



**PRÉFET
DU HAUT-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires du Haut-Rhin**

SERVICE HABITAT ET BÂTIMENTS DURABLES

MISSION COPROPRIÉTÉS

**Arrêté n° 2021-24-Copropriétés du 18 octobre 2021
portant approbation du plan de sauvegarde de la copropriété Eugène Delacroix
située 3 et 5 rue Eugène Delacroix à Mulhouse**

Le Préfet du Haut-Rhin
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

- VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 321-1 et suivants, L. 615-1 à L. 615-5 et R. 321-10, R. 615-1 à R. 615-5 ;
- VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- VU la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national sur le logement ;
- VU la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;
- VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU la convention de plan de sauvegarde annexée au présent arrêté ;
- CONSIDÉRANT que les résultats de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat 2010-2015 dont a bénéficié la copropriété Eugène Delacroix nécessitent d'être confortés ;
- CONSIDÉRANT l'inscription de la copropriété Eugène Delacroix en suivi national du plan Initiative copropriétés ;
- SUR proposition du délégué adjoint de l'Agence nationale de l'habitat,

ARRÊTE

Article 1^{er} :

Le plan de sauvegarde de la copropriété Eugène Delacroix, située 3 et 5 rue Eugène Delacroix à Mulhouse, dont la convention figure en annexe du présent arrêté, est approuvé.

Article 2 :

La durée du plan de sauvegarde est fixée à cinq ans à compter de la date de signature du présent arrêté. Le plan de sauvegarde pourra être prorogé par décision expresse du préfet du Haut-Rhin.

En tant que de besoin, le plan pourra être modifié ou complété par avenant.

Article 3 :

La commission de suivi du plan de sauvegarde, présidée par le préfet du Haut-Rhin ou son représentant, est composée des membres suivants :

- le préfet du Haut-Rhin ou son représentant,
- le maire de Mulhouse ou son représentant,
- le président de la communauté d'agglomération de Mulhouse ou son représentant,
- le président de la collectivité européenne d'Alsace ou son représentant,
- le président de la région Grand Est ou son représentant,
- le président du conseil syndical ou son représentant,
- le syndic ou son représentant,
- le directeur régional de la caisse des dépôts ou son représentant,
- le directeur général de Procivis Alsace ou son représentant,
- le délégué de l'Agence nationale de l'habitat sur le territoire ou son représentant,
- le délégué de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine dans le Haut-Rhin ou son représentant,
- le directeur départemental des territoires ou son représentant,
- un représentant du conseil citoyen du quartier des Coteaux.

En fonction de l'ordre du jour, des organismes publics et des personnes qualifiées pourront être invités à participer aux travaux de la commission.

Article 4 :

Monsieur René Bresson est nommé coordonnateur du plan de sauvegarde, tel que défini à l'article R 615-4 du code de la construction et de l'habitation. Il est chargé de s'assurer de la mise en œuvre des engagements pris par la commission du plan de sauvegarde et de veiller à la qualité des actions de communication et de concertation. Il établit un rapport annuel de sa mission au préfet.

Article 5:

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

À Colmar, le 18 octobre 2021

Le préfet

signé

Louis LAUGIER

Délais et voies de recours :

Sur le fondement des articles R. 421-1, R. 421-2, R. 414-1 du code de justice administrative, et de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration :

La présente décision peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publication ou de notification de ladite décision :

- d'un recours gracieux auprès du Préfet du Haut-Rhin
- d'un recours hiérarchique auprès du Ministre de l'Intérieur – Direction des Libertés Publiques et des Affaires Juridiques – Place Beauvau – 75 008 Paris

Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Strasbourg (31 avenue de la Paix – BP 51038 – 67070 STRASBOURG CEDEX) :

- soit directement, en l'absence de recours préalable (recours gracieux ou recours hiérarchique), dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publication ou de notification de ladite décision,
- soit à l'issue d'un recours préalable, dans le délai de deux mois :
 - à compter de la date de notification de la réponse obtenue de l'administration, ou
 - au terme d'un silence gardé par celle-ci pendant deux mois à compter de la réception de la demande.

Le tribunal administratif peut également être saisi, dans les mêmes délais, par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible sur le site internet www.telerecours.fr. Cette voie de saisie est obligatoire pour les avocats, les personnes morales de droit public, les communes de plus de 3 500 habitants ainsi que pour les organismes de droit privé chargés de la gestion permanente d'un service public. Lorsqu'elle est présentée par une commune de moins de 3 500 habitants, la requête peut être adressée au moyen de cette application.

CONVENTION DE PLAN DE SAUVEGARDE

Résidence Eugène Delacroix

3-5 rue Eugène Delacroix



N°	Titre	Page
Article 1	Objet de la convention et périmètre d'action	6
1.1	Patrimoine concerné	6
1.2	Périmètre d'intervention	6
1.3	Nature, état et instances de la copropriété	6
Article 2	Enjeux de l'opération	7
Article 3	Description du dispositif et objectifs opérationnels	8
3.1	Volet amélioration de la gestion et du fonctionnement	8
3.1.1	Améliorer la situation financière de la copropriété	8
3.1.1.1	<i>Résorber et stabiliser les impayés de la copropriété</i>	8
3.1.1.2	<i>Améliorer la gestion financière de la copropriété</i>	12
3.1.2	Accompagner, informer et mobiliser les copropriétaires	13
3.1.3	Renforcer et structurer le conseil syndical	15
3.1.4	Améliorer la gestion de la sous-station de chauffage	16
3.1.5	Lutter contre les incivilités	17
3.1.6	Suivre le marché immobilier	17
3.2	Volet accompagnement social des ménages	18
3.3	Volet définition et réalisation d'un programme de travaux	20
Article 4	Objectifs globaux de l'opération	23
4.1	Objectifs qualitatifs	23
4.2	Objectifs quantitatifs	23
Article 5	Coûts et financements prévisionnels, engagement des partenaires	25
5.1	Coûts et financements prévisionnels	25
5.2	Engagement des partenaires	26
Article 6	Conduite de l'opération	33
6.1	Pilotage de l'opération	33
6.2	Instances de pilotage	34
6.3	Suivi-animation	39
Article 7	Evaluation et suivi des actions engagées	42
7.1	Indicateurs de suivi	42
7.2	Bilans	43
Article 8	Communication institutionnelle	45
Article 9	Prise d'effet, durée, révision, résiliation, prolongation et transmission	47
9.1	Prise d'effet et durée de la convention	47
9.2	Révision, résiliation et/ou prolongation de la convention	47
9.3	Transmission de la convention	48
Annexes		50

