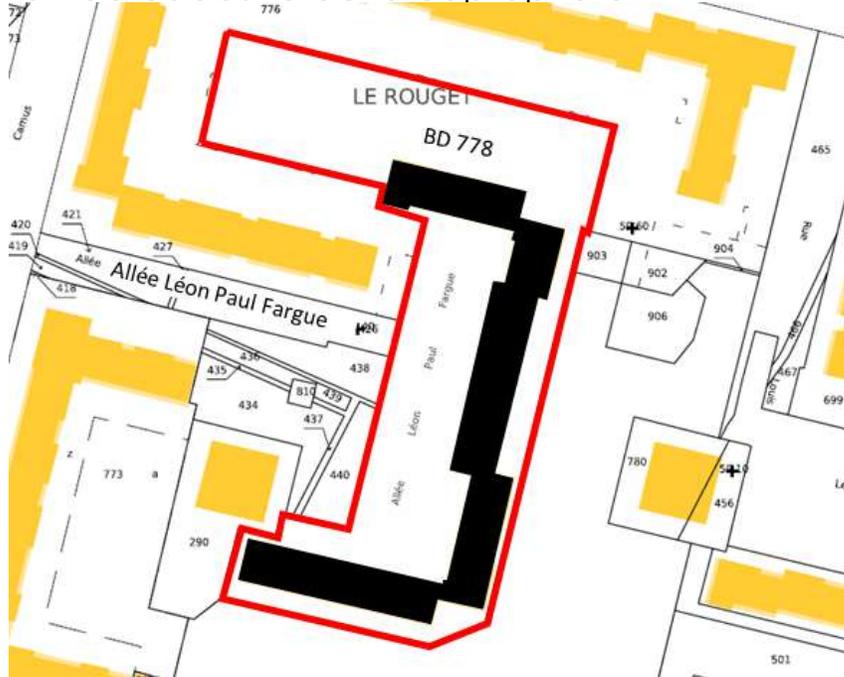
*Gt : groupe de travail

Syndicat Bâtiment 155

Bâtiment 155



Plan de cadastre de la copropriété



Informations générales	
Organisation juridique	Copropriété
Date règlement de copropriété	27/11/1969
Adresse	1-5 et 2-16 allée Léon Paul Fargue
Référence cadastrale	Parcelle BD778
Année de construction	1968
Présence d'autres entités (AFUL, ASL, syndicat principal)	Syndicat principal
N° d'immatriculation	AB5-120-795
Maj immatriculation	27/11/2017
Syndic et nom du gestionnaire	Cabinet Degueudre - Mme Bidjou
Nombre de CS et nom du PCS	7 membres – Mr Roussilhe
Répartition PO / PNO	53 PB (49%) – 56 PO (51%)
Composition	
Nombre bâtiments et escaliers	5 bâtiments et 11 escaliers
Type d'immeuble	R+4
Nombre de lot principaux	109 appartements
Nombre lots secondaires	109 caves et 21 séchoirs
Espace verts	Oui
Chauffage/ECS	Collectif urbain, ECS individuelle
Gardien et employés	1 gardien et 1 employé d'immeuble
Date d'arrêt des comptes	31/12

Bâtiment 155

Profil de la copropriété et préconisations d'actions

Profil de la copropriété : très fragile+

CS actif, AG mobilisée, Quitus régulièrement accordé au syndic, taux d'impayés 29-1A : 33%, dette fournisseur : 4% du BP, difficultés juridiques moyenne (limite public/privé, entretien du foncier)

Préconisations d'actions : Suivi classique dans le cadre de la mission redressement financier

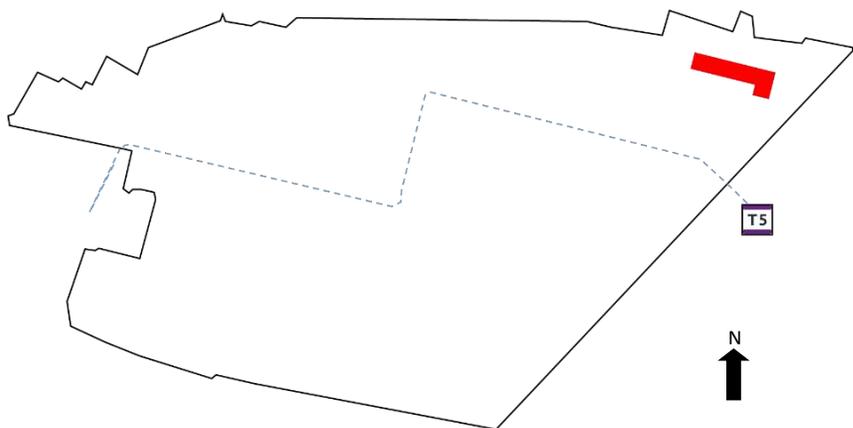
- Travail à engager sur la gouvernance : récupération de pouvoirs par le CS, mobilisation des copropriétaires.
- Travail à engager sur la gestion : apurement des comptes d'attente, dettes fournisseurs, consommation d'eau froide et eau chaude sanitaire, mise en concurrence des contrats d'entretien.
- Travail à engager sur le recouvrement des impayés de charges évolution des dettes, élaboration de stratégies de recouvrement, partenariat CS / syndic
- Travail à engager sur la définition d'un plan d'action pour la gestion des espaces extérieurs (passages piétons sur trottoirs, escaliers, espaces verts, parking public) en partenariat avec la Ville et les copropriétés voisines.

	Orientations opérationnelles
Volet gouvernance	<p>Gt CS: 1 fois par an Accompagner le CS pour se structurer et s'organiser par thématiques (impayés, gestion...) Travailler en interne des sujets de gestion avant de travailler en partenariat avec le syndic.</p> <p>Formation: inciter les CS et les copropriétaires à venir aux formations organisées tous les mois dans le cadre de la mission, aux permanences et aux événements organisés</p>
Volet gestion	<p>Contrôle des comptes annuel pour préparer l'AG avec le CS chez le syndic</p> <p>Gt Gestion : 4 fois par an avec les CS et le syndic pour le suivi</p> <p>Mise en place d'une feuille de route gestion qui est un outil de suivi des préconisations du contrôle de comptes et des actions du syndic</p>
Volet financier	<p>Gti: 2 fois par an avec les CS et le syndic</p> <p>Dont 1 Gt avec les avocats de la copropriété en milieu du suivi animation</p> <p>Gt Gestion : inclus avec les Gt Gestion cités ci-dessus</p>
Volet juridique	<p>Gt juridique : 1 ou 2 par an Mise en place d'un plan d'action pour la gestion des espaces extérieurs (passage piétons sur trottoir, escaliers, espaces verts, parking public) en partenariat avec la Ville et les copropriétés voisines</p>

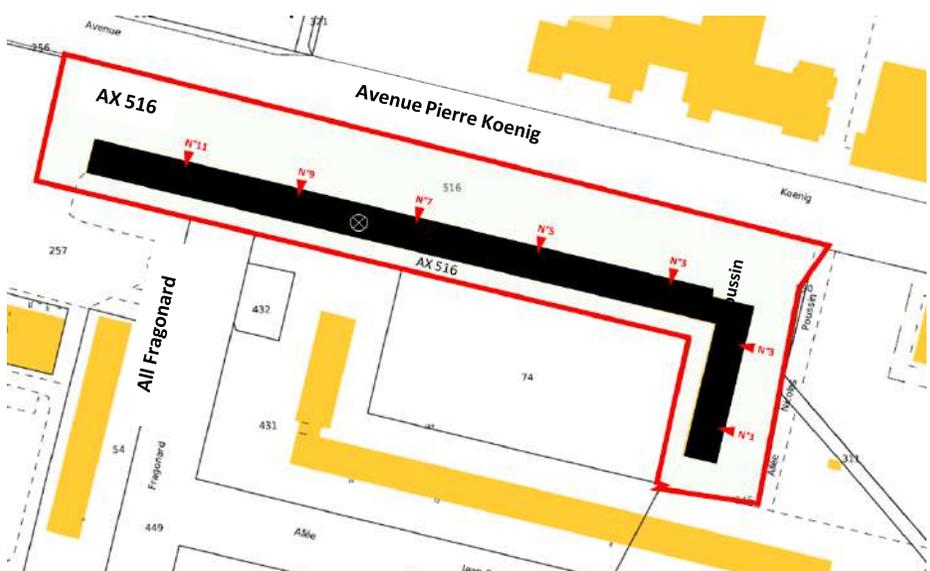
*Gt : groupe de travail

Syndicat Poussin

Poussin



Plan de cadastre de la copropriété



Informations générales	
Organisation juridique	Copropriété
Date règlement de copropriété	21/04/1964
Adresse	1 allée Nicolas Poussin, 3 av Pierre Koenig
Référence cadastrale	Parcelle N° AX 516
Année de construction	1960
Présence d'autres entités (AFUL, ASL, syndicat principal)	non
N° d'immatriculation	AE7-270-994
Maj immatriculation	19/08/2021
Syndic et nom du gestionnaire	Cabinet BETTI – Mme Françoise YABAS
Nombre de CS et nom du PCS	3 membres – Mr Gloukanh PCS
Répartition PO / PNO	Au 31/12/2022 – 52% PO et 48% PNO
Composition	
Nombre bâtiments et escaliers	1 bâtiment de 13 escaliers
Type d'immeuble	R+ 5
Nombre de lot principaux	129 lots d'habitation
Nombre lots secondaires	129 caves
Espace verts	Oui dont parcelle 74
Chauffage/ECS	Collectif urbain, ECS individuelle
Gardien et employés	Non mais 1 prévu dans le RCP
Date d'arrêté des comptes	31/12

