



Plan de sauvegarde de l'Arlequin

—
CRHH - La scission des copropriétés

29-03-2023



Sommaire

1. Propos introductif
2. Structuration de l'équipe projet
3. La mise en oeuvre de la scission
4. Quelques éléments de bilan
5. Les enseignements



1

Propos Introductif

L'Arlequin à Grenoble



L'Arlequin - Source étude Paris



60-120 Galerie de l'Arlequin
Le bâti type
Source Atelier Paris



130-170 Galerie de l'Arlequin
Le bâti type
Source Atelier Paris





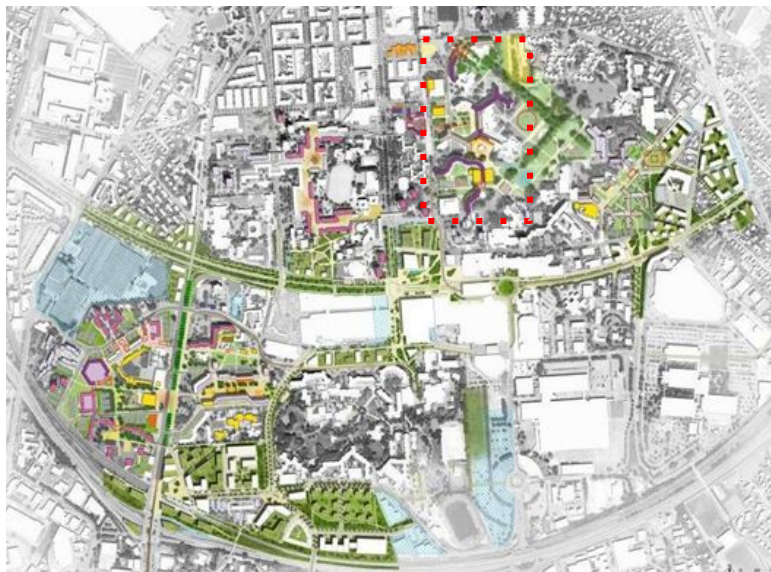
Définition d'un plan de sauvegarde

- OBJET**
- Immeuble soumis au régime de la copropriété.
 - Confronté à de graves difficultés sociales, techniques et financières résultant notamment de complexités juridiques ou techniques et risquant à terme de compromettre leur conservation.
- OBJECTIFS**
- Redresser et requalifier des copropriétés en cohérence avec les autres politiques publiques en particulier NPNRU
- MODALITES**
- Une gouvernance spécifique : l'Etat pilote (arrêtés) en concertation avec les collectivités locales, une commission partenariale de plan de sauvegarde et un.e coordonnateur-trice ;
 - Une convention partenariale de mise en œuvre du PDS fixant les engagements des parties prenantes ;
 - Des moyens dédiés et majorés.



Un PDS au sein du NPNRU

Le NPNRU : zoom sur La Villeneuve



Les 8 axes de développement du NPNRU



HABITAT



AMÉNAGEMENT
DES ESPACES
PUBLICS



ÉQUIPEMENTS
PUBLICS



ACTIVITÉ
ÉCONOMIQUE



PROXIMITÉ



EMPLOI



ÉDUCATION

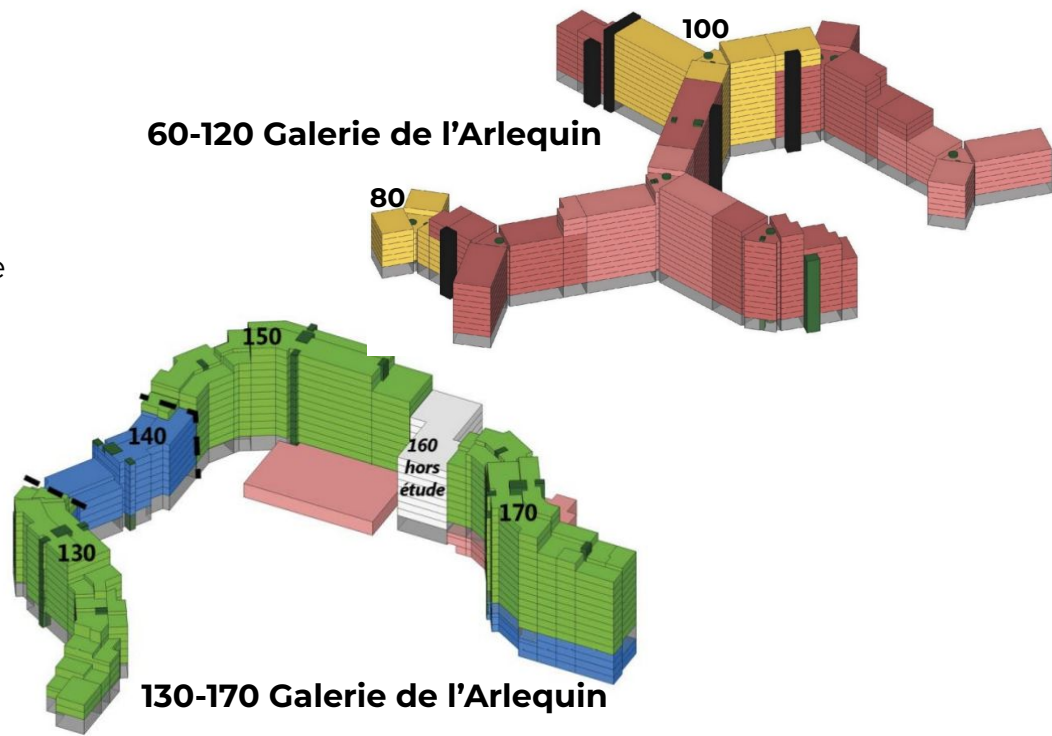


INNOVATION

Les copropriétés

2 copropriétés mixtes :

- **60-120 Galerie de l'Arlequin :**
727 logements dont 544 bailleurs social
ACTIS
 - Syndicat secondaire du 100 Galerie de l'Arlequin : 153 logements
 - Syndicat secondaire 80 Galerie de l'Arlequin : 37 logements
- **130-170 Galerie de l'Arlequin :**
420 logements
dont 254 propriétés du bailleur social
SDH.