La présente convention est établie entre :

La commune de Mulhouse, maître d'ouvrage de l'opération, représentée par Michèle LUTZ, maire ;

L'Etat, représenté par Louis LAUGIER, préfet du département du Haut-Rhin ;

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Fabian JORDAN, président de Mulhouse Alsace Agglomération et dénommée ci-après « Anah » ;

Mulhouse Alsace Agglomération, représentée par Vincent HAGENBACH, vice-président, et dénommée ci-après « m2A » ;

La Caisse des dépôts – Banque des Territoires, établissement public à caractère financier, sis 56 rue de Lille 75356 Paris, représentée par Paul JEANNET, directeur territorial pour le Haut-Rhin, et dénommée ci-après « Banque des Territoires » ;

Action Logement Services, société par actions simplifiées, représentée par Caroline MACE, directrice régionale Action Logement Services Grand Est, et dénommée ci-après « Action Logement Services » ;

La Collectivité européenne d'Alsace, sis Place du Quartier Blanc 67964 Strasbourg Cedex 9, représentée par Frédéric BIERRY, président ;

La Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin, sis 26 avenue Robert Schuman 68100 Mulhouse, représentée par Jacques RIMEIZE, président du conseil d'administration ;

La Région Grand Est, sis 1 place Adrien Zeller 67000 Strasbourg, représentée par Jean ROTTNER, président ;

PROCIVIS Alsace, sis 11 rue du Marais-Vert 67000 Strasbourg, représenté par Christophe GLOCK, directeur général.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 615-1 à L. 615-5, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, notamment son article 6 alinéa 4,

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

Vu la circulaire du 11 février 2020 relative aux orientations pour la programmation 2020 des actions et des crédits de l'Anah,

Vu le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées du Haut-Rhin, approuvé par arrêt du Préfet le 20 mai 2019,

Vu le projet de Programme local de l'habitat, arrêté par délibération de Mulhouse Alsace Agglomération, le 30 septembre 2019,

Vu la convention de délégation de compétence du 22 février 2020, conclue entre Mulhouse Alsace Agglomération et l'Etat, en application de l'article L. 301-5-1,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 22 février 2020 conclue entre Mulhouse Alsace Agglomération et l'Anah,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 11/02/2021, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de Mulhouse Alsace Agglomération, en date du 15/03/2021, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité européenne d'Alsace, en date du xx/xx/xxxx, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Région Grand Est, en date du xx/xx/xxxx, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis du délégué de l'Anah en région Grand Est, en application de l'article R. 321-11 du code de la construction et de l'habitation, en date du 05/01/2021,

Il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE

Entre 2010 et 2015, un dispositif opérationnel de redressement des 5 copropriétés des Coteaux à Mulhouse a été mis en place. Ce dispositif a mobilisé d'une part de l'ingénierie, dans le cadre d'un dispositif de suivi-animation et de missions d'aide au redressement de la gestion, d'autre part des crédits de subvention pour la réalisation de travaux, dans l'objectif d'un redressement durable de la situation de fragilité et de dégradation dans lesquelles étaient les copropriétés.

Ce programme chapeau s'est décliné de manière opérationnelle en deux plans de sauvegarde (Peupliers Camus et Peupliers Nations) et trois Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées (OPAH CD - tours Plein Ciel 1 & 2 et copropriété Delacroix).

Le quartier des Coteaux faisant partie du Nouveau programme de renouvellement urbain en partenariat avec les collectivités locales, les bailleurs sociaux et l'Etat pour la période 2019 - 2024, l'intervention en faveur des copropriétés va s'inscrire dans le projet global de rénovation du quartier.

Le plan Initiative Copropriété, lancé en novembre 2018 par le gouvernement, a intégré dans sa liste nationale le site des Coteaux. Les 5 copropriétés du quartier font donc l'objet d'un suivi spécifique au titre de ce plan, qui permet une intervention en synergie avec les principaux partenaires (Anah, ANRU, financeurs et collectivités), et dont le dernier comité de pilotage du 27 janvier 2019 a confirmé la pertinence.

La copropriété Delacroix est une résidence qui n'a pas tiré profit des travaux menés dans le cadre du PICO. Sa position géographique qui la marginalise, mais aussi des travaux de réhabilitation thermique dont la qualité de l'exécution pose question, n'ont pas permis de redresser la barre. Avec des prix au m² inférieurs à 300 € / m², et un taux d'impayés avoisinant les 140%, la situation doit impérativement être redressée.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION ET PERIMETRE D'APPLICATION

1.1. PATRIMOINE CONCERNE

Le patrimoine objet de la présente convention se focalise sur l'immeuble dit « Delacroix » situé sur le quartier des Coteaux et adressé 3 et 5 rue Eugène Delacroix à Mulhouse.

1.2. PERIMETRE D'INTERVENTION

Le périmètre d'intervention se compose de l'emprise des bâtiments adressés ci-dessus ainsi que les garages qui sont une entité incluse dans la copropriété.

La parcelle située dans le périmètre d'intervention est cadastrée – section IA pour l'ensemble et numérotée :

- 145 : surface 4 107 m²

1.3. NATURE, ETAT ET INSTANCES DE LA COPROPRIETE

L'ensemble immobilier, logements et garages, constitue une seule copropriété. L'ensemble est géré par un syndic, FONCIA Alsace (6 rue du Sauvage à Mulhouse).

Le cadastre fait état d'un tènement foncier unique pour les logements et les garages, de même que le Livre Foncier qui dénombre une seule copropriété. Il existe une servitude de passage au profit de la Ville de Mulhouse.

Ces documents étant publiés, ils sont rendus opposables aux tiers.

A noter que la sous-station (chauffage et eau chaude sanitaire) qui alimente les logements est située en sous-sol du bâtiment I3F. Cette sous-station dessert la copropriété Delacroix et le bâtiment du bailleur social. Le chauffage urbain amène l'eau chaude sur un seul échangeur commun qui dessert deux sous-stations distinctes (Delacroix et I3F). Aucun document contractuel n'établit les modalités de gestion de la sous-station entre les deux ensembles immobiliers.

