

PDS résidence Plein Ciel

TEXTE DE LA LETTRE D'INFORMATION N°1

LE PLAN DE SAUVEGARDE

C'EST QUOI ? Un dispositif public d'accompagnement mis en place par l'Etat et la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (CAMVS) pour votre résidence.

Ce dispositif apporte à votre copropriété un soutien technique, juridique et financier. Cet accompagnement est exceptionnel et doit vous mobiliser.

En effet, les partenaires financiers s'engagent à apporter plusieurs millions d'euros d'aides publique pour vous soutenir dans le redressement de votre copropriété.

QUAND ? Votre copropriété est placée sous un plan de sauvegarde pour une durée de 5 ans. Ce projet s'inscrit sur un temps long, pour répondre à tous les enjeux du plan de sauvegarde (Redressement de la copropriété consolider les instances de gestion, scission, rénovation globale et reprise des espaces extérieurs etc.)

QUELS OBJETIFS ?

- ✓ Redresser la situation financière : réduire les impayés de charges, engager les procédures contentieuses.
- ✓ Réaliser les travaux d'urgence de sécurité, de rénovation énergétique pour diminuer la consommation et faire baisser les charges courantes.

- ✓ Simplifier la gestion de la copropriété : structure, administration de l'immeuble.
- ✓ Mobiliser les copropriétaires pour s'impliquer dans leur cadre de vie et la prise de décisions lors des assemblées générales.
- ✓ Redonner de l'attractivité au secteur, améliorer le fonctionnement urbain de la copropriété et le cadre de vie des habitants en mobilisant le nouveau programme national de rénovation urbaine.
- ✓ Scinder les différentes entités foncières, notamment « habitation » et commerces afin de clarifier le foncier et se réappropriier les abords de la copropriété (galerie, commerces, parking, voie de desserte, espaces extérieurs, habitation)

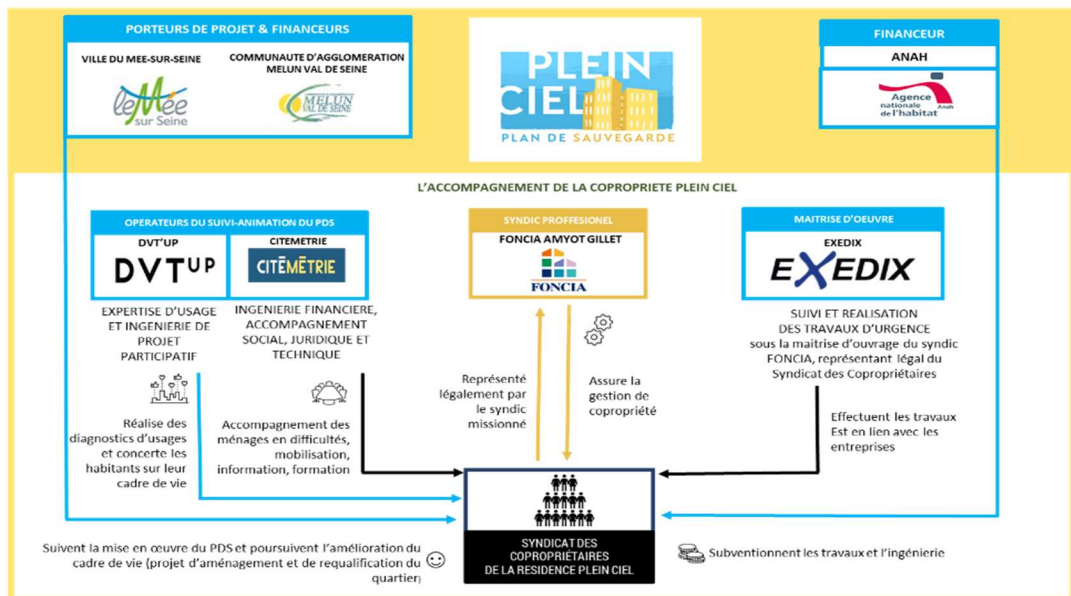
LES ACTEURS DU PDS

Sur la base d'un diagnostic de la résidence, le préfet signe un arrêté préfectoral de plan de sauvegarde (PDS). Ce PDS est piloté par la Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine (CAMVS) en partenariat avec la Ville du Mée sur Seine.