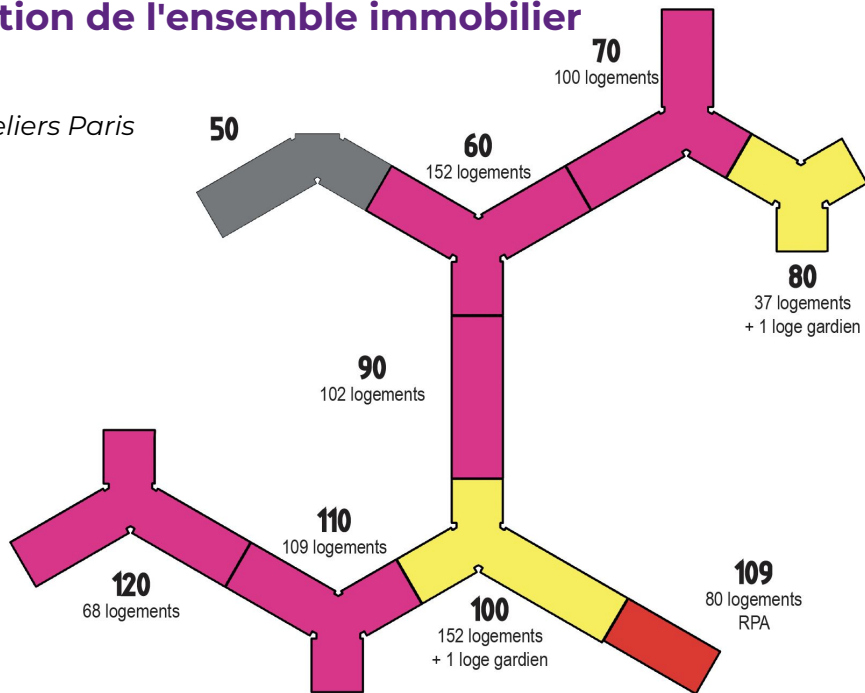




60-120 Galerie de l'Arlequin

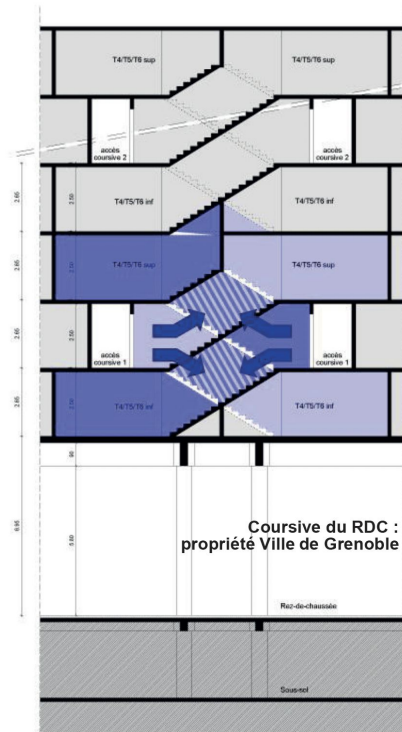
Organisation de l'ensemble immobilier

Source illustrations : ateliers Paris



NB : Le 50 avait fait l'objet d'une première scission

- Occupation 100% ACTIS
- Occupation 100% copropriétaires individuels
- Gestion CCAS de la RPA



COUPE DE PRINCIPE SUR BATIMENT





130-170 Galerie de l'Arlequin

Organisation de l'ensemble immobilier

Le statut des occupations dans les bâtiments de la Crique Sud

Source illustrations : ateliers Paris

Organisation verticale des bâtiments :

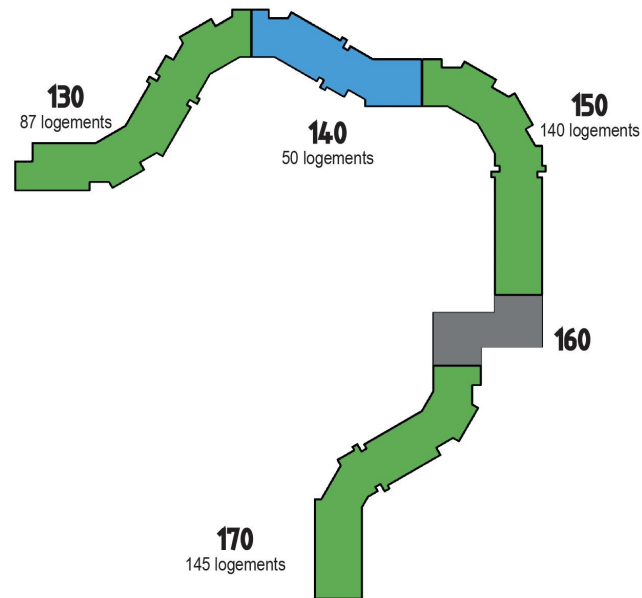
Les coursives desservant les logements sont situés un niveau sur 3, et il y a au total 5 niveaux de coursives.

Les niveaux de loggias couplés rythment l'horizontalité des façades, tous les 3 niveaux.

La volumétrie globale des bâtiments s'élève ainsi de 9 à 15 étages au-dessus du rez-de-chaussée.



COUPE DE PRINCIPE



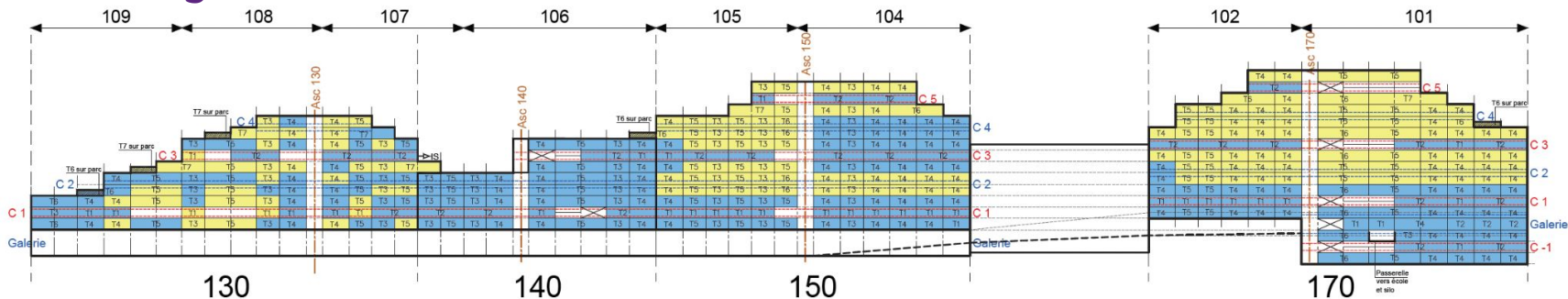
Occupation mixte (bailleur et copropriétaires individuels)

Occupation 100% SDH



130-170 Galerie de l'Arlequin

Organisation de l'ensemble immobilier



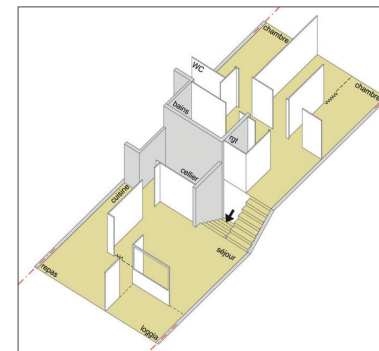
La répartition des logements - Croisement diverses sources : étude Interland-Lacaton & Vassal / règlement copro / docs Ville

■ Logements SDH
 ■ Logements copropriétaires individuels

Source illustrations : ateliers Paris



Vue Galerie piétonne



Le principe des logements
Extrait du dossier DIAG_1 - Etude Interland-Lacaton & Vassal



La Villeneuve : un ensemble immobilier complexe

- **Galerie technique** : propriété de la ville mais qui comprend notamment les sous-stations de chauffage et les canalisations des copropriétés.
- **Galerie piétonne** : espace public qui passe au niveau du sol ou en hauteur dans les immeubles. Au niveau du sol elle est aussi occupé par des équipements publics imbriqués sous la copropriété
- **Absence de division en volume** : droit de superficie



Une scission rendue possible
par la loi ALUR de 2014



Le contexte de la scission

- **Deux scissions amiables => Pas de scission judiciaire**
- **Des copropriétés gérées par leur syndic => Pas d'administrateur provisoire**
- **Le projet pour les copropriétés de la Villeneuve :**
 - **PDS 1 (2017-2020): scinder les copropriétés en entités plus petites pour :**
 - Clarifier les règles de gestion
 - Améliorer l'implication des propriétaires privées
 - **PDS 2 (2021-2026) : travaux de rénovation des copropriétés**
- **Les entités issues de la scission :**
 - **60-120** : 2 copropriétés et 3 mono-propriétés
 - **130-170** : 3 copropriétés et 1 mono-propriétés

La scission : cadre juridique

Le cadre juridique de la scission :

- Loi du 10 juillet 1965 : [Article 28](#)

Les conditions de la scission d'une copropriété :

- Des bâtiments autonomes (si des équipements restent en commun création d'Union de syndicat)
- La possibilité de diviser la propriété du sol OU division en volume (nécessite de créer une instance de gestion de la relation entre les volumes de type ASL ou AFUL).