ARTICLE 2 – ENJEUX DE L’OPERATION

Compte-tenu des principaux éléments du diagnostic opérationnel produit en 2017 dans le cadre de l’étude pré-opérationnelle réalisée par Citivia et du contexte précédemment décrit, le Plan de sauvegarde pour la copropriété Delacroix revêt plusieurs enjeux :

- **Améliorer le fonctionnement de la copropriété,**
 - o En mobilisant le plus largement possible les copropriétaires autour de la gestion et de la vie de la copropriété,
 - o En facilitant le bon fonctionnement des instances de gestion,
 - o En clarifiant les modalités de gestion de la sous-station voisine tout en améliorant sa gestion au quotidien,
 - o En clarifiant le contenu des servitudes de passage.
- **Améliorer la situation financière de la copropriété,** en particulier en réduisant les impayés.
- **Proposer une approche globale des difficultés actuelles, en particulier sur le plan social et financier,** afin de traiter les situations de fragilité sociale actuelles, en mettant en œuvre les dispositifs adaptés permettant le maintien des ménages dans leur logement et dans leur statut actuel ou en cas d’impossibilité, de favoriser une réorientation des parcours résidentiels (accompagnement social, éventuel relogement ou portage de lots, etc.).
- **Appréhender les raisons du non-retour sur investissements des travaux** réalisés en 2015 et envisager les solutions à mettre en œuvre.
- **Lutter contre les incivilités au sein de la copropriété.**
- **Inscrire la copropriété dans le vaste projet de renouvellement urbain** développé dans le cadre du NPNRU, afin qu’elle bénéficie de la requalification urbaine globale visée pour le quartier. Il s’agira ainsi d’étudier les différents scénarii concernant la dalle de parking attenante à l’immeuble.

ARTICLE 3 - DESCRIPTION DU DISPOSITIF ET OBJECTIFS OPERATIONNELS

La copropriété Delacroix présente une situation financière très fragile suite à la réhabilitation énergétique achevée en 2015 (forte augmentation des impayés de charge et du montant de la dette fournisseurs). Les ressources de ses copropriétaires restent modestes et peuvent difficilement faire face à de nouveaux travaux, même indispensables.

Les objectifs du Plan de sauvegarde pour parvenir à une requalification globale et pérenne de la copropriété Delacroix sont de :

- Mobiliser, informer et former les copropriétaires et permettre le bon fonctionnement des instances de gestion ;
- Résorber le stock des impayés ;
- Accompagner socialement les ménages en difficultés ;
- Optimiser le budget de fonctionnement de la copropriété ;
- Effectuer du portage foncier afin d'enrayer la situation financière critique ;
- Définir, programmer puis réaliser les travaux de confortation à mettre en œuvre.

Le Plan de sauvegarde de la copropriété Delacroix se déploie selon trois grands axes d'intervention :

- L'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété ;
- L'accompagnement social des ménages en difficulté ;
- La définition et la réalisation d'un programme de travaux.

Pour chaque volet d'action, le dispositif est décrit ci-après.

3.1. VOLET AMELIORATION DE LA GESTION ET DU FONCTIONNEMENT

3.1.1. AMELIORER LA SITUATION FINANCIERE DE LA COPROPRIETE

3.1.1.1. RESORBER ET STABILISER LES IMPAYES DE LA COPROPRIETE

OBJECTIFS

C'est un sujet important qu'il convient de traiter afin de permettre d'envisager la réalisation d'un programme de travaux dans de bonnes conditions.

Des points d'amélioration devront être apportés pour une meilleure efficacité avec la fixation d'un délai de résorption des impayés : fixation d'objectifs par année avec l'ambition de résorber l'essentiel des impayés sur la durée du PDS, en visant une réduction du taux global d'impayés. L'objectif est de résorber tous les impayés supérieurs à 1 000 € et de maintenir ce taux à l'achèvement du programme de travaux à l'issue du PDS.

Ces objectifs nécessiteront une forte mobilisation du syndic et une organisation de travail collaborative.

Un pilotage fin **des actions de recouvrement du syndic** sera mis en place afin de mesurer les résultats et d'analyser les difficultés rencontrées. Des outils partagés de suivi des impayés seront élaborés puis gérés par l'opérateur en charge du suivi-animation PDS.

Les actions de recouvrement devront être favorisées par la coopération entre le syndic et l'opérateur en charge du suivi animation du PDS, permettant un croisement fin des approches financières, sociales et juridiques.

Une action de portage provisoire et ciblé de lots, auprès des copropriétaires les plus endettés et ne pouvant pas se maintenir dans leur statut, dans la perspective d'un programme de travaux complémentaires à la première opération, sera mise en œuvre. Elle permettra, si besoin, le rachat auprès de copropriétaires endettés d'un nombre limité de logements, qui seraient ensuite revendus sur le marché privé dans la dynamique de la mise en œuvre du programme du NPNRU.

MODALITES D'INTERVENTION

Le traitement des impayés

L'opérateur en charge du Plan de sauvegarde devra :

- Elaborer des **outils de suivi partagés** permettant de mesurer les objectifs de recouvrement des impayés, favoriser l'échange d'informations avec le syndic : tableaux de bord de suivi des impayés, suivi des procédures en cours, avancement du suivi social, échanges d'informations, etc.
- Organiser et faciliter le **pilotage du suivi des objectifs** pour la maîtrise d'ouvrage publique avec l'ouverture d'extraits de l'outil de suivi à celle-ci.
- Organiser des **commissions thématiques trimestrielles « impayés »** afin de favoriser le traitement conjoint avec le syndic des situations d'impayés : rôle de préparation, d'animation des commissions, d'établissement des comptes rendus et de suivi des décisions en lien direct avec la maîtrise d'ouvrage publique (cf. article 6).
- Conduire les **actions d'information et d'accompagnement social** (cf. article 3.3) auprès des copropriétaires endettés afin de prévenir et d'éviter l'accroissement des niveaux d'endettement.

Il appartient au syndic d'engager les actions nécessaires au traitement des situations d'impayés : établissement des plans d'apurement des dettes couplé au suivi assuré par l'opérateur du PDS, précontentieux, contentieux allant jusqu'aux saisies immobilières. Toutes les palettes de procédures de recouvrement, amiables et judiciaires, en choisissant les procédures les mieux adaptées aux types de débiteurs et d'impayés, seront ainsi mises en œuvre.

Le syndic pourra, grâce au Plan de sauvegarde, solliciter l'aide juridictionnelle pour les procédures de recouvrement à lancer. L'aide à la gestion pourra également être sollicitée dans ce cadre.

L'opérateur étudie et clarifie chaque dossier afin que le syndic puisse déterminer un état des lieux précis des créances irrécouvrables, des potentialités de

recouvrement et des actions à conduire. Il accompagne et suit le syndic dans la mise en œuvre de ces actions.

Un travail partenarial étroit avec le syndic, le ou les avocat(s) de la copropriété et les instances judiciaires sera nécessairement mis en place.