QUI ANIME ?

L'opérateur CITEMETRIE. Nous serons votre interlocuteur pour toute information sur le plan de sauvegarde, les études, les travaux, les aides publiques, les difficultés financières ou sociales individuelles.

Organigramme des acteurs du PDS



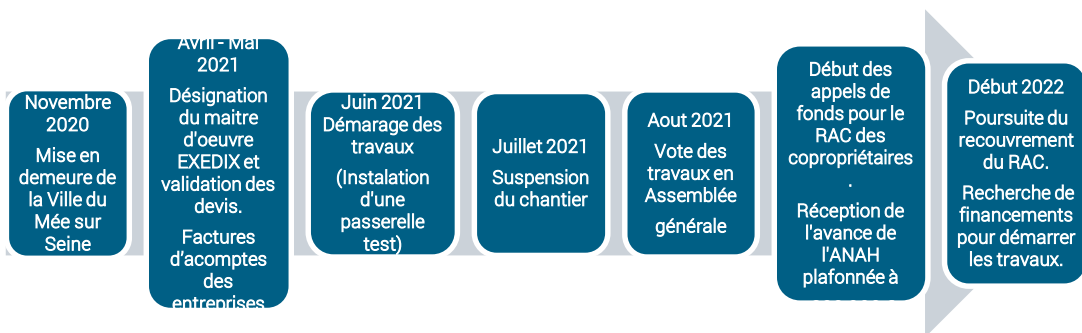
TRAVAUX PRIORITAIRES

Votre résidence est mise en demeure par la Ville de réaliser des travaux prioritaires :

- Sur les escaliers métalliques de secours en pignon extérieur des bâtiments A et B,
- Sur l'ensemble des passerelles reliant le noyau central aux 3 bâtiments.

Cette mise en demeure oblige les copropriétaires à réaliser ces travaux en priorité. La rénovation globale de la résidence se fera dans un second temps.

Récapitulatif de l'engagement des travaux prioritaires



FINANCEMENT DES TRAVAUX PRIORITAIRES

Pour vous aider à engager ces travaux, la copropriété bénéficie d'une aide publique de l'Anah à hauteur de 100% du montant hors taxe des travaux et honoraires subventionnables (maître d'œuvre, contrôleur technique et sécurité). Une aide de 2,2 M€ est accordée à la résidence pour réaliser ces travaux prioritaires dans la perspective d'engager par la suite des travaux de rénovation énergétique

Pourquoi les travaux n'ont pas démarré ?

La collecte progressive de votre reste à charge d'octobre 2021 à décembre 2022 (voté à l'assemblée générale du 9 août 2021) et l'absence de trésorerie disponible n'ont pas permis de payer la totalité des factures d'acompte des entreprises. L'aide publique n'est pas versée dans son intégralité avant le démarrage des travaux ; seule une avance plafonnée à 300 000€ est débloquée.

Entre temps les entreprises ont également revu leurs estimations à la hausse du fait de l'augmentation du coût des matières premières, cette augmentation est estimée à 300 000€ par rapport au plan de financement prévisionnel actualisé à décembre 2021.

Quelle est la situation actuelle ?

A ce jour, les partenaires du plan de sauvegarde sont à la recherche de solutions pour démarrer les travaux et surtout de permettre au chantier de se dérouler sans interruption. Des discussions sont en cours pour que la copropriété puisse bénéficier d'un préfinancement de l'aide publique.

En parallèle, il est important de payer vos appels de fonds pour ces travaux. Il est nécessaire de consolider le financement de la totalité des travaux avant de lancer leur démarrage sereinement.