L'application des conditions de la scission aux copropriétés de l'Arlequin :

- Possibilité de créer des bâtiments indépendants **OUI**
- Absence d'équipement restant en commun après la scission **OUI**
- Division du sol **NON => Division en volume**

NB : Apport loi ALUR 2014 : possibilité de faire une scission avec division en volume.

***Remarque 1 :** division en volume sans création d'une instance de gestion (2 propriétaires de volumes : le SDC et la Métropole au titre de son domaine public)*

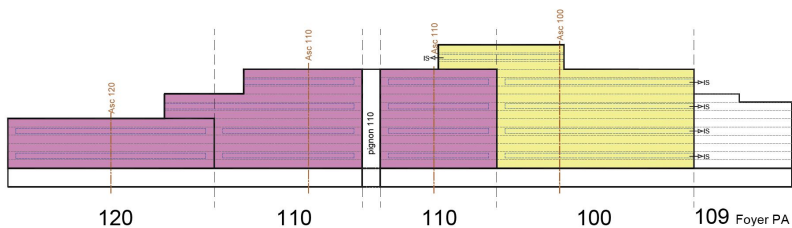
***Remarque 2 :** malgré la nécessité de diviser la propriété du sol ou de faire une division en volume, ceci n'a pas été fait dans le cadre du PDS 1. La mise en volume sera faite dans le PDS 2 pour être cohérente avec les limites physiques des copropriétés (création de hall au niveau du sol,...) et la régularisation foncière en cours.*

Focus : imbrication verticale

De l'importance des études préalable : illustration de la complexité de l'Arlequin

Imbrication entre le 100 et le 110 :

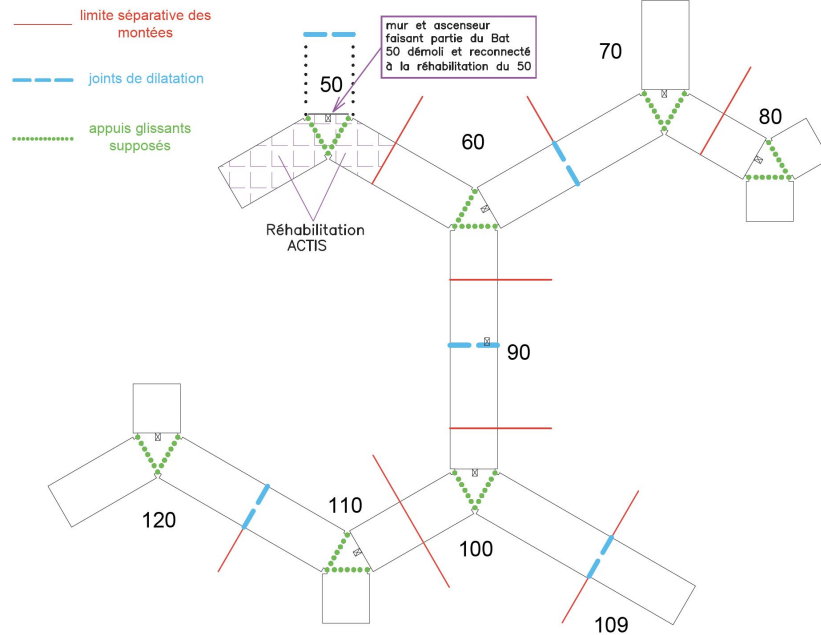
8 logements du 100 (future copropriété) situés au-dessus du 110 (propriété ACTIS).



Source illustrations : Ateliers Paris.

Document réalisé sur la base des études Interland-Lacaton @Vassal des relevés des cursives AGATE et d'observation sur site.

Repérage schématique des joints de dilatation



Source illustrations : Ateliers Paris.

Un repérage fin pour déterminer les limites des futures entités



Focus : réseau de chauffage

De l'importance des études préalable : illustration de la complexité de l'Arlequin

Un ensemble immobilier raccordé **au réseau de chauffage urbain**.

4 sous-stations situées **dans la galerie technique** (sous-sol) **propriété de la ville** de Grenoble.

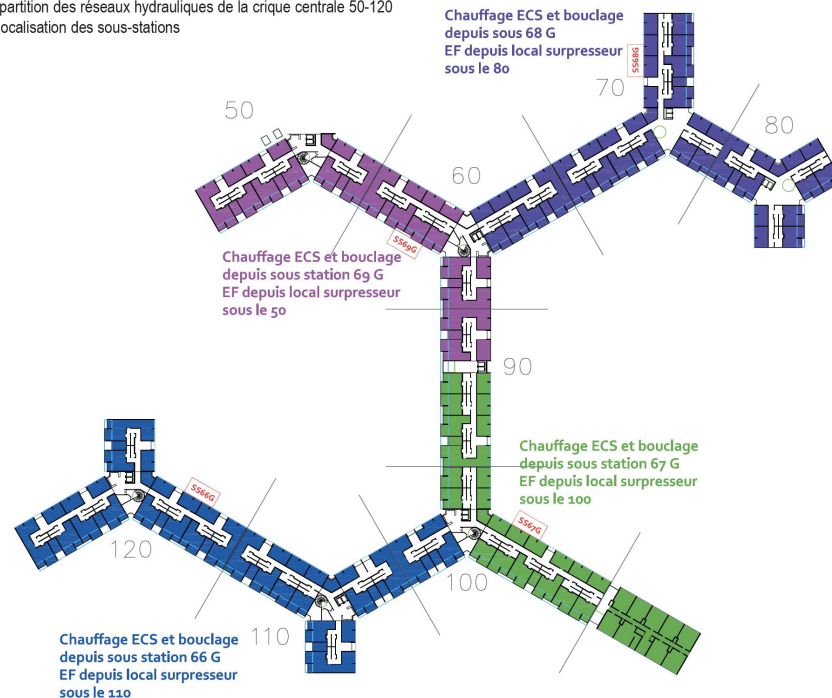
Enjeux :

- Une sous-station par entité juridique.
- Tenter de créer un volume par entité juridique pour héberger la sous-station de l'entité.

Prévoir l'autonomie pour l'approvisionnement en fluides

La scission, créer des bâtiments autonomes, nécessite l'étude de toutes les thématiques : accès, alimentation en eau, sécurité incendie, chauffage...