L'accompagnement d'une action de portage ciblé et provisoire de lots

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété, tel que défini à l'article R.321-12-11° du Code de la construction et de l'habitation, est un outil d'intervention qui participe au **redressement des copropriétés en difficulté**. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur conservation pendant une certaine durée en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente ultérieure. Les conditions de revente sont définies dans un objectif de mixité sociale.

Le Plan de sauvegarde donne la possibilité de recourir au portage provisoire et ciblé de lots, pour qu'un tiers vienne acheter des logements auprès de propriétaires défaillants afin de réduire les impayés de charges de copropriété. Cette opération permet, pour une durée déterminée, de créer un **effet « levier » pour redresser la copropriété** : récupération des impayés, paiement régulier des charges, dynamique de travaux, mobilisation des autres copropriétaires, etc.

L'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation autorise les entreprises sociales de l'habitat (ESH) à « acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement » dans des copropriétés concernées par un Plan de sauvegarde. La revente de ces lots, qui n'est pas soumise aux règles HLM, est réglementée par le décret 2003-319 du 1^{er} avril 2003, qui permet de vendre à une autre personne que le locataire.

Dès fin 2019, il a été décidé que les ventes de logements sur les copropriétés des Coteaux doivent faire l'objet d'un suivi renforcé afin d'éviter des acquisitions par de futurs propriétaires qui seraient dans l'incapacité d'honorer les charges ou qui se révéleraient indécents.

Cette gestion immédiatement opérationnelle et provisoire le temps de l'élaboration des plans de sauvegarde et de la préparation de la concession afférente, est envisageable dans le cadre d'une convention de portage immobilier et foncier dite « d'urgence ». CDC Habitat, filiale de la Caisse des dépôts et consignations, a proposé ses services dans ce cadre. C'est un acteur connu et reconnu pour ce type d'activités.

La convention entre la Ville de Mulhouse et CDC Habitat a été signée le 10 décembre 2019 (décision du conseil municipal du 14 novembre 2019). D'une durée de 3 ans, elle permettrait d'acquérir une trentaine de logements sur les 5 copropriétés des Coteaux.

Une nouvelle convention de portage, plus « pérenne » devra être élaborée pour préciser les modalités du portage et les engagements des partenaires.

Au-delà des actions de recouvrement des entreprises auprès des copropriétaires endettés, l'opérateur en charge du Plan de sauvegarde accompagnera l'éventuelle utilisation du portage de redressement qui pourrait être utile à l'amélioration de la situation de la copropriété :

- Identification des situations pouvant faire l'objet d'un portage provisoire dans une optique de redressement financier (réduction des impayés) ;
- Suivi de l'éventuelle action de portage, qui se concrétiserait par l'acquisition à l'amiable (ou contentieuse) de lots auprès des copropriétaires les plus endettés, avec priorité donnée aux propriétaires occupants ;
- Participation à la commission de suivi qui serait mise en place par l'opérateur spécialisé chargé du portage.

PARTENARIAT

Le syndic est l'acteur central de cet axe de travail important en tant que gestionnaire de la copropriété :

- Contribuant à l'élaboration des tableaux de suivi pour une meilleure approbation des outils ;
- Transmettant les éléments nécessaires aux tableaux de reporting de suivi des impayés et actions sociales mais aussi à la tenue des commissions impayés en y participant ;
- Mettant en œuvre les plans d'apurement des impayés les plus adaptés aux situations des copropriétaires, les procédures précontentieuses et contentieuses adéquates en ayant recours à l'aide juridictionnelle ;
- Mettant en œuvre les moyens humains nécessaires au suivi attentif des impayés ;
- Réalisant la clôture des comptes au plus tard à la fin du premier trimestre de chaque année afin d'étaler les régularisations sur 3 trimestres.

La conduite de ces actions pourrait présenter un surcoût pour le syndic (participation aux commissions impayées, réunions de travail, restitutions des audits, etc.). Il est donc prévu d'identifier clairement ces missions supplémentaires et d'en effectuer un suivi précis par l'opérateur en charge du PDS.

Nota : Conformément aux dispositions de l'article L.615-4-2 du Code de la construction et de l'habitation, « le syndic met à la disposition du représentant de l'Etat dans le département, du maire, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et de la commission mentionnée à l'article L.615-1 les documents nécessaires à l'élaboration, à la mise en œuvre et à l'évaluation du plan de sauvegarde.

Ces prestations ne peuvent donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques au profit du syndic.

Le défaut de communication des documents engage la responsabilité du syndic un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse. »

Une demande de financement des frais de procédures ou d'expertise pourra également être effectuée auprès de l'Anah au titre de **l'aide au redressement de la gestion** (cf. article 5).

L'aide juridictionnelle pourra également être sollicitée pour les procédures de recouvrement.

Les membres du **conseil syndical** seront invités aux commissions impayés, consultés pour le lancement des procédures de recouvrement et des plans d'apurement, et régulièrement informés des résultats.

Le partenariat opérationnel s'organisera principalement à travers les commissions thématiques trimestrielles « impayés », mais s'appuiera aussi sur les commissions sociales et les éventuelles commissions de portage de lots.

3.1.1.2. AMELIORER LA GESTION FINANCIERE DE LA COPROPRIETE

OBJECTIFS

La maîtrise des charges de fonctionnement de la copropriété constitue un enjeu majeur.

Il convient d'adapter et d'optimiser au mieux le budget de fonctionnement de la copropriété en restreignant certaines dépenses, tout en sachant engager les dépenses nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété et à la pérennisation des investissements réalisés ou envisagés (charges d'entretien de la copropriété).

En cela, des arbitrages doivent être réalisés pour l'affectation du budget de la copropriété (charges des copropriétaires, recouvrement des dettes, utilisation des recettes liées à certains postes) entre les dépenses liées à la réalisation de travaux et les dépenses relatives aux différents postes de fonctionnement.

Les échanges relatifs à ces arbitrages entre le syndic, le conseil syndical et l'opérateur en charge du Plan de sauvegarde sont essentiels.