Poussin

Profil de la copropriété et préconisations d'actions

Profil de la copropriété : en grande difficultés +++

CS fragile, AG critique, taux d'impayés 29-1A : 167%, dette fournisseurs : 218%, difficultés juridiques moyenne (limite public/privé, entretien du foncier)

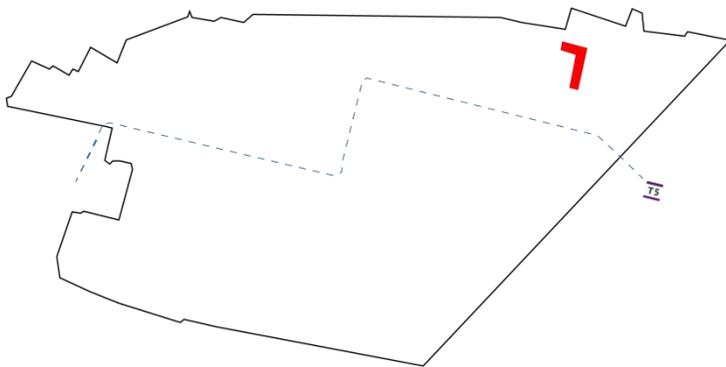
Préconisations d'actions : Suivi renforcé dans le cadre d'un dispositif

- Travail à engager sur la mobilisation des copropriétaires et le renforcement du conseil syndical pour éviter l'administration provisoire
- Travail à engager sur la récupération des archives
- Travail à engager sur la gestion :
 - Analyser les dépenses non approuvées avec les comptes 2021 car non justifiées par le syndic (environ 200.000 €)
 - Analyser les comptes travaux et clarifier leur avancement réel
 - Accompagner les négociations avec les fournisseurs pour apurer les dettes
 - 300 000 € à VEOLIA EAU
 - 170 000 € à SARCELLES ÉNERGIES
 - Travail d'identification des autres créanciers
 - Accompagner le syndicat suite au changement de syndic dans la cadre :
 - de la procédure avec le garantie financière de l'ancien syndic
 - De la récupération des fonds et archives du syndicat
 - La reprise comptable
- Travail à engager sur le suivi du recouvrement des impayés de charges et mise en place du portage immobilier
- Travail à engager sur la définition d'un plan d'action pour la gestion des espaces extérieurs (passage piétons sur trottoir, escaliers, espaces verts, parking public) en partenariat avec la Ville

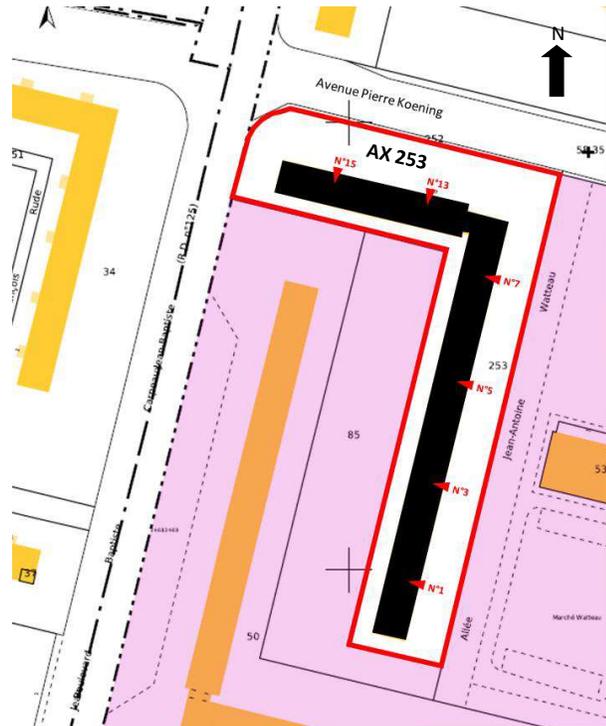
	Orientations opérationnelles
Volet gouvernance	<p>Gt CS: 3 fois par an Accompagner le CS pour se structurer et s'organiser par thématiques (impayés, gestion...) Travailler en interne des sujets de gestion avant de travailler en partenariat avec le syndic.</p> <p>Formation: inciter les CS et les copropriétaires à venir aux formations organisées tous les mois dans le cadre de la mission, aux permanences et aux événements organisés</p>
Volet gestion	<p>Contrôle des comptes annuel pour préparer l'AG avec le CS chez le syndic</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gt Gestion : 4 fois par an avec les CS et le syndic pour le suivi ▪ 1 Gt spécifique pour travailler sur la reprise comptable et financière suite au changement de syndic ▪ 2 Gt avec les créanciers fournisseurs pour négociation d'un plan d'apurement <p>Mise en place d'une feuille de route gestion qui est un outil de suivi des préconisations du contrôle de comptes et des actions du syndic</p>
Volet financier	<p>Gti: 4 fois par an avec les CS et le syndic</p> <p>Dont 1 Gt spécifique avec les avocats de la copropriété en milieu du suivi animation</p> <p>Gt Gestion : inclus avec les Gt Gestion cités ci-dessus</p>
Volet juridique	<p>Gt juridique : 1 par an Mise en place d'un plan d'action pour la gestion des espaces extérieurs (passage piétons sur trottoir, escaliers, espaces verts, parking public) en partenariat avec la Ville</p>

Syndicat Bâtiment 69

Bâtiment 69



Plan de cadastre de la copropriété



Informations générales	
Organisation juridique	Copropriété
Date règlement de copropriété	8 octobre 1963
Adresse	13-15 avenue Pierre Koenig & 1-7 allée Watteau
Référence cadastrale	Parcelle N°AX 253
Année de construction	1960
Présence d'autres entités (AFUL, ASL, syndicat principal)	Non
N° d'immatriculation	AA0-297-853
Maj immatriculation	Non renseigné
Syndic et nom du gestionnaire	Syndic Synergy M. Oliveira
Nombre de CS et nom du PCS	4 membres – Mme BELLENOUX
Composition	
Nombre bâtiments et escaliers	1 bâtiment en L avec 6 halls d'entrée
Type d'immeuble	R+4
Nombre de lot principaux	99 appartements (majoritairement des T4)
Nombre lots secondaires	99 caves
Espace verts	Oui
Chauffage/ECS	Collectif urbain, ECS individuelle
Gardien et employés	Oui, un employé d'immeuble depuis 2013
Date d'arrêt des comptes	31/12

Profil de la copropriété : Difficultés +++

Participation en AG de 7%, syndic sans mandat en 2023 risque d'administration provisoire, comptes 2021 et 2022 non soumis à approbation : 40 000 € de régularisation négative pour chaque exercice, comptabilité non conforme au décret comptable, présence de comptes d'attentes non justifiés, taux d'impayés 29-1 A : 144 % pour 377 682 €, présence de créances douteuses : 45 445 €, dettes fournisseurs : 328 069 € soit 131% du BP

Préconisations d'actions : Suivi renforcé dans le cadre de la mission redressement financier

- Travail à engager sur la gouvernance afin d'éviter l'administration provisoire
 - Mobilisation en AG
 - Validité du mandat de syndic
- Travail à engager sur la gestion : ajustement du budget prévisionnel, analyse de la consommation d'eau et des index, etc
- Travail à engager sur le financier : mise en conformité de la comptabilité, ouverture d'un compte de placement du fonds travaux (sanction : nullité du mandat du syndic), mise en place d'un plan d'apurement avec les fournisseurs
- Travail à engager sur une stratégie de recouvrement des impayés de charges
- Travail à engager avec les familles sur le suivi social et le dispositif de portage immobilier
- Travail à engager sur la gestion des espaces extérieurs et sur l'actualisation du RCP en partenariat avec la ville

	Orientations opérationnelles
Volet gouvernance	<p>2 Groupes de travail Conseil Syndical Accompagner le CS pour se structurer et s'organiser par thématiques (impayés, gestion...) Travailler en interne des sujets de gestion avant de travailler en partenariat avec le syndic.</p> <p>Formation: inciter les CS et les copropriétaires à venir aux formations organisées tous les mois dans le cadre de la mission, aux permanences et aux événements organisés</p>
Volet gestion	<p>Contrôle des comptes annuel pour préparer l'AG avec le CS</p> <p>4 Groupes de travail Gestion avec les CS Dont un de restitution du contrôle des comptes</p> <p>2 GT avec les créanciers fournisseurs pour négociation d'un plan d'apurement</p> <p>Mise en place d'une feuille de route gestion qui est un outil de suivi des préconisations du contrôle de comptes et des actions du syndic</p>
Volet financier	<p>4 Groupes de travail Impayés Dont un GTI sur la stratégie de recouvrement mise en place avec le syndic</p> <p>Dont un GTI les avocats de la copropriété sur les dossiers ayant une dette de plus de 10 000 € (milieu du suivi animation).</p>
Volet juridique	<p>1 Groupe de travail Juridique Mise en place d'un plan d'action pour la gestion des espaces extérieurs</p>

D. CLASSIFICATION DES SDC PAR PROFIL

Copropriété très fragile +

SDC	Situation
Prost	CS fragile, AG fragile, taux d'impayés 29-1A : 19% , dette fournisseur 22% du BP, complexité juridique mettant en péril la gestion du SDC
Sardaigne	CS fragile, AG fragile, taux d'impayés 29-1A : 18% , dette fournisseur 5% du BP, complexité juridique mettant en péril la gestion du SDC
Bâtiment 155	CS actif, AG mobilisée, taux d'impayés 29-1A : 34% , dette fournisseur 4% du BP, difficultés juridiques moyenne (limite public/privé, entretien du foncier)