Répartition des réseaux hydrauliques de la crique centrale 50-120 et localisation des sous-stations





Les grands jalons de la scission

- Février 2013** ○ Arrêté du préfet pour la commission d'élaboration du plan de sauvegarde
- Mars 2016** ○ Validation des scénarios de scission des deux copropriétés
- Juillet 2016** ○ Rendu de l'études Paris qui a posé les conditions techniques de la scission (travaux de scission et travaux d'urgence) et les objectif du projet de rénovation des copropriétés
- Décembre 2017** ○ Validation convention PDS 1 et préfiguration des PDS 2
- 31-08-2018** ● **Signature des 2 conventions PDS1**
- Automne 2018** ○ Restructuration de l'équipe projet actuelle
- 2019** ○ Démarrage intervention de maître Lebatteux
- octobre 2020** ● **Scission de la copropriété 60-120 Galerie de l'Arlequin**
- novembre 2020** ● **Scission de la copropriété 130-170 Galerie de l'Arlequin**
- janvier 2021** ▾ Démarrage de la liquidation // **Signature des 5 conventions PDS2**





2

Structuration de l'équipe projet

Gouvernance et rôle des acteurs

Pilotage **stratégique** du plan de sauvegarde



Préfet
& Coordonnatrice



Mise en œuvre **opérationnelle** du plan de sauvegarde



Chef de projet
& Equipe projet



Urbanis



Objet de la procédure du plan de sauvegarde



60-120 Arlequin

- 100 Arlequin
- 80 Arlequin

130-170 Arlequin



Syndicats de
copropriétaires



Ajustement en 2018 après une première phase non concluante



Focus sur l'organisation du PDS 1



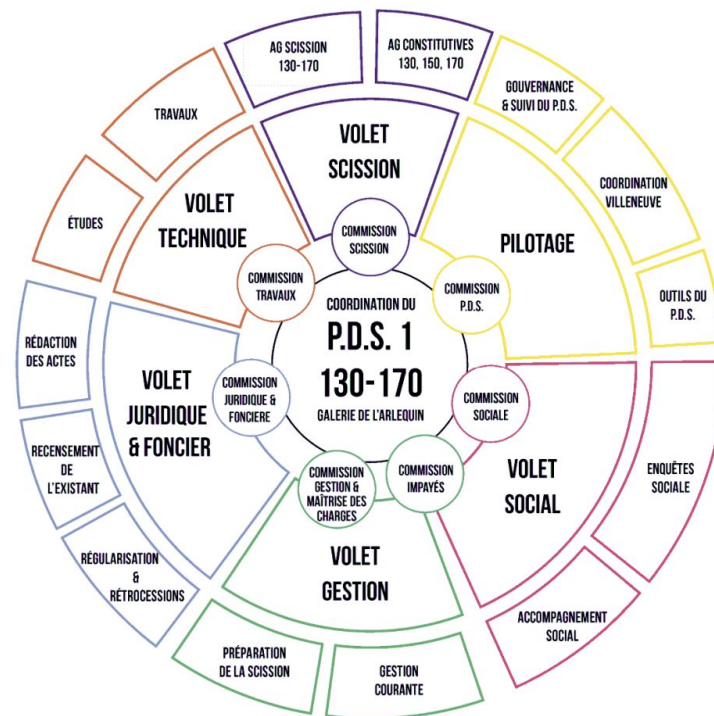
5 volets et 7 commissions

→ Création de la commission juridique et foncière

- Animée par le service Foncier de la Métropole de Grenoble ;
- En présence du notaire, du géomètre et d'URBANIS en tant qu'expert copropriété

→ Eclatement des missions initiales de la commission scission en 3 commissions :

- **Commission scission** : suivi de l'avancement et des points bloquants en vue des AG ;
- **Commission gestion** : contrats, préparation AG; contrôle des comptes ;
- **Commission juridique et foncière**





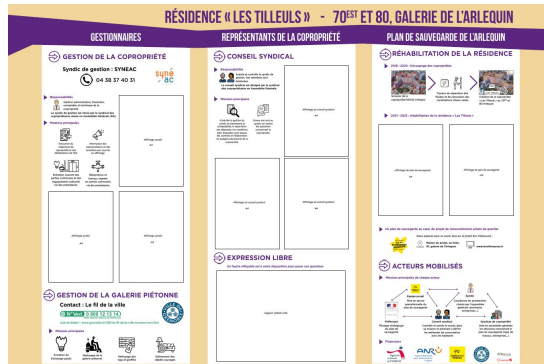
3

La mise en oeuvre de la scission

Mobiliser les copropriétaires



Théâtre-Forum
pour mobiliser les habitant.es.



Panneau affichage copropriété

Communiquer et fédérer



**Investissement lourd
pour les conseillers
syndicaux**

- Expertises complémentaires (juridique, technique...);
- Formation des conseils syndicaux (Urbanis);
- Accompagnement des futurs syndics avant votes;
- Réunions d'information préparatoires aux AG de scission



Travail préparatoire à la scission



COMMISSION
TRAVAUX

Financement
ANAH 100% du HT

2,69 M€ TTC
(+13%)

Travaux de scission et
travaux prioritaires



- ▶ Métropole
- ▶ Conseil syndical
- ▶ Syndic
- ▶ Maître d'œuvre

TRAVAUX PRIORITAIRES



Rénovation
des
ascenseurs



Rénovation
de réseaux
d'évacuation
des eaux
usées



Amélioration
de l'éclairage
de secours

Fermeture de coursives entre 90 et 100 Arlequin
(financement PDS1)

TRAVAUX DE SCISSION



Création de
sous-stations
de chauffage



Séparation
des réseaux
électriques

PRÉPARATION DU PDS 2

Diagnostics
techniques
globaux (DTG)

Identification avec le
SDIS des travaux de
mise en sécurité

Consultation des
assistances à maîtrise
d'ouvrage (AMO)

2 difficultés majeures :

- Pas d'AMO technique
- Manque d'expertise des
syndics



Travail préparatoire à la scission



- ▶ Métropole
- ▶ Conseil syndical
- ▶ Syndic
- ▶ Notaire
- ▶ Géomètre



CRÉATION DES COPROPRIÉTÉS

Mise à jour
des états
descriptifs
de divisions

Intégration des
servitudes dans
les règlements
de copropriétés

Rédaction des
nouveaux
règlements de
copropriété



RÉGULARISATIONS FONCIÈRES

Régularisations entre domaine public et propriétés privées

- Acquisitions à l'amiable de celliers ;
- Arrêté de Déclaration d'utilité publique ;
- Arrêté de Cessibilité ;
- Hébergement des sous-stations de chauffage ;

Acquisition de 8 logements par ACTIS pour régularisation verticale.

Régularisation des locaux collectifs résidentiels (L.C.R.) et des anciens logements de gardiens.

Le volet juridique : un sujet très complexe :

- Des ensembles immobiliers complexes
- Un sujet difficile à appréhender pour les conseillers syndicaux
- Une collaboration difficile avec les notaires

=> Mission confiée par la Métropole à Maître Lebatteux pour :

- Faciliter la relation avec les notaires
- Sécuriser les actes

Division de la propriété du sol : juridiquement, le sol ne pouvant être divisé, la division en volume aurait dû être faite pour la scission.