MODALITES D'INTERVENTION

L'opérateur en charge du Plan de sauvegarde devra :

- Accompagner le syndic dans la mise en place de plans d'apurement des dettes auprès des fournisseurs ;
- Accompagner le syndic dans une approche analytique détaillée de la gestion de la copropriété, afin d'optimiser la gestion, d'anticiper et de phaser les futurs programmes de travaux, d'entretien et embellissement ;
- Apporter un appui au conseil syndical dans le contrôle annuel des comptes ;
- Conseiller le syndic et le conseil syndical pour assurer une optimisation du budget ;
- Analyser de manière détaillée les fonds propres du syndicat de copropriétaires, distinguant les fonds relatifs au fonctionnement de ceux relatifs aux travaux, afin d'élaborer un plan de trésorerie permettant de

dégager les marges de manœuvre possibles afin de faire évoluer les scénarios d'intervention ;

- Accompagner le syndic et le conseil syndical dans la rédaction de cahiers des charges pour la mise en concurrence des contrats d'entretien ;
- Guider le syndic et le conseil syndical dans leurs prises de décision relatives à la gestion financière de la copropriété ;
- Préparer les assemblées générales ou les réunions annuelles d'information et y participer ;
- Préparer et animer la commission gestion (cf. article 6) ;
- Accompagner chaque année le syndic dans le montage de dossiers de demande d'aide à la gestion (subventions Anah et Ville de Mulhouse).

PARTENARIAT

- Le syndic, acteur central en tant que gestionnaire de la copropriété, devra associer l'opérateur en charge du PDS dans l'établissement du budget annuel de la copropriété et dans ses autres actions. Il participera à la commission gestion.
- Les membres du conseil syndical participeront aux réunions de travail et d'information nécessaires à la réalisation de l'assainissement financier de la copropriété (commission gestion) et relaieront l'information auprès des copropriétaires.

3.1.2. ACCOMPAGNER, INFORMER ET MOBILISER LES COPROPRIETAIRES POUR FACILITER LE BON FONCTIONNEMENT DES INSTANCES DE GESTION

OBJECTIFS

La réussite du Plan de sauvegarde implique que l'ensemble des acteurs soient informés de la démarche. Le « bien vivre ensemble » est une notion trop souvent galvaudée mais reste la clé de réussite de ce volet du Plan de sauvegarde. A l'opérateur de concevoir et développer des actions de proximité favorisant le « vivre ensemble » et mieux encore, le « bien vivre ensemble ». Diverses actions de proximité peuvent être envisagées :

- Journées citoyennes sur des thématiques de propreté des parties communes ;
- Ateliers participatifs autour des plantations en pied d'immeubles, de jardinières pour le décor des balcons ;
- Mobilisation des habitants au moment de la fête des voisins ;
- Etc.

L'objectif est de **favoriser et renforcer l'adhésion des copropriétaires au dispositif et par extension à la vie de la copropriété.**

Au-delà de cette mobilisation autour d'évènements ponctuels, il s'agira d'impliquer davantage les copropriétaires dans la vie de leur copropriété. Il est en effet essentiel **d'associer et de mobiliser les copropriétaires, et plus particulièrement les membres du conseil syndical, dans le fonctionnement et la gestion de la copropriété.** Cette mobilisation ne pourra

que faciliter l'assainissement durable de la situation financière et technique de la copropriété :

- Accompagner les membres du conseil syndical dans la connaissance du fonctionnement et de la gestion de la copropriété et le choix de la programmation de travaux ;
- Informer les membres du conseil syndical et les copropriétaires de leurs droits et devoirs, en particulier en menant une action préventive auprès des nouveaux acquéreurs dès leur projet d'acquisition, pour s'assurer de leur connaissance des responsabilités de copropriétaires et de leur participation au projet d'amélioration et de requalification, par un règlement régulier de leurs charges, afin d'assurer durablement le redressement de la situation financière du syndicat des copropriétaires ;
- Faciliter et si besoin organiser la circulation d'information entre les membres du conseil syndical et le syndic.

MODALITES D'INTERVENTION

Informé, accompagner et former les copropriétaires

L'information, la mobilisation et la formation des copropriétaires doivent être renforcées.

L'opérateur informe les copropriétaires ainsi que l'ensemble des acteurs du Plan de sauvegarde concernés par les actions entreprises (et à venir), afin d'améliorer l'implication des copropriétaires dans la gestion. Il met tout en œuvre pour favoriser le « vivre ensemble » et développer une dynamique au sein de la copropriété.

Le prestataire élabore **un plan de communication et de formation** et met tout en œuvre pour faire l'interface entre les copropriétaires et le syndic afin d'informer et de mobiliser les ménages concernés par le Plan de sauvegarde.

L'opérateur devra concevoir l'information la plus claire et lisible possible, en intégrant les questions de la technicité et la complexité des sujets traités, la difficulté à maîtriser la langue française par certains copropriétaires (en mobilisant des compétences linguistiques, par exemple lors des réunions).

En termes de **communication et information générale sur le dispositif de Plan de sauvegarde**, l'opérateur devra :

- Concevoir et diffuser **une lettre d'information générale** (1 à 2 fois par an) sur le dispositif et son avancement ;
- Tenir sur le site **une permanence générale d'information et d'orientation** (1 demi journée par semaine), commune aux différents Plans de sauvegarde qui seront engagés sur les copropriétés d'habitation du quartier des Coteaux, pour informer sur le dispositif en cours sur leur copropriété (objectifs, programmes de travaux envisagés ou réalisés, calcul des reste-à-charge pour les copropriétaires, etc.) ainsi que sur le contexte global (autres PDS, NPNRU, etc.) et orienter les copropriétaires en fonction de leurs questions liées à leur logement (accompagnement social, accompagnement pour réaliser des travaux en parties privatives, etc.) ;

- Développer **une communication spécifique à destination des futurs acquéreurs**, identifiés principalement par les DIA qui seront transmises par la Ville de Mulhouse ou en cas d'opération de portage dans le cadre de la revente des lots portés ; préparation d'un document de présentation de la copropriété (coûts annuels liés aux charges, etc.) permettant de s'assurer de l'information préalable des nouveaux acquéreurs (livret d'accueil pour les nouveaux arrivants par exemple) ; suite à l'achat, prise de contact avec le nouvel acquéreur afin de l'informer des droits et devoirs du copropriétaire (envoi d'un courrier puis contact téléphonique).

L'opérateur en charge du Plan de sauvegarde devra également **accompagner et mobiliser les copropriétaires dans la mise en œuvre des actions du Plan de sauvegarde** :

- Concevoir et diffuser **les supports d'information, de communication et de formation** nécessaires à la mise en œuvre des actions, notamment rédiger et diffuser régulièrement une lettre d'information sur les travaux en période de chantier.
- Organiser **une réunion avec l'ensemble des copropriétaires** (à minima 1/an), en présence de la maîtrise d'ouvrage publique, du syndic et du conseil syndical, pour les informer de l'avancée du PDS, de la situation de la copropriété et de problème(s) spécifique(s). Ces réunions pourront faire l'objet d'un point à l'ordre du jour de l'AG ordinaire.
- Préparer et animer **des réunions de travail avec le conseil syndical** (à minima 2/an) en invitant le syndic en fonction des sujets traités.
- Organiser régulièrement des **visites en pied d'immeuble et dans les parties communes** pour identifier les dysfonctionnements et/ou faire le point sur les travaux en cours et tenir à jour un **tableau récapitulatif des problèmes constatés et des actions à mettre en œuvre**.
- **Organiser des actions de proximité** à rythme régulier tout au long de l'année en lien avec les actions du NPNRU : journée(s) citoyenne(s), session(s) de plantation...