Copropriété en difficulté ++

SDC	Situation
EV1 Principal	CS fragile, AG critique, taux impayés 29-1A : 67% , dette fournisseurs 158% du BP, complexité juridique mettant en péril la gestion du SDC
EV1 Secondaire	CS actif, AG fragile, taux d'impayés 29-1A : 49% , dette fournisseur 41% du BP, complexité juridique mettant en péril la gestion du SDC
EV3	CS actif, AG mobilisée, taux d'impayés 29-1A : 101% , dette fournisseur 44% du BP, difficultés juridiques moyenne (répartition charges chauffage)
EV4	Nouveau syndic (élu août 2023), absence de CS, pas de relevés d'eau, comptabilité fragile, annexe 1 déséquilibrée, niveau d'impayés Anah : 113% du BP, un irrécouvrable de 413 717 €, dettes fournisseurs 48% du BP
Le Rouget	CS actif, AG critique, taux d'impayés 29-1A : 48% , dette fournisseur 47% , difficultés juridiques moyenne (limite public/privé, entretien du foncier)

Copropriété en grande difficulté +++

SDC	Situation
Poussin	CS fragile, AG critique, taux d'impayés 29-1A : 167% , dette fournisseurs 218% , difficultés juridiques moyenne (limite public/privé, entretien du foncier)
Bâtiment 69	AG critique (7%), syndic sans mandat en 2023, risque d'administration provisoire, comptes 2021 et 2022 non soumis à approbation, comptabilité non conforme au décret comptable, taux d'impayés 29-1 A : 144 % , créances douteuses 45 445 €, dettes fournisseurs 131%
EV2	Nouveau syndic (élu nov. 2022), BP 2021, 2022, 2023 non votés en AG, comptes 2019 à 2022 non soumis à approbation, taux d'impayés 29-1 A : 82% , dette fournisseur 44% du BP, présence de comptes d'attente, présence d'irrécouvrables

Copropropriété très fragile + à court terme		Suivi classique dans le cadre de la mission redressement financier	
SDC		Orientation	
Prost		Perspective travaux si clarification juridique entre le principal et les secondaires afin d'éviter des contestations (charges et décisions)	
Sardaigne		Perspective travaux si clarification juridique entre le principal et les secondaires afin d'éviter des contestations (charges et décisions)	
Bâtiment 155		Perspectives travaux à court ou moyen termes si résorption des impayés	
Copropropriété en difficulté ++ à moyen terme		Suivi renforcé dans le cadre de la mission redressement financier	
SDC		Orientation	
EV1 principal		Clarification juridique impérative entre le principal et les secondaires afin d'éviter des contestations (charges et décisions) et des irrécouvrables lors des mutations	
EV1 Secondaire		Perspective travaux si clarification juridique entre le principal et les secondaires afin d'éviter des contestations (charges et décisions)	
EV3		Perspectives travaux possible à moyen terme si une solution est trouvée pour l'apurement de l'irrécouvrable SCI LYA pour garder la solvabilité des copropriétaires	
EV4		Perspective travaux possible à moyen terme si redressement financier indicateur à confirmer en année 2 avec les éléments du nouveau syndic (risque de basculement en +++)	
Le Rouget		Perspective travaux possible à moyen terme si redressement financier	
Copropropriété en grande difficulté +++ à long terme		Suivi renforcé dans le cadre d'un dispositif spécifique	
SDC		Orientation	
Poussin		Perspective travaux à long terme si redressement financier, sauf travaux d'urgence	
Bâtiment 69		Perspective travaux à long terme si redressement financier, sauf travaux d'urgence	
EV2		Perspective travaux à long terme si redressement financier, sauf travaux d'urgence	

F. Les actions de suivi animation démarrées en phase 1

Accompagnement du SDC Poussin

31 décembre 2022 – Perte de la garantie financière du syndic BATIM & FILS et procédure de liquidation du syndic. Gestionnaire du SDC : Mme. Yabas.

Accompagnement ARC du CS dans l'urgence :

- Conséquences de la perte de garantie financière
- Nomination d'un nouveau syndic
- Négociation du nouveau contrat
- Le syndic a été choisi par le CS et dans l'urgence

26 mai 2023 – AG : désignation du nouveau syndic BETTI. Gestionnaire du SDC : Mme. Yabas.

Mai à Octobre 2023 – Défaut de gestion du nouveau syndic :

- Pas de transfert des archives entre les deux SDC
- Aucune gestion n'est faite par le nouveau syndic
- Les copropriétaires ne reçoivent pas d'appels de fonds
- Les audits ARC permettent de découvrir que l'ancien syndic a viré des fonds en décembre 2022 sur un compte inconnu.

Mai à Octobre 2023 – Accompagnement de l'ARC au CS dans la gestion courante du SDC et recherche d'un syndic.

25 octobre 2023 – AG :

- Election du syndic 2ASC. Gestionnaire : M. Sitbon
- Résiliation du contrat du syndic BETTI pour inexécution suffisamment grave

Depuis octobre – Accompagnement dans le recouvrement des archives du SDC

Accompagnement du SDC EV2 dans la reprise comptable et l'apaisement de la situation

14 novembre 2022 – AG

- Election du syndic Masson

Suite à l'AG, l'ancien syndic ne communique pas les archives.

Médiation ARC : intervention du directeur de l'ARC et des élus de la ville afin de communiquer les archives

Comptabilité de l'ancien syndic Sabimo présente de nombreux défauts.

- Les exercices 2018, 2019, 2020, 2021 et 2022 non soumis à approbation
- Manque de clarté
- Des erreurs

Accompagnement de l'ARC dans la reprise comptable :

- Contrôle des comptes des exercices 2021 et 2022.
- Réunions avec direction de l'ARC et le nouveau syndic pour accélérer le processus

15 janvier 2024 – AG :

- Approbation des comptes de 5 exercices
- Election d'un CS
- Election d'un nouveau syndic : 2ASC immobilier

Accompagnement du SDC EV4 dans la stabilisation de la gouvernance

25 novembre 2022 - Entretien avec la Présidente du CS Mme. Gruner :

- Un CS réticent à l'action de l'ORCOD et qui ne considère pas son SDC comme étant en difficultés
- Une gouvernance qui est considérée comme satisfaisante : un syndic réactif et efficace, un CS uni

29 mars 2023 – Deux AG :

- L'une convoquée par le syndic Touati, le PV a été communiqué aux copropriétaires.
- L'autre dont le secrétariat était assuré par M. Lancry (copropriétaire), le PV n'a pas été communiqué aux copropriétaires.

Juin 2023 – Entretiens du directeur de l'ARC avec les élus et des copropriétaires d'EV4 afin d'aboutir à une gouvernance apaisée

26 juillet 2023 – AG :

- Nomination d'un nouveau syndic : SEGINE
- Pas de nomination de CS à l'ordre du jour

23 janvier 2024 – AG :

- Nomination d'un nouveau CS

Février 2024 – Poursuite du suivi opérationnel avec les GT

Labellisation label « La Belle Copro »

- ⇒ 6 SDC ont voté en AG les feuilles de route et la Convention tripartite permettant la labellisation *La belle copro*.
- ⇒ 4 SDC n'ont pas soumis au vote à ce jour les feuilles de route. Cela sera fait en 2024
- ⇒ Charcot, Tour 75, Ravel et Poussin sont déjà considérées comme labellisées puisqu'elles avaient avant l'ORCOD intégré un dispositif (POPAC, OPAH, Commission d'élaboration de Plan de Sauvegarde).

Dossiers d'aide à la gestion 2023

10 SDC ont bénéficié de l'aide à la gestion. Il s'agit de des SDC EV1 Secondaire, EV2, EV3, Prost, Sardaigne, Bâtiment 155, Le Rouget, Tour 75, Ravel et Charcot.

4 SDC n'ont pas bénéficié de l'aide à la gestion 2023:

- ⇒ **EV1 Principal.** L'Anah questionnait le surcoût d'EV1P qui justifierait l'aide à la gestion et restait dans l'attente des audits du SDC pour se prononcer sur l'obtention de l'aide à la gestion. Une demande au titre de l'année 2023 n'a donc pas pu être déposée.
- ⇒ **EV4.** Aux vues de l'instabilité de ce SDC, un dossier d'aide à la gestion n'a pas pu être déposé, et n'aurait pas pu être ratifié en AG
- ⇒ **Bâtiment 69.** Le SDC était dépourvu de syndic avec un mandat valide pendant toute l'année 2023 (AG à élu un syndic le 8 décembre 2023), un dossier d'aide à la gestion n'a pas pu être déposé.
- ⇒ **Poussin.** Un dossier à été déposé par l'ARC, mais l'ancien syndic Betti à refusé de le signer.

14 dossiers déposés d'aide à la gestion en 2024

II. Démarrage de la phase 2

**Intégration de 3 SDC post-opérationnels et
accompagnement des SDC pour la mise en œuvre des actions
de redressement définies dans les feuilles de route**

- Intégration de 3 SDC en phase 2 dans le cadre du suivi animation
- L'audit de comptes et gestion, et l'audit impayés et la feuille de route sont en cours. Les documents ont été sollicités au syndic.