Pour des raisons liées à la définition des limites des futures copropriétés et à la transmission de la propriété de la galerie technique entre la ville et la Métropole, **la division en volume interviendra dans le cadre du PDS 2 après le dépôt des permis de construire.**

Travail préparatoire à la scission



COMMISSION SOCIALE

- ▶ URBANIS
- ▶ CCAS
- ▶ Département
- ▶ Métropole



COMMISSION IMPAYÉS

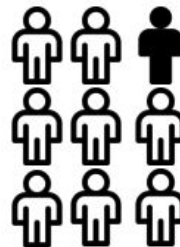
- ▶ URBANIS
- ▶ Conseil syndical
- ▶ Syndic



Volet accompagnement social :

- **Commission sociale** : tous les semestres
=> Faire le lien entre les acteurs sociaux
- **Enquête sociale** :
=> Évaluer la situation socio-économique des ménages et préparer le PDS2
- **Accompagnement des ménages** :
=> Expliquer, solvabiliser, réorienter

350 LOGEMENTS PRIVÉS



40

situations
accompagnées

Urbanis



ccas

isère
LE DÉPARTEMENT

Volet assainissement des impayés :

- **Commission impayés** : tous les trimestres
=> Assainir les situations avant le démarrage des nouvelles copropriétés
=> Aboutir les procédures avant la liquidation pour en réduire la durée

Itération entre travail social et recouvrement

- *Opérateur chargé de mission copropriété : accompagner le syndic et le CS*
- *Opérateur CESF : faire le lien avec les ménages et comprendre les situation*
- *Syndic : lancer et suivre les procédures*

Travail préparatoire à la scission



Volet gestion et maîtrise des charges :

- Redressement du fonctionnement de la gestion :



Contrôle des comptes et amélioration comptable



Elaboration des budgets annuels



Préparation des assemblées générales ordinaires

- Préparation du fonctionnement des nouvelles copropriétés :



Transfert des contrats de travail de 2 employés d'immeuble



Choix des prestataires pour l'entretien des bâtiments et la fourniture en énergie des 5 nouvelles copropriétés



Choix des nouveaux syndics de gestion



Audras & Delaunois
Agence immobilière grenobloise



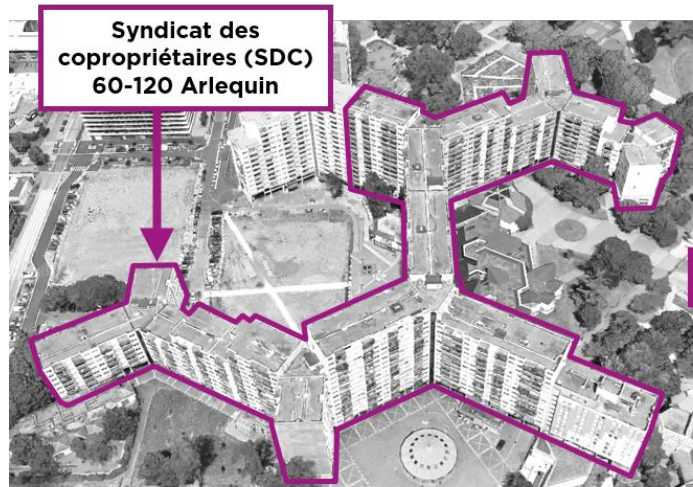
La question des employés d'immeuble du 130-170 :

- Une obligation de reprise par la/les nouvelles entités
- Un sujet qui doit être anticipé très en amont
 - Volonté de l'employé : Rester ? Partir ?
 - Indemnité à provisionner en cas de rupture conventionnelle
 - Union de syndic à créer pour continuer à gérer le personnel ?

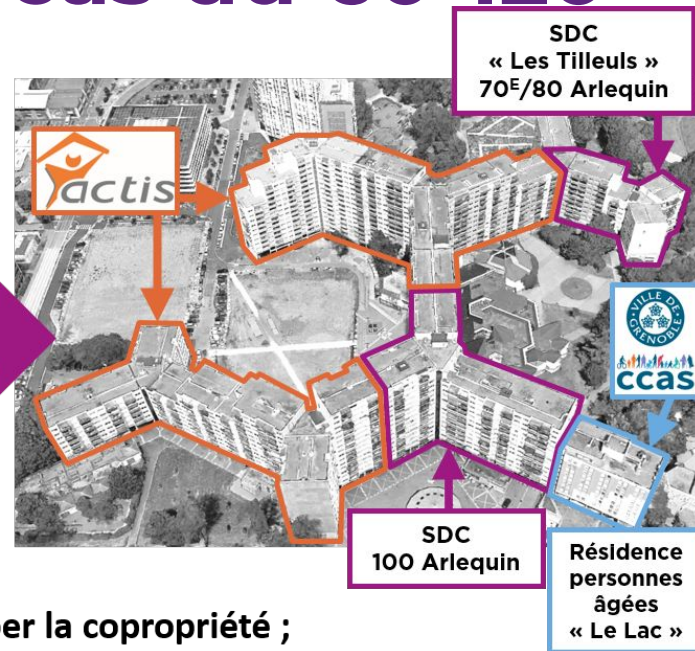
Consultation par la Métropole de Grenoble d'un avocat spécialisé pour sécuriser la prise de décision sur le devenir des contrats des employés d'immeuble.



AG de scission : le cas du 60-120



27 & 28
octobre
2020



1. Approuver la volonté de découper la copropriété ;
2. Valider les modalités juridiques et financières de cette scission ;
3. Création des 2 nouvelles copropriétés ;
4. Valider le lancement de la 2^e phase du plan de sauvegarde

AG de scission : le cas du 60-120



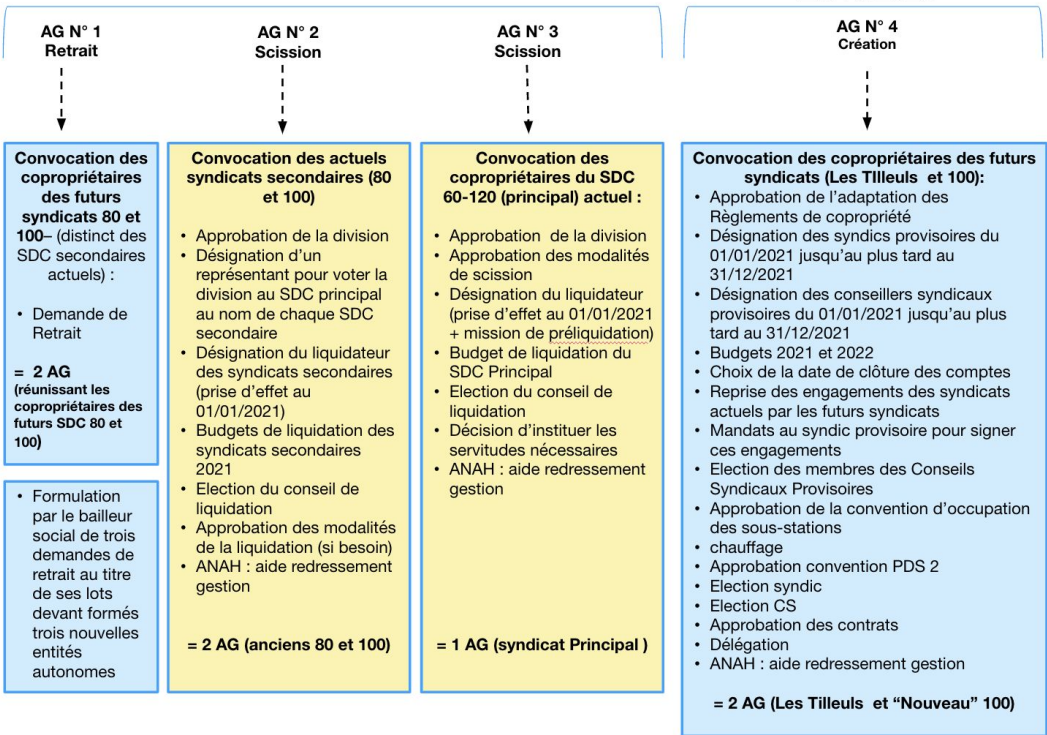
- Métropole
- Conseil syndical
- Syndic

Un investissement lourd des syndicats



27/10/2020

28/10/2020



AG de scission : le cas du 130-170

2 et 4 novembre 2020



- Métropole
- Conseil syndical
- Syndic

2/11/2020

AG N° 1
Retrait

Convocation des copropriétaires des futurs syndicats 130 – 150 et 170 :