3.1.3. RENFORCER ET STRUCTURER LE CONSEIL SYNDICAL

OBJECTIFS

La réussite du Plan de sauvegarde implique une adhésion pleine et entière du Conseil syndical. De plus, pour un fonctionnement pérenne de la copropriété, il est indispensable d'avoir un conseil syndical actif et dynamique. Un travail devra être réalisé en partenariat avec le Conseil syndical pour l'amener à se structurer, à définir son rôle et ses missions au sein de la copropriété.

L'opérateur devra pouvoir identifier de « *nouvelles forces vives* » au sein de la copropriété, les convaincre de s'impliquer davantage dans la vie de la résidence et les accompagner à la « *prise de poste* ».

MODALITES D'INTERVENTION

Faciliter le bon fonctionnement des instances de gestion

L'opérateur du suivi-animation devra assurer **un accompagnement renforcé du Conseil syndical**, compte tenu des problématiques actuelles de la copropriété et de l'importance des enjeux. Il accompagnera l'ensemble du conseil syndical pour favoriser la mobilisation de tous ses membres et permettre un fonctionnement collégial et une répartition des problématiques à suivre (travaux, gestion, impayés). Il devra :

- L'opérateur dotera le conseil syndical d'outils et de connaissance permettant de structurer leur organisation et renforcer le rôle actif pour améliorer et pérenniser le fonctionnement de la copropriété.
- L'opérateur mobilisera les copropriétaires pour renforcer le conseil syndical et accompagnera à la prise de poste. Un travail important de proximité sera nécessaire pour atteindre cet objectif.
- Relayer les questions et demandes des membres du conseil syndical auprès du syndic : éléments budgétaires, réponses à apporter aux travaux de réparation et d'entretien courant.
- Contribuer à une meilleure transmission des informations et signalements et à une meilleure coordination (tableau de bord) dans le traitement des dysfonctionnements relevant de la gestion courante entre les copropriétaires, le syndic et les entreprises intervenant dans la copropriété et les autres partenaires concernés le cas échéant.
- Conduire des **modules de formation (à minima 3/an) auprès des membres du Conseil syndical et de l'ensemble des copropriétaires**, sur le fonctionnement et la gestion d'une copropriété et sur des thèmes plus précis comme la maîtrise des frais de fonctionnement, la lecture des comptes, la constitution des éléments du budget prévisionnel, et toute autre thématique répondant aux besoins des ménages occupants.
Au-delà des modules de formation, la préoccupation pédagogique doit être au centre de l'action de l'opérateur qui pourra se saisir des principaux événements de la vie de la copropriété pour favoriser la démarche de mobilisation des copropriétaires et favoriser leur montée en compétences.
- L'opérateur pourra mobiliser dans ce cadre d'autres structures comme l'ADIL.
- Le syndic transmettra les éléments nécessaires à la préparation des sessions d'information et de formation, répondra aux demandes des copropriétaires relayées par les conseillers syndicaux dans des délais acceptables.
- Les **membres du conseil syndical** d'ores et déjà mobilisés poursuivront leur implication dans la vie de la copropriété, en étant force de proposition dans les choix des thèmes des sessions d'information et de formation, et en relayant l'information auprès des copropriétaires.

3.1.4. ACCOMPAGNER JURIDIQUEMENT LA COPROPRIETE

La sous-station de chauffage est commune pour la copropriété Delacroix et l'immeuble de logement social de I3F. Elle se situe dans un local en sous-sol du bâtiment I3F.

La gestion du local s'effectue sans contrat, ni convention, ce qui amène à un vide juridique et à des difficultés de gestion.

L'opérateur aura pour mission d'accompagner le syndic et le conseil syndical à la mise en œuvre d'un contrat de gestion pour la sous-station de chauffage.

3.1.5. LUTTER CONTRE LES INCIVILITES

OBJECTIFS

Plusieurs dysfonctionnements ont été observés au sein de cette copropriété et notamment de graves troubles à l'ordre public du fait d'occupation des communs par des tiers extérieurs à l'immeuble ou d'activités illégales menées dans certains appartements. La plupart des troubles à la bonne tenue de la copropriété semblent être le fait d'occupants dont les taux d'impayés sont forts.

Ainsi, en parallèle des travaux de conservation de la copropriété, des actions en faveur de l'amélioration du cadre de vie devront être mises en place afin de contribuer au redressement durable de la copropriété. Un dispositif de gestion urbaine de proximité renforcé et un entretien des parties communes permettront d'enrayer ces difficultés.

MODALITES D'INTERVENTION

L'opérateur en charge du plan de sauvegarde devra :

- Identifier les dysfonctionnements ayant un impact sur le cadre de vie des occupants ;
- Accompagner le syndic dans les démarches à effectuer en cas de troubles à la tranquillité résidentielle ;
- Proposer des actions permettant de diminuer les incivilités au sein de la copropriété ;
- Définir un plan d'actions pour la gestion urbain de proximité.

3.1.6. SUIVRE LE MARCHÉ IMMOBILIER

OBJECTIFS

La valeur immobilière des logements est en baisse depuis 2010. La faiblesse des prix attire une population captive en incapacité de payer le montant élevé des charges mais également des investisseurs qui ne s'engagent pas dans la vie de la copropriété (propriétaires indélicats).

MODALITES D'INTERVENTION

Pour prévenir les risques de fragilisation de la copropriété liés à l'arrivée de propriétaires non avertis et/ou non solvables et pour permettre une meilleure communication et connaissance des éléments à prendre en compte en tant que futur copropriétaire, il est demandé à l'opérateur de :

- Repérer les multipropriétaires bailleurs dont la gestion des logements nécessiterait une intervention et une proposition d'actions ;

- Conseiller les nouveaux acquéreurs sur le fonctionnement d'une copropriété via différents moyens de communication (courriers, plaquette, rendez-vous, livret d'accueil). L'identification des futurs acquéreurs pourra se faire par le fichier des DIA ou d'autres sources (notaires, agences immobilières, etc.) ;
- Vérifier si les futurs acquéreurs ont les moyens de devenir copropriétaires et les informer des risques qu'ils encourent en cas d'impossibilité de paiement de leurs charges à venir ;
- Suivre le marché immobilier et alimenter les observatoires du marché immobilier et des copropriétés en fournissant les éléments en rapport avec la situation des copropriétés ;
- Observer les achats / reventes ;
- Mener des enquêtes de terrain, visiter des logements (indécence, insalubrité, etc.).