Charcot

Syndic : Loiselet & Daigremont
Gestionnaire : M. ROBERT

Nombre de lots d'habitation : 173

Réunion de lancement
Audit impayés et audit de comptes
en cours
➤ Restitution Avril 2024

Les groupes de travail et le suivi
opérationnel débuteront dans la
foulée



Tour 75

Syndic : Loiselet & Daigremont
Gestionnaire : M. ROBERT

Nombre de lots d'habitation : 50

Réunion de lancement
Audit impayés et audit de comptes
en cours
➤ Restitution Avril 2024

Les groupes de travail et le suivi
opérationnel débuteront dans la
foulée



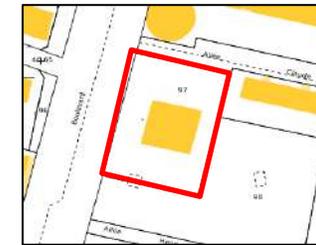
Ravel

Syndic : SEGINE
Gestionnaire : M. THILLAYE-FERRARI

Nombre de lots d'habitation : 59

Réunion de lancement
Audit impayés et audit de comptes
en cours
➤ Restitution Avril 2024

Les groupes de travail et le suivi
opérationnel débuteront dans la
foulée



Perspectives :

- Les groupes de travail et le suivi opérationnel débuteront dans la foulée de la restitution de la feuille de route

11 SDC ont démarré les Groupes de travail. Ils bénéficieront des GT suivants :

- ⇒ Groupe de travail Gestion (GTG)
- ⇒ Groupe de travail impayés (GTI)
- ⇒ Groupe de travail Conseil syndical (GT CS)
- ⇒ Groupe de travail juridique (GTJ)

Le premier GT stratégique avec le CS et le syndic ont défini les thématiques prioritaires : **des signes d'amélioration sur les 11 SDC.**

Exemple d'actions en cours

- ⇒ **EV3.** Apurement des dettes SCI LYA (cf. Annexe 1 : SCI LYA) en cours
 - **Dettes LYA au 31.12.2022 : 708 551 €**
 - **Inscription à l'AG du 28 mars 2024 d'une résolution qui apure la dette à hauteur de 560 461 €** sans appels de fonds : 45
 - **Reliquat de 148 091 €** : Proposition de résolution d'apurement sur 5 ans qui sera appelé aux copropriétaires à partir du 1^{er} janvier 2025, **soit une moyenne 191 € par an et par lot** (au lieu de 954 € par an et par lot sur la dette totale)
- ⇒ **EV2.** Accompagnement du SDC dans la reprise comptable et approbation de 4 exercices permettant l'engagement **l'assainissement financier** et le **recouvrement des créances**
 - Assemblée générale du 15 janvier 2024 à approuvé les comptes des exercices 2019, 2020, 2021 et 2023 (**évitant la mise sous administration provisoire**)
- ⇒ **EV4.** Election d'un nouveau CS actif à l'AG du 23 janvier 2024 pour une **retour à une gouvernance stabilisée**
 - Présentation de l'ORCOD, formation du nouveau CS et accompagnement dans leur mission courante GT CS
 - Restitution des audits et de la feuille de route
- ⇒ **Bâtiment 69. Remise en fonctionnement normal du SDC évitant l'administration provisoire**
 - Election du syndic CPI à l'AG du 8 décembre 2023
 - Restitution des audits et de la feuille de route
 - Accompagnement du syndic dans la prise de mandat pour éviter la mise sous administration du SDC
- ⇒ **Poussin. Accompagnement dans l'élection du syndic, récupération des archives, reprise de la gestion et remise en fonctionnement normal du SDC**

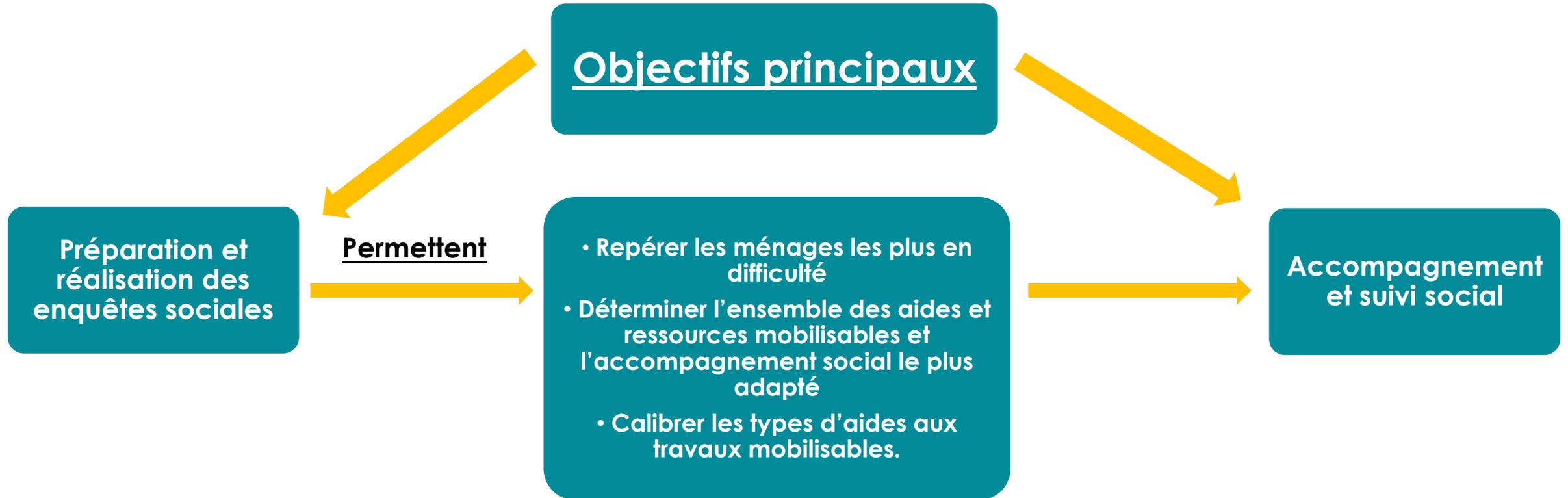
Nom du SDC	Problématiques à court terme : avant la prochaine AG année 1	Problématiques à moyen terme : année 2	Problématiques à long terme : année 3
EV1P	Réunir un CS représentatif de l'ensemble des SDC secondaires Mobiliser les copropriétaires	Appui juridique : donner un cadre juridique à la dalle et son utilisation et parkings	Assistance au SDC : réflexions sur l'assise légale du RCP du SDC
EV1S	Mobiliser les copropriétaires dans la vie du SDC	Travail à engager sur le respect de l'imputation des frais liés au recouvrement (art. 10-1 de la loi du 10 juill. 1965)	Réflexions sur l'assise légale du RCP du SDC : absence du RCP du SDC Secondaire
EV2	Approuver les comptes de 5 exercices Mettre en œuvre des procédures de recouvrement	Mobiliser le CS et les copropriétaires Mettre en place une stratégie globale de gestion	Mise en conformité des servitudes avec le règlement de copropriété et les usages
EV3	Parvenir à des propositions de modalités d'apurement de la dette LYA de 708 554 € et apurement des comptes	Maîtrise des charges : mise en concurrence des contrats, baisse des consommations, etc	Assoir juridiquement l'entretien des espaces verts et de la voirie
EV4	Elire en AG un conseil syndical et créer une cohésion	Travail de clarification comptable : une balance déséquilibrée, trop d'avances, des comptes injustifiés	Apurer la dette LYA Reprendre un travail de recouvrement ferme et durable
Prost	Former le CS Mobiliser les copropriétaires	Travail sur la maîtrise des charges Mise en œuvre des actions de recouvrement des charges	Réflexions sur l'assise légale du RCP du SDC : absence du RCP du SDC Secondaire
Sardaigne	Clarifier et apurer les comptes Mobiliser les copropriétaires	Travail sur la maîtrise des charges Mise en œuvre des actions de recouvrement des charges	Réflexions sur l'assise légale du RCP du SDC : absence du RCP du SDC Secondaire
Le Rouget	Apurer la comptabilité : comptes d'attente et irrécouvrables.	Travail sur la maîtrise des charges Mise en œuvre des actions de recouvrement des charges	Accompagnement sur mise à jour du RCP et du foncier pour être en adéquation avec la réalité du SDC
Bâtiment 155	Apurer la comptabilité : comptes d'attente injustifiés, avances et provisions mal comptabilisés.	Travail sur la maîtrise des charges Mise en œuvre des actions de recouvrement des charges	Accompagnement sur mise à jour du RCP et du foncier pour être en adéquation avec la réalité du SDC
Bâtiment 69	Mobiliser les copropriétaires : 7% de participation lors de l'AG. Clarifier la comptabilité.	Travail sur la maîtrise des charges Mise en place d'échéanciers avec les fournisseurs	Gestion de la voirie : création de servitude de passage piétons publique ou rétrocession du foncier.
Poussin	Accompagner le SDC dans la récupération des archives, la reprise comptable et approbation des comptes.	Suivi renforcé des impayés Mise en place d'échéanciers avec les fournisseurs	Mise en place d'une stratégie du redressement de chaque poste du SDC

III. Perspectives mission redressement financier

Perspective : poursuite du redressement des copropriétés

- Poursuite des Groupes de travail : Gestion, Impayés, Conseil syndical et Juridique
- Réalisation des audits impayés gestion des SDC post-opérationnels
- Mise à jour des indicateurs
- Participation aux réunions de travail avec l'opérateur social : orientation des familles identifiées dans le cadre des GTI
- Participation aux réunions de travail avec le porteur CDC Habitat : orientation des familles identifiées dans le cadre des GTI
- Assistance aux SDC vers la clarification juridique
- Réalisation des contrôles de comptes année 2 et actualisation de la feuille de route des 14 SDC
- Participation aux Assemblées générales
- Participation aux réunions partenariales dans le cadre du PIA4
- Mise à disposition des CS d'outils et transfert des compétences (Groupes de travail, permanences et formations)
- Poursuivre les dossiers d'aide à la gestion
- Création d'un livret d'accueil
- Participation à un événement annuel fédérateur

Volet Social



Objectifs complémentaires

- Actualisation des batiscope
- Participation et organisation des commissions sociales
- Participation et organisation des permanences sociales mensuelles
- Soutien complémentaire aux commissions de suivi des impayés

Orientation des copropriétés à enquêter ou des ménages en difficultés

Réalisation des diagnostics sociaux et mise à jour des batiscoopes

Identification des ménages en difficulté et orientation vers la commission sociale

Réalisation du suivi social et orientation vers la commission portage si besoin

La Ville de Sarcelles, indiquera à l'AMO Sociale le nom des copropriétés à enquêter entre septembre et février de chaque année (au maximum 5 par an). Elle orientera également en concertation avec les autres opérateurs de l'ORCOD, les ménages potentiellement en difficulté repérés notamment lors des commissions impayés mais faisant partie d'une copropriété non enquêtées à court terme ou en secteur post-opérationnel. Des orientations peuvent également avoir lieu de la part de différents partenaires du Territoire.