- Demande de Retrait
- = 3 AG (réunissant les copropriétaires des futurs SDC 130, 150 et 170)

- Formulation par le bailleur social d'une demande de retrait au titre de ses lots devant former une nouvelle entité autonome, le 140

AG N° 2
Scission

Convocation des copropriétaires du SDC 130-170 (principal) actuel :

- Approbation de la division
 - Approbation des modalités de scission
 - Désignation du liquidateur (prise d'effet au 11/01/2021 + mission de préliquidation)
 - Modification de la date de clôture des comptes du 130 - 170 (10 janvier)
 - Budget de liquidation du SDC Principal
 - Conseil de liquidation
 - Décision d'instituer les servitudes nécessaires
 - ANAH : aide redressement gestion
- = 1 AG (syndicat P)

4/11/2020

AG N° 3
Création

Convocation des copropriétaires des futurs syndicats (130, 150 et 170):

- Approbation de l'adaptation des Règlements de copropriété
 - Désignation des syndic provisoires du 01/01/2021 jusqu'au plus tard au 31/12/2021
 - Désignation des conseillers syndicaux provisoires du 01/01/2021 jusqu'au plus tard au 31/12/2021
 - Budgets provisoires 2021 et 2022
 - Choix de la date de clôture des comptes (30 septembre)
 - Reprise des engagements des syndicats actuels par les futurs syndicats
 - Mandats au syndic provisoire pour signer ces engagements
 - Election des membres des Conseils Syndicaux Provisoires
 - Approbation de la convention d'occupation des sous-stations chauffage
 - Approbation convention PDS 2
 - Election syndic
 - Election CS
 - Approbation des contrats pour une durée d'un an (mise en concurrence à refaire par le nouveau syndic)
 - ANAH : aide redressement gestion
 - Choix de l'AMO avec délégation au CS
- = 3 AG (futurs 130, 150 et 170)

Un investissement lourd des syndicats



MARDI 27 OCTOBRE



Scission des copropriétés existantes au 60-120

16h : AG 1 (Retrait)

Convocation des copropriétaires de chaque future copropriété. Chaque assemblée générale vote la demande de retrait des syndicats de copropriété.



AG 1 des copropriétaires du futur 70^E/80



AG 1 des copropriétaires du futur 100

17h : AG 2 (Scission 80 et 100 Arlequin)

Convocation des copropriétaires des copropriétés secondaires 80 Arlequin et 100 Arlequin pour valider les modalités de scission.



AG 2 des copropriétaires de l'actuel 80



AG 2 des copropriétaires de l'actuel 100

18h : AG 3 (Scission 60-120 Arlequin)

Convocation des copropriétaires de la copropriété principale 60-120 Arlequin pour valider les modalités de scission.



AG 3 des copropriétaires du 60-120 Arlequin

MERCREDI 28 OCTOBRE



Création des copropriétés des Tilleuls (70^E/80) et 100 Arlequin

17h30 | 18h : AG 4 (Constitution)

Convocation des copropriétaires de chaque future copropriété. Chaque assemblée générale vote la constitution de chaque nouveau syndicat de copropriétaires : Les Tilleuls (70^E/80 Arlequin) et 100 Arlequin.



17h30 : AG 4 des copropriétaires du futur "Les Tilleuls"



18h : AG 4 des copropriétaires du futur 100 Arlequin

à l'ordre du jour de chaque AG 4 :

- Approbation du règlement de copropriété ;
- Désignation du syndic provisoire ;
- Election du nouveau syndic ;
- Désignation des conseillers syndicaux provisoires ;
- Election du nouveau conseil syndical ;
- Budgets 2021 et 2022 ;
- Approbation des nouveaux contrats ;
- Approbation de la convention de P.D.S. 2 ;
- Choix d'un AMO pour le P.D.S. 2 (100 Arlequin) ou délégation au conseil syndical pour le choix d'un AMO (Les Tilleuls).

Bilan des assemblées générales



- ▶ Métropole
- ▶ Conseil syndical
- ▶ Syndic

110 000
feuilles A4

Réussite des assemblées
générales spéciales



PRÉPARATION DES AG SPÉCIALES

**3 réunions
d'informations**

**Porte-à-porte et permanences
du conseil syndical**

**Rédaction et relectures des
ordres du jour avec expertise
avocate spécialisée**

**Plaquettes
d'informations**

**7 AG
Présentiel
(27-28 oct. 2020)**

**7 AG
Visioconférence
(2-4 nov. 2020)**

Les clés de la réussite

Un travail important de communication et d'information en amont des assemblées générales.

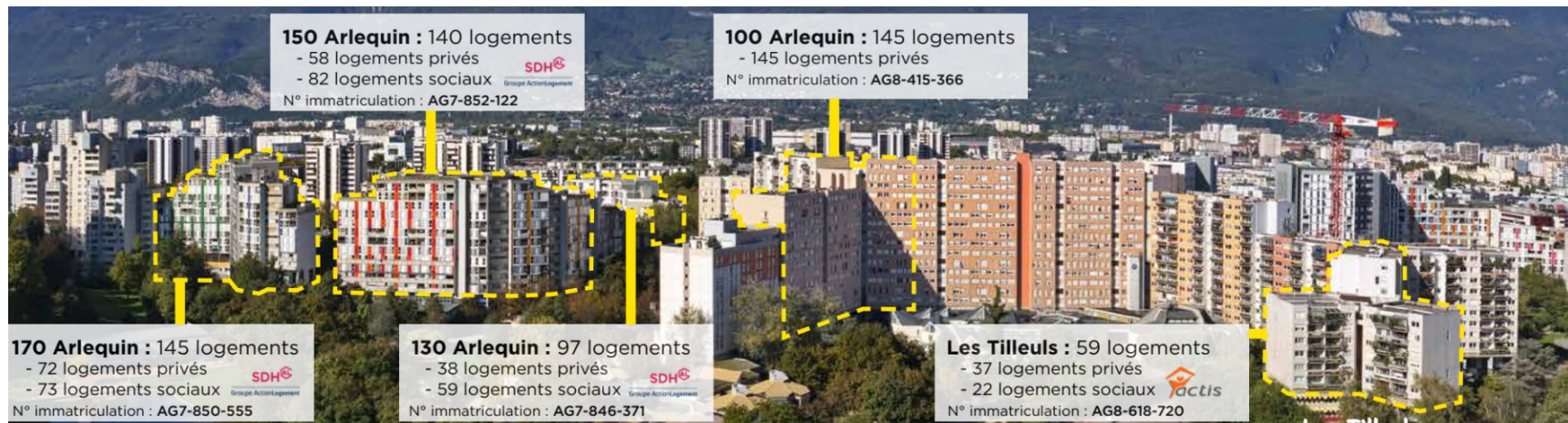
Des élus présents aux réunions d'information

Une logistique importante mise en place par les syndicis

Souplesse pour passer du présentiel à la visioconférence



La transition



Entre début novembre 2020 et début janvier 2021,
Les syndics provisoires préparent la mise en route des copropriétés

Action financée au moyen de l'aide au
redressement de la gestion.



2022-2023 : La liquidation

Liquidation : Vote en AG de scission de la **mission du liquidateur** et d'une **mission pour permettre aux anciens syndics d'assister la liquidatrice** dans la conduite des opérations de liquidation.