3.2. VOLET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES EN DIFFICULTE

OBJECTIFS

La situation sociale des occupants de la copropriété a été analysée à partir de l'enquête ménages réalisée au 1^{er} semestre 2017 par Civitia. Cette enquête a confirmé la vocation populaire et sociale de la copropriété et le nombre de ménages en impayés très élevé (26 copropriétaires avec des impayés supérieurs à 1 000 €).

L'accompagnement social lié au logement des ménages en difficulté est à ce titre essentiel. Il doit permettre le traitement des difficultés sociales et plus particulièrement celles relatives au logement, afin d'aboutir à une amélioration globale et pérenne de la situation de la copropriété (baisse des impayés) et de permettre la réalisation d'un programme de travaux complémentaires à ceux de rénovation déjà réalisés dans de bonnes conditions.

Les principaux objectifs seront de :

- Conduire un suivi social lié au logement visant à une stabilité de la situation sociale, familiale et financière des ménages, en particulier **le maintien des copropriétaires dans leurs logements et dans leur statut actuel**, ainsi qu'une prévention des expulsions.
- Mobiliser le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) de la Collectivité Européenne d'Alsace pour aider à la résorption des dettes de charges collectives (logement ou énergie).

MODALITES D'INTERVENTION

L'opérateur en charge du suivi-animation du Plan de sauvegarde devra réaliser les missions suivantes :

- Identifier les situations de mal logement et repérer les ménages en difficulté ;
- Repérer et signaler la présence de marchands de sommeil ou toute forme d'habitat indécent ou indigne ;
- Mener une démarche proactive afin de rencontrer les ménages en difficultés (en contactant notamment les copropriétaires en impayés

importants) pour évaluer dès le démarrage du plan de sauvegarde les besoins de portage ;

- Tenir des permanences sociales, afin de renseigner et d'accompagner prioritairement les copropriétaires en difficulté (1 à 2 demi-journées/semaine selon la phase de suivi, avant travaux ou en phase de mise en œuvre des travaux, avec possibilité de permanences communes avec d'autres copropriétés des Coteaux), puis organiser des prises de rendez-vous avec les personnes qui se manifestent lors de ces permanences ainsi que celles qui présentent des difficultés ;
- Conduire les actions d'information et d'accompagnement social auprès des copropriétaires endettés afin de prévenir et d'éviter l'accroissement des niveaux d'endettement (négociations de plans d'apurement, de rachats de crédits, demande d'APL, etc.) ;
- Aider à la résorption des dettes des propriétaires occupants débiteurs et anticiper les situations de saisies, en mobilisant les aides financières existantes (FSL, FSE, CAF, CCAS, etc.) puis en participant à la mise en place des plans d'apurement des dettes incombant au syndic, pour favoriser le maintien des copropriétaires dans leur statut ;
- Accompagner globalement des copropriétaires en cas de difficultés financières ponctuelles ou récurrentes afin de les rendre solvables (les locataires pouvant être concernés si l'absence de paiement de leur loyer entraîne un impayé des charges du bailleur, situation qui doit être avérée) ;
- Préparer et animer une commission sociale trimestrielle (cf. article 6) composée notamment des acteurs sociaux du secteur (CCAS) et de la CAF, en établissant des tableaux de bord dans le but de faciliter le travail partenarial et en s'assurant du suivi des décisions et des mesures prises ;
- Accompagner plus généralement le dispositif de portage de lots, par le repérage des situations de copropriétaires ne pouvant se maintenir dans leur statut de propriétaire, en réalisant une évaluation sociale préalable des ménages concernés et en orientant les ménages, quand le maintien comme propriétaire s'avère impossible, vers le portage provisoire de lots, la vente du bien immobilier sur le marché et/ou la demande de logement social ;
- Le cas échéant, accompagner des ménages ne pouvant se maintenir dans leur logement, dans leurs demandes de logement social, en préparant les dossiers de demande et en tenant à jour la liste des situations des demandeurs de logements sociaux.

PARTENARIAT

- Les missions indiquées ci-dessus et confiées à l'opérateur impliqueront une **mobilisation partenariale locale forte** (Collectivité européenne d'Alsace, CCAS, CAF, etc.), tant au niveau du repérage des situations que de leur traitement (ouverte de droit, etc.). L'opérateur développera des partenariats avec tous les acteurs du secteur social, afin d'assurer une continuité dans l'accompagnement des ménages et de mettre en place des actions transversales et coordonnées.
- Le syndic transmettra les informations nécessaires à l'animation de la commission sociale concernant le suivi des impayés et consultera

l'opérateur en charge du PDS dans l'établissement de certaines mesures (plans d'apurement des dettes, etc.).

- Le **Collectivité Européenne d'Alsace** examinera dans le cadre du Plan de sauvegarde les demandes de FSL des copropriétaires occupants pour les dettes de charges collectives conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et aux dispositions du règlement intérieur du FSL en vigueur sur le territoire concerné.

3.3. VOLET DEFINITION ET REALISATION D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX

OBJECTIFS

Il s'agit de conduire les actions d'ingénierie technique et financière auprès des copropriétaires (occupants ou bailleurs) et du syndic, afin de les aider à réaliser un état des lieux technique de l'ensemble de l'immeuble, puis calibrer, hiérarchiser et enfin conduire un programme de travaux, au niveau des parties communes et le cas échéant au niveau des parties privatives, en veillant à ce qu'ils puissent être supportés financièrement par le syndicat de copropriétaires ou les copropriétaires à titre individuel.

Les financements de l'Anah, de la Ville de Mulhouse et de Mulhouse Alsace Agglomération pour ces travaux sont conditionnés à leur éligibilité.

En décembre 2019, une étude thermique a été réalisée avec pour objectif de mettre en évidence les points non traités par la précédente réhabilitation. Elle a notamment mis en évidence les éléments suivants :

- **Isolation en toiture terrasse** : reprendre les relevés d'étanchéité ainsi que les couvertures afin de s'assurer de la continuité de l'isolation et ainsi couper le pont thermique des bâtiments ;
- **Portes d'entrées** : intervenir pour assurer une continuité dans l'isolation thermique des bâtiments ;
- **Châssis extérieurs (fenêtres et portes fenêtres des logements)** : remplacer les châssis bois d'origine par des châssis double vitrage avec rupture de pont thermique ;
- **Portes palières et portes de recoupements** : intervenir pour traiter les fuites d'air indésirables et les fuites de chaleur dans les cages d'escaliers ;
- **Isolation thermique intérieure** : mettre en place une isolation thermique intérieure sur les murs des logements en contact avec les cages d'escaliers, les cages d'ascenseurs ou les paliers des communs ;
- **Système de production de chauffage** : remplacer les vannes individuelles des corps de chauffe par des têtes thermostatiques.