Vous serez informé dès qu'une date de début de chantier sera déterminée.

A ce jour, les travaux sont estimés à 2,8 M d'€ TTC.

Part subventionnée = Montant hors taxe des travaux + honoraires du maître d'œuvre/architecte + contrôleur technique + coordonnateur de sécurité et protection de la santé. Aide publique de l'Anah de 100% de 2 211 634€	Reste à charge des copropriétaires = TVA (taux réduit à 10%) + assurance dommages-ouvrages + honoraires du syndic
---	---

La copropriété bénéficie d'une aide de 100% du montant hors taxe des travaux et honoraires subventionnables.

Reste à charge des copropriétaires (RAC). Il correspond à la part du montant global des travaux que les copropriétaires doivent avoir payé pour permettre le démarrage des travaux. Le RAC est le reste à payer après déduction de l'aide publique.

Pour les travaux prioritaires, le RAC est de 2% du montant global TTC

L'aide de l'Anah est attribuée à la résidence. Elle est ensuite répartie et déduite selon les tantièmes de lots de chaque copropriétaire. **Nous vous invitons à prendre contact avec l'équipe sociale de Citémétrie pour estimer si vous pouvez bénéficier d'une aide individuelle supplémentaire pour ces travaux.**

Un préfinancement de l'aide Anah permettrait à la copropriété :

- De ne pas avoir à avancer l'aide de l'Anah qui sera versée progressivement pendant et à la fin du chantier.
- De payer de manière fluide les entreprises tout au long du chantier.

Le reste à charge est calculé en fonction de la typologie, la surface de l'appartement basé sur les tantièmes de lot que détient chaque copropriétaire. **La totalité du reste à charge de la copropriété doit être sur le compte travaux de la copropriété pour que le chantier puisse démarrer.**

CONTACTS

Venez nous rencontrer à l'occasion de nos permanences hebdomadaires à la résidence au RDC de l'aile B, 3ème porte à droite après la loge des gardiens.

Des questions sur le plan de sauvegarde, les travaux : permanence tous les mardis de 14h à 17h

Mme Ouarda ABDA

07 64 31 96 96

pds-pleinciel@citemetrie.fr

Besoin d'un accompagnement social individuel : permanence sur rendez-vous tous les lundis de 14h à 17h.

Mme Alina HAKOBYAN

06 98 71 84 82

pleinciel.accueil-social@citemetrie.fr

J'ai une question.



Vers qui me diriger ?

J'ai des questions sur...

La **gestion quotidienne** de la copropriété.

Le **budget prévisionnel**, les **comptes du syndicat des copropriétaires**.

Les **décomptes individuels de charges**.

L'**avancement des travaux d'urgence**.

Le **Conseil Syndical** et son rôle.

J'ai des questions sur...

Le **fonctionnement** de la copropriété.

Le **dispositif public d'accompagnement** de plan de sauvegarde

Le **financement des travaux d'urgence**.

Les **commissions impayés**.

J'ai des questions sur...

L'**accompagnement social** proposé dans le cadre du plan de sauvegarde.

J'ai des difficultés financières et je suis en **retard dans le paiement de mes charges**.

Je fais l'objet d'une **procédure judiciaire** à cause de mes impayés.

J'ai des questions sur...

La **participation des habitants** dans le PDS.

Je souhaite **participer aux ateliers collectifs**.

Je veux **participer à l'amélioration** de mon cadre de vie.



Jean-Charles MACREZ
Gestionnaire

CITÉMÉTRIE

Permanences projet
Mardis 14h – 17h

Clémence DURIF
Cheffe de projet
Ouarda ABDA
Chargée d'opération
pds-pleinciel@citemetrie.fr

Permanences sociale
Lundis 14h – 17h

Abdelkrim BORDJI
Cheffe de projet
Responsable pole social
pleinciel.accueil-social@citemetrie.fr

DVT^{UP}

Claire VEILLARD
Cheffe de projet
Invitation à participer aux ateliers de concertation en 2022