=> *Mission de clôture du syndicat.*

=> *Le syndicat des copropriétaires survit pour les besoins de sa liquidation.*

Financement : **Aide au redressement de la gestion** de l'Anah et **appel de fonds** auprès des copropriétaires pour faire l'avance des fonds.

=> *L'avance des fonds par le syndicat des copropriétaires est une difficulté*

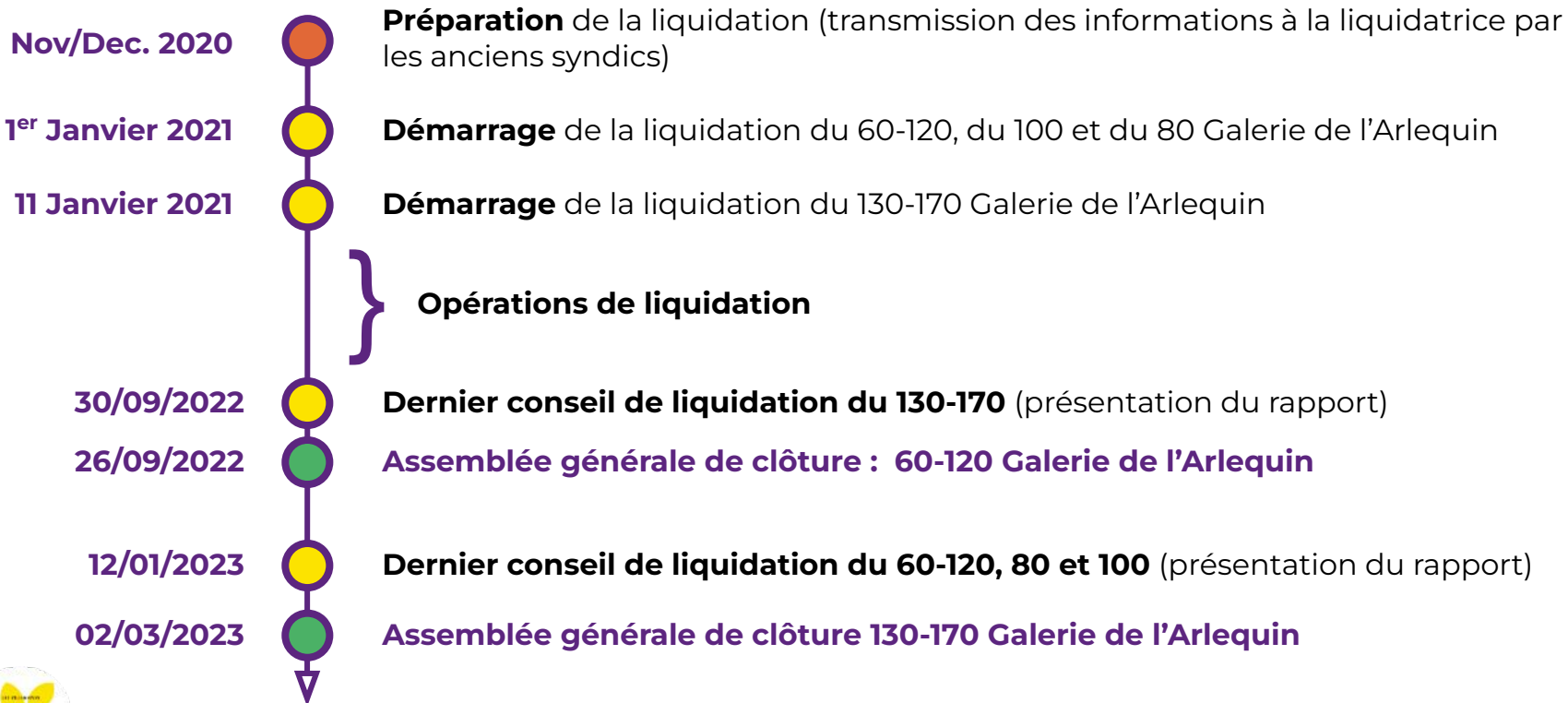
Organisation de la liquidation :

Une liquidation organisée en 3 phases :

1. Préparation de la liquidation
2. Liquidation
3. Clôture de la liquidation

Nécessité de calibrer la mission du liquidateur en fonction de la situation du syndicat (lister les missions).

Déroulé de la liquidation





4

Quelques éléments de bilan

Un travail préparatoire conséquent

6 commissions en charge de coordonner les différents volets. 101 réunions de commissions animées par l'équipe projet PDS (avec commission Sociale)

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 130 - 170

420

logements



254 logements
locatifs sociaux



SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 60 - 120

727

logements



544 logements
locatifs sociaux



42 Réunions de commissions avec le SDC 60-120



Commission
Juridique &
foncière



Commission
Impayés



Commission
travaux



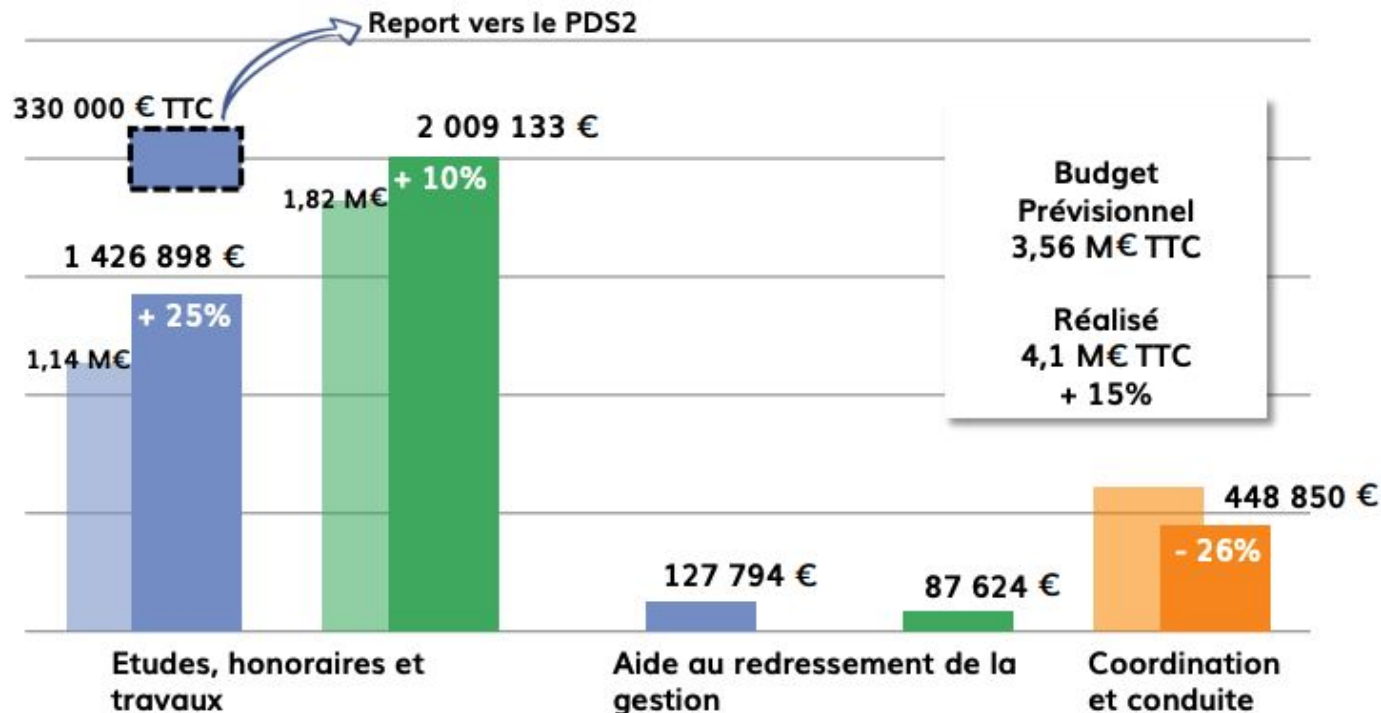
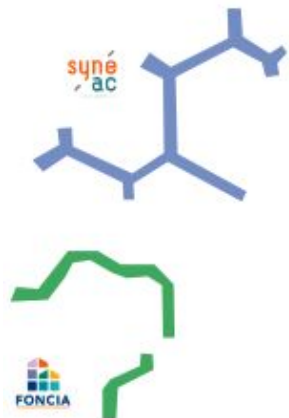
Commission
scission