L'AMO Sociale se chargera de réaliser les enquêtes sociales auprès de l'ensemble des occupants et propriétaires (PO, PB et LOC) de la copropriété ciblée, dans une démarche proactive visant un objectif de résultat. Une évaluation sociale sera également réalisée auprès de l'ensemble des ménages orientés par les partenaires

Grâce aux diagnostics sociaux réalisés, l'AMO Sociale sera en mesure d'identifier les ménages en difficulté et pourra alors leur proposer la mise en place d'un accompagnement social à condition que ces derniers ne soient pas déjà suivis par ailleurs. Pour ce faire et avec l'accord du ménage, la situation sera évoquée au cours d'une commission sociale, avec l'ensemble des partenaires du Territoire afin d'échanger sur la situation et définir un projet d'action global.

Mise en place d'un accompagnement social afin de résorber les dettes de charges et travaux, lutter contre les situations d'habitat indigne et orienter vers le portage les ménages ne pouvant se maintenir en tant que propriétaires. Pour ce dernier profil, l'AMO Sociale, sera également chargée d'identifier les ménages à orienter vers la commission portage.

Volet social

Equipe dédiée

Léonie CHATELAIN

Assistante de Service Social

Responsable de l'équipe sociale

Amélie GUERIN

Conseillère en Économie Sociale et Familiale

Coordinatrice opérationnelle et référente de la mission

Linda KARAKUS

Éducatrice spécialisée

Chargée du suivi social des ménages

Karima BARBOSA

Assistante administrative

Chargée du secrétariat de l'équipe sociale

Équipe supplémentaire pour les enquêtes sociales

**1 Éducateur spécialisé
1 Assistante de Service Social
1 Conseillère en Économie Sociale et Familiale**

Une boîte mail et un numéro unique :
sarcelles@equipe-sociale-chatelain.com
06.64.43.47.69

**Lancées le
20/12/2023**

**Enquêtes sociales
Copropriété POUSSIN**

**En cours
de
finalisation**

9 sessions de
Portes à Portes
organisées **en 2
semaines** auprès
de la **totalité des
PO et LOC**

**43 enquêtes réalisées au
24/01/24 :**

**30 PO
10 PB
3 LOC**

+ 9 rdv programmés

**Prise de contact
par :**

- téléphone
- mail
- courriers postaux

2 permanences sociales réalisées :

- 03/01/24
- 07/02/24

	Année 2024											
	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Permanences sociales	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X
Commissions sociales			X			X			X			X
Poursuite des enquêtes sociales de la copro Poussin	X	X	X	X								
Pied d'immeuble Copro Poussin				X								
Orientation de nouvelles copropriétés à enquêter									X	X	X	X

Volet Portage

- **Une opération de portage pour faire face à l'urgence**

En amont de la signature de la convention d'ORCOD, il est apparu nécessaire d'établir une coopération entre la CARPF, la Ville de Sarcelles et CDC Habitat Social afin de mettre leurs moyens et savoir-faire respectifs au profit d'une stratégie commune de redressement des copropriétés du quartier des Lochères.

CDC HABITAT SOCIAL, société anonyme d'habitation à loyer modéré, filiale de CDC HABITAT, est engagée dans la mise en œuvre des stratégies d'intervention publiques pour accompagner les copropriétés en difficulté.

Cette convention bien que signée en amont de l'ORCOD (opération de requalification des copropriétés dégradées) des Lochères est un des outils mis en œuvre en complément du suivi animation déployé dans le cadre de l'ORCOD..

La convention de portage conclue entre CDC Habitat Social, la CARPF et la Ville de Sarcelles poursuit les objectifs suivants :

- **Éviter l'arrivée de marchands de sommeil**
- Permettre aux propriétaires **très endettés** de vendre leur logement tout en leur proposant **une solution de relogement** (maintien ou relogement);
- **Contribuer au désendettement des copropriétés et/ou à sa stabilisation financière** (entrée d'un copropriétaire solvable).

Convention tripartite Ville de Sarcelles, CDC HS et la CARPF signée le 23 avril 2021

Durée de la convention 2 ans, prorogée de 1 an par avenant

Enveloppe de 80 lots d'habitation à porter

- Prix d'acquisition moyen : **1 434 €/m² soit un budget acquisition de 8 032 500 € HT,**
- Ciblage des **propriétaires en difficultés** prioritairement les **propriétaires occupants,**
- Acquisition par voie amiable, sur adjudication ou par préemption,
- Loyer objectif de **7,30€/m²** hors charges en cas de maintien dans les lieux (niveau très social Anah et selon évolution réglementaire). Modulable en fonction des ressources des occupants.
- Revente au prix d'équilibre à l'opérateur titulaire de la concession aux termes de la convention

Acquisitions

- Bilan 1^{ère} année portage: synthèse
(avril 2021 à juin 2022)



5 acquisitions par adjudication



18 acquisitions par préemptions



5 acquisitions à l'amiable

Au 1^{er} juillet 2023: 44 logements acquis

Au 26 janvier 2024: 52 logements acquis

- 8 Acquisitions par adjudication,
- 28 Acquisitions par préemption,
- 16 Acquisitions amiables, ces acquisitions ont permis de récupérer 278 070€ sur l'ensemble des copropriétés.

- Acquisitions première année de la convention d'ORCOD (juillet 2022 à juin 2023)



3 acquisitions par adjudication



9 acquisitions par exercice du droit de préemption



4 acquisitions à l'amiable



Flanades:

23 appartements achetés dans les copropriétés des Flanades
2 loués, 1 en procédure d'expulsion



Tour 75:

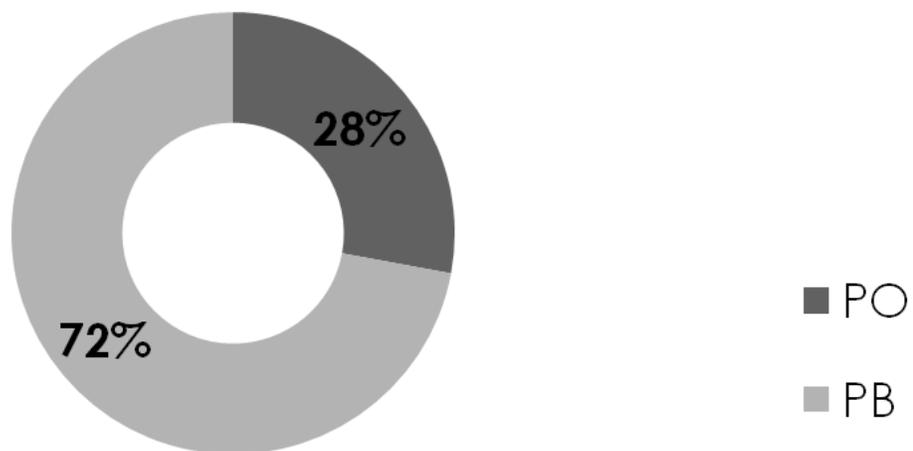
5 appartements achetés dont 4 loués



Secteur PIA4: 14 appartements achetés

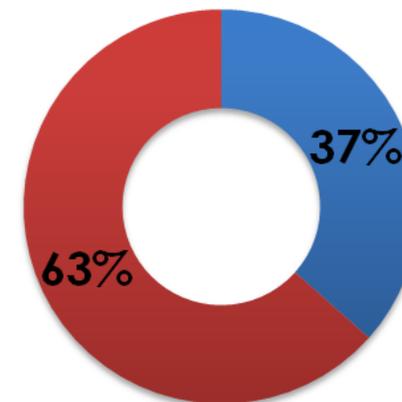
Acquisitions

Profils des vendeurs

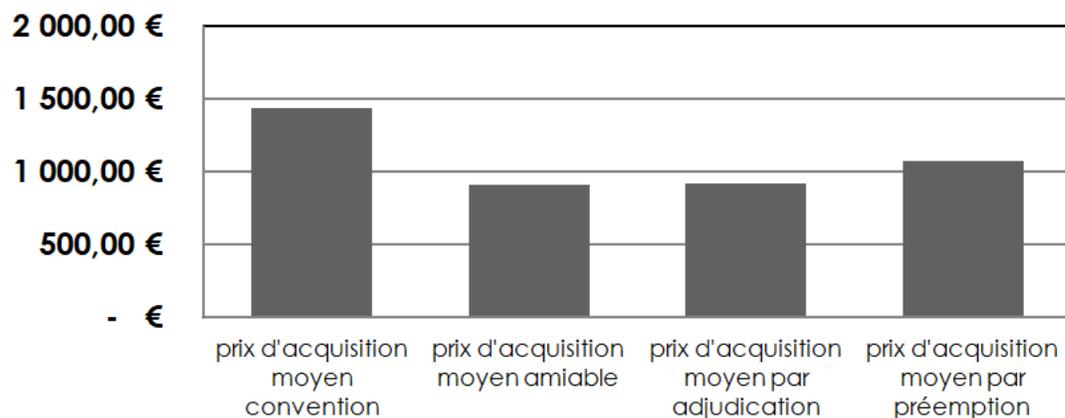


410 DIA de avril 2021 à juillet 2023

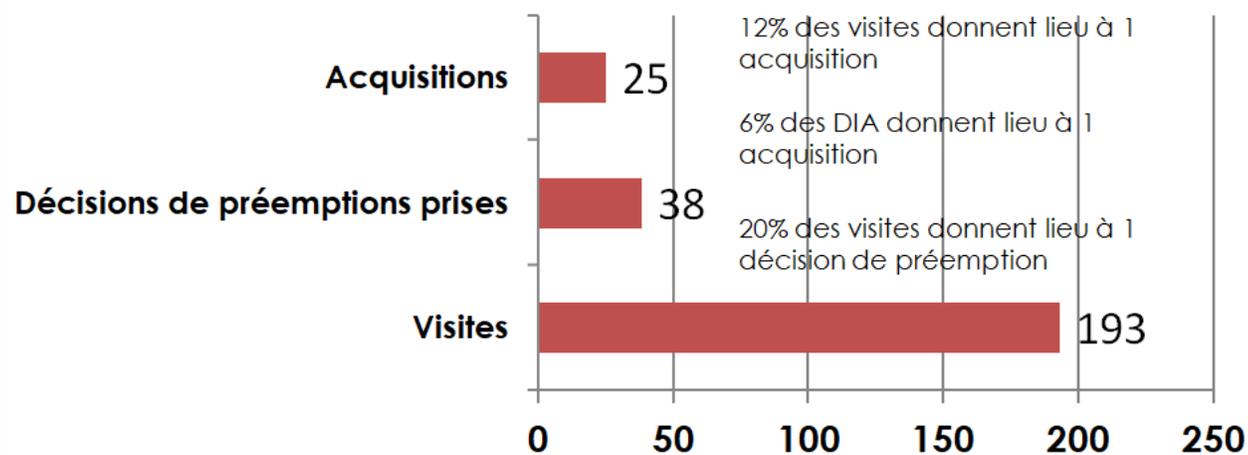
- Renoncations au DPUR envoyées directement
- Demandes de visites et documents complémentaires transmis



Prix moyen par type d'acquisition Prix moyen d'acquisition 1 095 €



Exercice du DPUR de avril 2021 à juillet 2023



Bilan gestion locative au 1er juillet 2023

**36 appartements achetés occupés**

Signature d'avenants et reprise du bail (soit 82% des lots acquis)

17 avenants au bail signés

12 baux signés (anciens PO)

21 appartements volontairement vacants à partir du départ des occupants (problèmes de sécurité sur la copropriété)

16 logements ayant fait l'objet de travaux de remise en état

6 procédures d'expulsion en cours ou réalisées

6 logements remis en location

**720,39 €HC de loyer moyen**

Les montants de loyers pratiqués au moment du rachat ont été baissés exceptés les appartements achetés aux Flanades avec des baux signés depuis plus de 20 ans

* Loyer objectif à 7,30 €/m² HC

**4,2 personnes par foyer**

Prise en compte des appartements acquis loués au lit

Difficultés, stratégie

- **Une intervention foncière anticipée par rapport au travail d'accompagnement**
 - La signature de la convention de portage bien en amont du démarrage du travail d'accompagnement des copropriétés a rendu la mise en œuvre du portage plus difficile.
 - Le manque d'informations précises, de connaissances des copropriétés, de liens établis avec les syndicats et les conseils syndicaux, l'absence de groupe de travail impayés, d'accompagnement social a eu pour conséquence une moins bonne visibilité des lots à porter.
- **Un manque de procédures contentieuses sur un certain nombre de copropriétés**
 - Sur un certain nombre de copropriétés (environ 5 secteur Watteau, Tour Ravel notamment), compte tenu du défaut de trésorerie, les syndicats ne lancent pas de procédures contentieuses ou pas assez à l'encontre des propriétaires débiteurs.
 - Sans l'effet levier des procédures, il est plus difficile de toucher les propriétaires les plus lourdement endettés.
- **Des acquisitions amiables ralenties en raison de l'endettement trop important des copropriétaires**
 - Certaines acquisitions à l'amiable sont bloquées ou ralenties en raison des différentes dettes des copropriétaires et du prix d'acquisitions ne permettant pas de couvrir l'ensemble des dettes.
 - 2 acquisitions amiables représentant plus de 50 000€ de dettes ont été bloquées à Nicolas Poussin
 - D'autres acquisitions sont bloquées dans la copropriété Charcot).

- **La fin de la convention**
 - La convention de portage signée en 2021 arrive à son terme en avril 2024. Les modalités de poursuite du portage sont à déterminer.
 - Une stratégie de recyclage a été validée sur la tour Guyenne, une concession d'aménagement est à venir.
- **Développer une stratégie à la copropriété**

Dans le cadre de l'ORCOD, une stratégie de portage à la copropriété (besoin en portage amiable, stratégie de préemption) est à définir en lien avec les préconisations des diagnostics réalisés par l'opérateur de suivi animation et le plan d'action défini.

Une réflexion doit être menée sur les stratégies d'évitement mises en place par les marchands de sommeil et les multipropriétaires louant leur logement en colocation non solidaire à la chambre en articulation avec les autres outils de lutte contre l'habitat indigne (procédures à l'encontre des marchands de sommeil, permis de louer, pouvoirs de police du Maire...).

→ **Un bilan de la convention de portage (dont bilan financier) sera remis au plus tard en juin 2024.**

Un 2^{ème} Avenant à la convention du portage d'une durée de 2 ans jusqu'au **21 avril 2026**.

→ Passage au Conseil Municipal prévu le **29 mars 2024**

→ Passage au Conseil communautaire → **Avril 2024**

Volet

LHI



Bilan LHI 2023

Copropriétés visitées	Logements visités	Arrêtés préfectoraux d'insalubrité	Mises en demeure pour travaux
Nicolas Poussin/Koenig (16 janvier 2023)	8	3 dont 4 en attente	4
Avenue du 8 mai 1945 (6 février 2023)	4	2	
Edouard Branly (20 mars 2023)	4	1	
Place Georges Guynemer (3 avril 2023)	3	1 dont 2 en attente	
Résidence Mozart (12 juin 2023)	2		
Place du Docteur Calmette (4 décembre 2023)	4	3 saisines en attente	2
Place Jean Charcot (4 décembre 2023)	2	1 saisine en attente	
Total :	27	7 (10 en attente)	6

Le permis de louer/ permis de diviser

		2022	2023
Nombre de dossiers traités		93 ➤ 75 accordés ➤ 13 refusés * ➤ 5 hors périmètre	203 ➤ 116 accordés ➤ 16 refusés * ➤ Dont 60 avec prescriptions travaux
Infractions (saisines en attente)	Permis de louer	9	5
	Permis de diviser	5	1
Amendes	Permis de louer	2 de 3000€	5 de 5000€
	Permis de diviser	0	2 de 15000€

* Refusé car: nécessite des travaux/travaux non réalisés/ incomplétude ...

Volet GUP

- ❑ Impliquer et mobiliser les copropriétaires autour du dispositif et du programme d'actions ;
- ❑ Mettre en relation dans un premier temps, puis en réseau autour des associations locales de copropriétaires ;
- ❑ Développer le lien social à l'échelle du quartier.
- ❑ Assurer une gestion du temps d'attente avant de lancer les chantier de rénovation,
- ❑ Assurer une proximité permanente auprès les copropriétaires pour concevoir des projets collectifs.

Bilan des formations année 1

Public	Thématiques	Date	Nombre de participants
Conseillers syndicaux	Fonctionnement des organes de gestion	27/04/2023	14
	Mission et rôle du CS	01/06/2023	16
	Comment préparer son AG	29/06/2023	10
	Comment bien choisir son syndic ?	28/09/2023	9
	Comment préparer son contrôle des comptes ?	26/10/2023	8
	Comment prévenir et traiter les impayés de sa copropriété ?	30/11/2023	8
À tous	Les bases de la copropriété	03/05/2023	13
	Les bases du fonctionnement financier d'une copropriété	07/06/2023	8
	AG de A à Z	11/10/2023	8
	Je veux rentrer au CS	08/11/2023	4

- En moyenne 11 participants pour les formations CS, et 8 participants pour les copropriétaires.
- Ont permis aux CS de prendre conscience des problématiques de gestion et de leur importance et de s'outiller face à cela.
- Ont permis à un groupe de CS diversifié de se réunir pendant l'ORCOD
- Ont permis aux copropriétaires de saisir ce qu'implique la vie en copropriété.
- L'ensemble des supports de formation ont été mis sur le site de l'UCS par la présidente Mme. Kleinbreil (PCS EV3 / Présidente UCS).

▪ *Améliorations année 2 :*

- Taux de participation et communication à travailler.
 - Changement de salle pour les CS vers la Maison de la copropriété
 - Il a été envisagé d'ouvrir les formations copropriétaires à l'ensemble des habitants de Sarcelles, notamment par un affichage dans le quartier des Flanades.