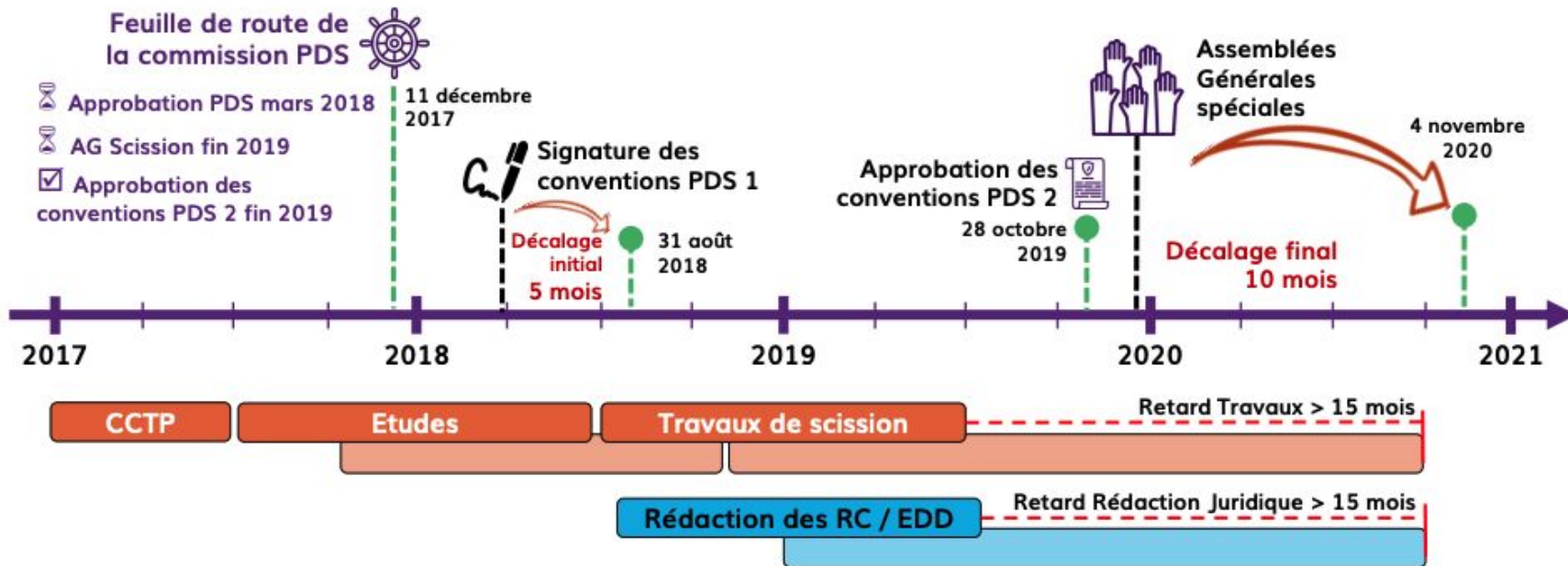
Commission
gestion &
maîtrise des
charges

53 Réunions de commissions avec le SDC 130-170

Bilan financier du PDS 1



Du planning prévisionnel au projet réalisé





Les enseignements du PDS 1

PDS 1 : évaluation et capitalisation

Évaluation du PDS 1 à travers 3 axes



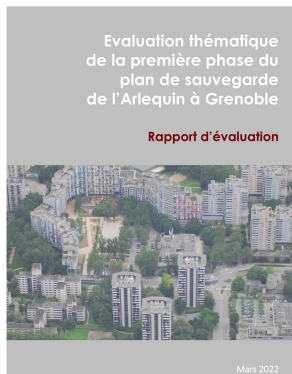
Gouvernance politique
et institutionnelle



Gouvernance des
copropriétés



Suivi-Animation PDS et lien
Projet de renouvellement
urbain



<https://www.lesvilleneuve.fr/actualite/1516/693-la-1ere-phase-du-plan-de-sauvegarde-de-l-arlequin-evaluee.htm>



Démarche de capitalisation formalisée dans deux supports



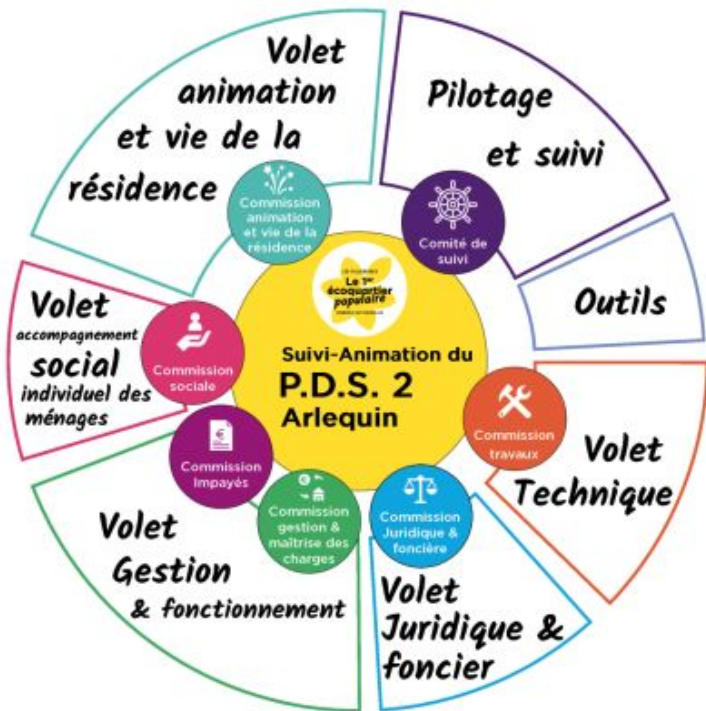
Cahier pour les financeurs
et les prescripteurs



Guide méthodologique à
destination des acteurs
menant un PDS dans le cadre
d'un projet de renouvellement
urbain

**Publication des supports
prévue en avril 2023**

L'organisation du PDS 2



Un objectif :
la rénovation des copropriétés

2 nouvelles commissions



Comité de suivi



Commission animation et vie de la résidence





Grenoble Alpes Métropole

Benoît Lalire

Chef de projet

du plan de sauvegarde de l'Arlequin

mail :

benoit.lalire@grenoblealpesmetropole.fr



Urbanis

URBANIS

Anne-Cécile BRENAS

ACB Conseil

Chef de projet

Plan de Sauvegarde de l'Arlequin

mail : annececile@acb-conseil.fr





Merci de votre attention