Bilan des permanences année 1

Date	Nombre de CS
07/12/2022	4 membres du CS des 4 SDC différents
04/01/2023	4 membres du CS+ syndic bat 155
01/02/2023	aucune personne
01/03/2023	aucune personne
05/04/2023	aucune personne
03/05/2023	2 personnes
07/06/2023	1 personne
06/09/2023	aucune personne
04/10/2023	aucune personne
08/11/2023	1 copropriétaire Charcot

- Les permanences n'ont pas été un élément fédérateur pendant l'année 1
- La communication est en cours de travail pour l'année 2.
- La stratégie globale de permanence a été revue avec la maîtrise d'ouvrage :
 - A partir d'avril 2024 : des permanences sur RDV

Projection : formations année 2

Public	Thématiques
Conseillers syndicaux	La mise en concurrence du contrat de syndic
	Le contrôle des comptes
	Préparation de l'AG
	Binôme CS - syndic
	Règlement de copropriété
	Les contrats d'entretien de la copropriété
à Tous	Mes droits et obligations en tant que copropriétaire
	Lire et comprendre ma convocation et les annexes
	Je veux rentrer au CS organe d'assistance et de contrôle au syndic
	Fonctionnement financier : lire et comprendre mon appel de fonds

Enjeux :

- Evolution positive du niveau des formations pour un public déjà formé ;
- Augmenter le taux de participation ;
- Améliorer l'efficacité de la communication.

Moyens mis en œuvre :

- Les thèmes abordés ne sont plus pour des CS débutants ;
- Changement de salle vers la Maison de la copropriété
- Il a été envisagé d'ouvrir les formations copropriétaires à l'ensemble des habitants de Sarcelles, notamment par un affichage dans le quartier des Flanades

L'organisation de deux événements

Deux événements sont prévus pour l'année 2024

Courant Avril 2024 :

- Participation de M. Hagege, directeur de l'ARC Nationale, à une conférence organisée par la ville avec le Maire et d'autres élus de la ville.
- Réunir CS et copropriétaires mais aussi tous les partenaires ORCOD, syndics, intervenants, etc.

Juin 2024 :

- Salon des copropriétés de Sarcelles : événement en extérieur (à confirmer) permettant aux habitants de s'informer sur les développements de la ville.

Permanences

Enjeux :

- Amélioration de la communication et de la stratégie globale

Moyens mis en œuvre :

- Annulation des permanences de janvier à mars 2024 dans l'attente de la mise en place d'une nouvelle forme de communication par la ville ;
- A partir d'avril 2024 : des permanences sur RDV.

- ❑ 60 ans d'existence – 10 ans en Ile-de-France cette année !
- ❑ Au service des personnes fragiles
- ❑ Aide à la rénovation ou l'entretien des logements à travers l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA)
- ❑ Parc privé ou social
- ❑ Education populaire
- ❑ Habitants acteurs de leur projet d'habitat :
 - Place l'habitant au cœur du projet de réhabilitation (FAIRE)
 - Valoriser l'autonomie et la capacité à agir (FAIRE AVEC)
 - Renforcer la solidarité et le vivre ensemble (FAIRE ENSEMBLE)
- ❑ Mobilisation de professionnels, bénévoles et de volontaires en service civique



Bilan des actions 2023

Focus ARA

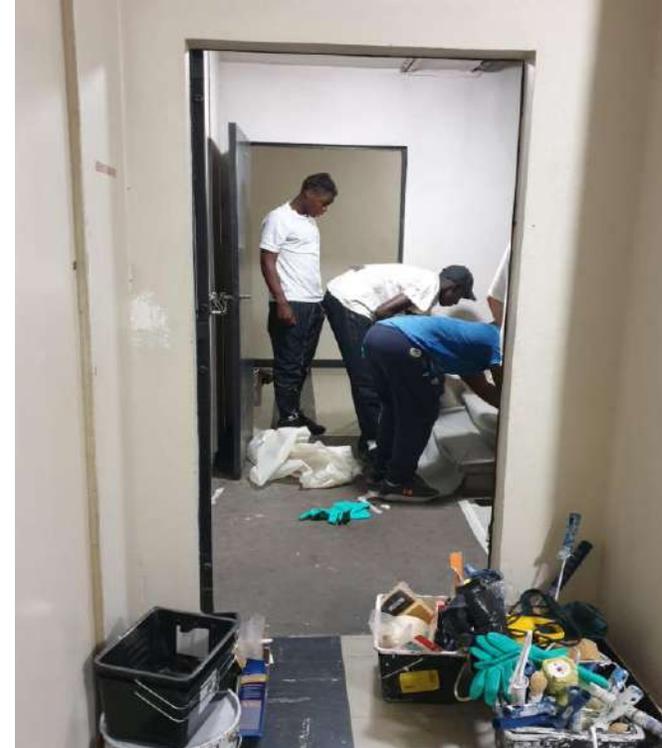
- ❑ 3 chantiers ARA
- ❑ 23 dépannages pédagogiques effectués.
- ❑ 14 Animations collectives en pieds d'immeubles
- ❑ 12 visites de diagnostic sociotechnique
- ❑ 64 Personnes accompagnées



Bilan des actions 2023

Focus chantier Ravel

- ❑ Peinture des cages d'escalier (12 étages) durant 1 mois (Juillet 2023)
- ❑ Participation des habitants dans le projet de réhabilitation des parties communes, ainsi qu'une dizaine de jeune (dont un est aujourd'hui volontaire civique au sein de l'association).
- ❑ 2 Temps conviviaux en pieds d'immeubles



Bilan des actions 2023

Focus chantier MAIL PROST

- ❑ Construction d'une table de 8 mètres avec banc sur la terrasse
- ❑ Construction de modules zig-zag, tables et bancs
- ❑ Construction de l'étable des savoirs-faire
- ❑ Mobilisation des habitants
- ❑ 2 Porte à porte sur le mail PROST et la résidence Sardaigne
- ❑ Mobilisation des volontaires en service civique durant 1 semaine en chantier pédagogique.



Convention pluriannuelle (3 ans) avec la ville de Sarcelles est en cours de signature**Projet actions collectives :** **20 animations collectives :**

Différentes thématiques:

- Maîtrise des dépenses d'énergie et eau
- Petite plomberie, comment déboucher un siphon ou remplacer un mitigeur
- Aménagement, menuiserie
- Peinture et décoration

 Deux campagnes de porte à porte annuelle

- Dès janvier 2024, une campagne de porte à porte auprès des habitants pour les informer du dispositif.

 15 visites sociotechnique :

- Des visites de diagnostic sociotechnique qui permettent à l'habitant d'avoir une connaissance globale de son logement, des conseils d'entretiens, puis la programmation d'intervention si nécessaire.

Projet actions individuelles : **Prêts d'outils** **4 à 5 chantiers ARA menés auprès des habitants des copropriétés dégradées :**

- Visite sociotechnique et diagnostic global du logement en amont du chantier
- Sensibilisation aux usages et à la QAI
- Participation des habitants et des bénévoles au chantier
- 1 pièce accompagnée, puis 1 en autonomie

 Une quinzaine de dépannages pédagogiques

- Intervention dans le logement avec l'habitant sur une ou plusieurs réparations (entretien courant du logement).

Zoom sur les actions en 2024

Projet chantier collectif le
rouget / Bât 155 (CDV 2023)

- ❑ Mobilisation des habitants par le biais d'une campagne de communication, et de porte à porte.
- ❑ Définition du projet collectif avec les habitants suite au diagnostic réalisé en porte à porte.
- ❑ Réalisation du chantier ou des animations en pieds d'immeubles, selon le projet définis ensemble (habitants, ville, etc.)



- ❑ L'association a pour mission de mettre en œuvre des projets qui importent au territoire.
- ❑ L'association C'est Important met notamment en œuvre le programme Impact Copro qui a pour objectif d'accompagner des copropriétés en difficulté.
- ❑ Acteur du lien social et de la mobilisation des habitants, l'association a trois grandes compétences :
 - La transmission de compétences (animations d'ateliers collectifs),
 - Le réveil du collectif (construction et mise en œuvre de projets sur mesure),
 - L'urgence de réparer (diagnostics techniques et réparations).

C'EST
important!



Projet chantier solidaire N° 2
sur Ravel (CDV 2023) /
Programme Impact Copro

- ❑ Un chantier complémentaire au chantier solidaire N°1 réalisé par l'association des Compagnons Bâtitisseurs;
- ❑ Un chantier de peinture (embellissement du hall d'accueil du RDC);
- ❑ Projet conçu avec les copropriétaires et les locataires;
- ❑ Réalisation prévue pour avril 2024.



Actions d'accompagnement global de la copropriété Bât 69

Convention pluriannuelle (3 ans) avec la ville de Sarcelles est en cours de signature

□ Un accompagnement sur trois volets d'actions :

- Une chasse aux fuites (eau propre et eau sale);
- des ateliers de sensibilisation sur la thématique de l'eau et sur les écogestes (eau et énergie);
- la mise en œuvre d'un projet collectif avec les habitants afin de favoriser la mobilisation des habitants.



- ❑ Plusieurs partenaires de la ville seront mobilisés (opérateurs, associations, fournisseurs....etc) pour animer le forum.
- ❑ **Cibles** : copropriétaires de l'ORCOD et syndics;
- ❑ Il s'agit d'un Forum thématique (des stands thématiques)
- ❑ Une exposition photographique de l'histoire du quartier est prévue;
- ❑ Date : en cours de définition (juin 2024)



Questions, Problématiques, Demandes spécifiques

❑ Nombre important d'ascenseurs vétustes, dégradés et en panne au niveau de la majorité des copropriétés, notamment celles post-opérationnelles (Charcot, Ravel et Tour 75);

❑ La nécessité de la mise en place d'une stratégie globale pour résoudre cette problématique.

Etat des ascenseurs des copropriétés ORCOD

Copropriété	Nombre ascenseurs	Nombre ascenseurs Fonctionnels	Nombre ascenseurs en panne	Prestataire de maintenance	DTA
EV1	8	8 en bon état	0	CEPA ASCENSEURS	Réalisé en 02/2020
EV2	6	3 fonctionnels avec soucis techniques	3	Ascensoriste ZAC	NR
EV3	16	14	2	Ascensoriste KONE Nouveau contrat de maintenance avec la société VITAL 01/09/2024	NR
EV4	18	4 remis en état en 2023	14 en état de vétusté	Ascensoriste ANDRA Ascensoriste KONE	Devis en cours
Tour 75	2	2 fonctionnels mais hors normes ==> danger	0	Ascensoriste KONE	NR
Charcot	11	2 fonctionnels	9 en panne / dégradés	Ascensoriste OTIS	NR
Ravel	2	2 fonctionnels mais des problèmes ==> panne régulière	0	Ascensoriste KONE	NR
Le rouget	3	3 en bon état	0	Ascensoriste KONE	NR
Prost	12	12	0	Ascensoriste KONE	NR
Sardaigne	3	3	0	la société VITAL	NR
	81	46 fonctionnels	28 en panne		
		7 fonctionnels avec soucis			

QUELS financements ? QUI ? QUELLES conditions ? COMMENT ? QUEL taux ?

- ❑ Plusieurs problématiques liées aux réseaux au niveau des copropriétés (vétusté, fuites, engorgements.....etc)
- ❑ Discussions entre la ville et le SIAH en cours → Possibilité de transfert de propriété de certains réseaux au SIAH avec conditions.
- ❑ Possibilité de réalisation des travaux par le SIAH après transfert de propriété.

QUELS financements ? QUI ? QUELLES conditions ? COMMENT ? QUEL taux ?

- ❑ Sur le Grand Ensemble des Lochères, peu d'espaces « publics ». La majorité des espaces sont **privés** à **usage public** → Cela cause une importante problématique sur la gestion et l'entretien de ces espaces;
- ❑ **Absence** ou **peu** d'entretien de ces espaces au niveau des copropriétés → à cause de leurs **faibles capacités financières** → **Dégradation des espaces verts** ;
- ❑ Une stratégie de **clarification du foncier** et de **soutien et accompagnement** doit être menée pour aider ces copropriétés sur ce sujet.

QUELS financements ? QUI ? QUELLES conditions ? COMMENT ? QUEL taux ?

❑ **Deux chefs de projets** sont à plein temps sur le suivi animation des **14 SDC prioritaires** de l'ORCOD (la 3e cheffe de projet suit particulièrement les Flanades) ;

Il est financé :

- **2 ETP** financés par l'**ANRU** (Avis du comité d'engagement du 12 juillet 2021)
- Pour **2023** et **2024** : **1,5 ETP** financé par l'**Anah** (1 ETP chef de projet / ½ ETP Chargé de mission GUP)
- En **2025** : **3 ETP** financé par l'**Anah** (1 ETP chargé de mission GUP + 1 ETP chef de projet)

❑ Suite à la phase d'audits réalisés par l'ARC, plusieurs problématiques (juridique, foncière, technique...etc) internes aux SDC ont été relevées. Ces problématiques doivent être traitées et suivies au sérieux par des spécialistes du domaine → **Nécessité du renforcement de l'équipe ORCOD**

? QUI finance ? QUELLES conditions ? COMMENT ? QUEL taux ?

Financements ORCOD

Financements ORCOD 2023 / 2024

MISSION	MONTANT GLOBAL HT	MONTANT GLOBAL TTC	Durée	FINANCEUR	2023	2024
ORCOD - Etude Flanades dvpt toi	68 162,50 €	79 160,00 €	1 ans (Marché cloturé)	Region	17 040,00 €	
				Anah	34 081,00 €	
				Ville	20 448,75 €	
ORCOD GUP - TERRASSES Compagnons Batisseurs	16 666,67 €	20 000,00 €	été 2023-été 2024	Ville	10 000,00 €	
				Anah	8 333,00 €	
ORCOD AMO REDRESSEMENT	789 990,21 €	947 988,25 €	3 ans	Anah	153 609,00 €	131 665,04 €
				ville	138 248,29 €	118 498,53 €
				CDC	65 832,00 €	65 832,00 €
ORCOD AMO SOCIAL	342 860,00 €	411 432,00 €	5 ans	Anah		40 000,00 €
				ville		32 000,27 €
				Region		
ORCOD GUP CBIDF/ C'est Important	36 000,00 €	43 200,00 €	Convention pluriannuelle de 3 ans	Ville		25 200,00 €
				Anah		18 000,00 €
ORCOD AMO TRAVAUX	A définir	A définir	A définir	Anah		A définir
				CDC		A définir
ORCOD AMO fonciere	A définir	A définir	A définir	Region		A définir
FINANCEMENT DE POSTES						
				Anah	37 500,00 €	37 500,00 €
AIDE A LA GESTION						
				Anah	134 518,00 €	397 826,00 €
TOTAL RECETTES SERVICE ORCOD					450 913,00 €	756 080,04 €

Anah : 955 532,04 €

Ville : 334 395,84 €

CDC : 131 664,00 €

Région : 17 040,00 €

Total: 1 438 631,88 €

Données clés ORCOD (Autres Dépenses prévisionnelles)

1- **Dispositifs possibles** : 3 PDS (mission suivi animation + travaux) → **20 M €**

- PDS Mozart (10,5 M€)
- PDS Poussin (5,5 M€)
- PDS Bâtiment 69 (4 M€)

2- **Flanades** : → **71,4 M€**

- 5 PDS (5 copropriétés) : **10 M€ (2 M€/ PDS)**
- 4 recyclages (4 Tours) : **60 M€ (15M€/Recyclage)**
- Expertises complémentaires → **1,4 M€**

3- **Travaux d'urgence** → **2,7 M€** hors PDS (7 copropriétés)

4- **Travaux globaux** → **55 M€** hors PDS et travaux d'urgence

Autres problématiques à traiter :

➤ **Ascenseurs : A chiffrer**

- Travaux de mise aux normes
- Changement d'ascenseurs

➤ **Réseaux : A chiffrer**

- Etudes préalables
- Travaux de mise en séparatif

➤ **Espaces verts / extérieurs : A chiffrer**

- Etude foncière et juridique
- Dépenses de gestion et entretien
- de travaux de reprise

Total: Environ 150 M €

Au regard des éléments cités
précédemment → **Comment faire
évoluer la stratégie d'intervention ?**



Prochaines Échéances

Prochaines échéances

- ❑ **COTECH n°6** : Courant juin 2024
- ❑ **Forum des copropriétés de Sarcelles** : courant juin 2024
- ❑ **Bilan de l'année 1 de l'ORCOD** : courant été 2024

Temps d'échanges

Annexe 1 : Dette SCI LYA

**Les dettes de la SCI LYA concernent trois SDC :
EV2 - EV3 - EV4**

Copropriétés concernées par une dette de la SCI LYA au 31 décembre 2022

SDC	Montant de la dette SCI LYA Au 31.12.2022	Budget prévisionnel	Montant total des impayés du SDC au 31.12.2022	Niveau d'endettement ANAH total du SDC	Niveau d'endettement SCI LYA par rapport au BP	Niveau d'endettement du SDC sans la SCI LYA
EV2	244 838 €	600 000 €	539 499 €	90%	41%	49%
EV3	708 551 €	925 000 €	999 971 €	108%	76%	32%
EV4	413 717 €	1 102 000€	1 244 542 €	113%	37%	76%

Au 31 décembre 2022 la SCI LYA cumulait une dette totale de **1 367 106 €** sur seulement trois SDC.

La SCI est aujourd'hui liquidée.

Les stratégies de recouvrement des différents syndics ont toutes été insuffisantes à couvrir la totalité de la dette de la SCI au vu du montant de la vente des lots inférieur au super privilège (mais aussi au privilège simple) ce qui est rare.

EV2

- Les lots de la SCI ont fait l'objet d'une vente par adjudication le 15 déc. 2016.
- Information dans le PV d'AG du 25 juin 2019 : le SDC devrait se voir verser la somme de 102 947 € au titre de ses procédures à l'encontre de la SCI LYA.
- Les documents nécessaires à une analyse des procédures judiciaires à l'encontre de la SCI ne nous ont pas été fournis.

EV3

- Dans une déclaration de créance du 23 janv. 2014, le SDC a déclaré une créance de 605 925 €.
- Le SDC a reçu à ce titre 27 023 € le 8 nov. 2016
- Les lots de la SCI ont fait l'objet d'une vente par adjudication le 15 déc. 2016. Il s'agissait de 606 lots vendus pour 233 000 € (soit une moyenne de 384 € par lot)
- Opposition au prix de vente le 24 janv. 2017 pour 482 500 € (à confirmer par le syndic)
- Nous sommes en attente des retours de l'audience du 13 juin 2023.
- Une procédure serait en cours à l'encontre des associés LYA en nom propre.

EV4

- La dette de la SCI LYA était en 2021 de 517 123 €
- **La diminution de la dette n'est pas due à des paiements mais à un apurement décidé à l'AG du 20 juin 2018.**
- Le SDC a décidé d'apurer la dette de la SCI LYA sur 10 ans en précisant les échéances.
- Les copropriétaires doivent supporter un montant d'environ 100 000 € par an au titre de cet irrécouvrable.
- Aucun document de procédure judiciaire dans le dossier LYA ne nous a été communiqué par le syndic. Le PV de l'AG 2018 non plus.

Enjeu

- Rechercher des financements possibles à ces irrécouvrables dans le cadre de l'ORCOD pour ne pas qu'il soient supportés entièrement par le syndicat des copropriétaires.