Dans le cadre du plan de sauvegarde, l'opérateur devra évaluer cet audit thermique et définir les travaux complémentaires à la première rénovation à réaliser. L'objectif est de rattraper la qualité des travaux de réhabilitation réalisés en 2015.

En parallèle, une étude sera aussi réalisée pour vérifier les travaux d'économies d'énergie réalisés dans le cadre du premier PICO.

Certains travaux complémentaires aux travaux de rénovation de 2015 ainsi que des travaux de conservation du bâti ont déjà fait l'objet d'une estimation :

- Changement des fenêtres non réalisé : 560 000 € ;
- Travaux dans les communs (peinture, éclairage et portes palières) : 350 000 €.

La définition et la programmation des travaux complémentaires à réaliser seront définies dans le cadre des diagnostics. Ils feront l'objet d'un avenant éventuel à la présente convention.

MODALITES D'INTERVENTION

L'opérateur aura pour mission d'engager les actions suivantes :

- **Accompagner la copropriété dans l'identification, la préparation puis la réalisation d'un programme de travaux** : assistance dans le lancement et la réalisation des diagnostics ; définition du programme et comparaison des différentes options techniques ; assistance dans l'analyse des devis ; participation aux réunions de copropriétés et aux AG sur le volet travaux ; participation aux réunions de préparation puis de lancement ; suivi des travaux.
- **Identifier et repérer les besoins de travaux en parties communes et accompagner les copropriétaires dans la réalisation de ces travaux** : par exemple, amélioration de la sûreté des parties communes par l'installation de caméras dans les halls d'entrée et remplacement des platines d'interphones dans les halls d'entrée.
- **L'assemblée générale des copropriétaires décidera du programme de travaux : contenu, phasage et budget.** L'opérateur apporte une assistance technique, financière et administrative. Il doit aider et conseiller les copropriétaires, en leur présentant tous les éléments d'information indispensables pour qu'ils puissent prendre leurs décisions en toute connaissance de cause (notamment sur les conditions des partenaires financiers pour financer les travaux retenus).

Missions d'accompagnement technique :

- Aider à l'élaboration et à la réalisation du **programme de travaux** : accompagnement dans la rédaction de cahiers des charges pour la mise en concurrence de MOE et bureaux d'études techniques ; vérification de l'estimation des coûts ; hiérarchisation et phasage des travaux ; présentation aux membres du conseil syndical pour approbation en lien avec le syndic ; lecture et avis sur le dossier de consultation des entreprises ; présence aux réunions de chantier, de livraison et de réception des travaux et, selon la nature des travaux, suivi des réunions de mise en service des travaux et d'équipements ; rôle d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) auprès de la Ville de Mulhouse en vue du contrôle de la cohérence avec le projet de Plan de sauvegarde et de la bonne utilisation des fonds publics ; dans ce cadre, l'opérateur s'assure du respect des plannings, de la qualité des travaux et de la bonne information des copropriétaires.

- Contribuer à l'établissement du **plan de patrimoine** de la copropriété avec le syndic et le conseil syndical : programme de travaux de réhabilitation, d'entretien et d'embellissement dans les 10 ans et à plus long terme, en aidant, s'il y a lieu, à la mise en œuvre d'études techniques nécessaires.
- Contribuer à la mise à jour du **carnet d'entretien** de la copropriété.

Missions d'accompagnement financier et administratif :

- Assister le syndic **pour la réalisation du programme de travaux**, dans le montage des dossiers de financement auprès des bailleurs de fonds publics (Anah, Ville de Mulhouse, m2A, Collectivité européenne d'Alsace, Région Grand Est, les financements étant conditionnés à l'éligibilité des travaux) et de préfinancement auprès d'acteurs privés (Procivis, etc.) : montage administratif des dossiers collectifs et individuels avec le choix de la « filière » optimale, engagement et paiement des acomptes et soldes, avec transmission des tableaux de bord de suivi des dossiers à la Ville de Mulhouse, suivi des mouvements liés au compte travaux notamment dans le cas de préfinancement.
- Assister les copropriétaires éligibles aux aides publiques pour **les travaux en parties privatives** : dans la prise de décision de réaliser des travaux (mises aux normes en termes de sécurité, travaux de traitement du mal logement ou de moyenne dégradation, adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite ; etc.), dans le montage des dossiers de financement auprès des bailleurs de fonds (montage administratif des dossiers, engagement et paiement des acomptes et soldes), avec transmission des tableaux de bord de suivi des dossiers à la Ville de Mulhouse.
- Mobiliser les **aides à caractère social** pour les copropriétaires les plus modestes et en difficulté dans le paiement de leur reste à charge (micro-crédit, Fondation Abbé Pierre, crédits à taux 0, etc.).

Une **commission travaux** sera organisée par l'opérateur dans le cadre de ses missions (cf. article 6).

Des visites en pied d'immeubles et dans les parties communes, avec le syndic et le conseil syndical, seront mises en place par l'opérateur, pour identifier les dysfonctionnements avant, pendant et après les travaux.

PARTENARIAT

- **Le syndic** conduira et facilitera la réalisation des études et des travaux afin de pouvoir achever à terme un programme de travaux et d'élaborer le plan patrimoine, avec l'appui de l'opérateur en charge du PDS. Il mettra à jour également un carnet d'entretien en reprenant les travaux réalisés.
- **Les membres du conseil syndical** participeront aux réunions de travail et d'information nécessaires à la définition et à la réalisation des travaux, et relayeront l'information auprès des copropriétaires, notamment en prévision des Assemblées générales.

ARTICLE 4 – OBJECTIFS GLOBAUX DE L'OPERATION

4.1. OBJECTIFS QUALITATIFS

Le Plan de sauvegarde vise l'atteinte de plusieurs objectifs qualitatifs importants :

- **Maintenir durablement l'immeuble sous le statut de la copropriété**, ce qui suppose :
 - La régularisation de la situation juridique et comptable ;
 - La réduction significative des impayés avec pour objectif de résorber, à l'issue des 5 années du PDS, tous les impayés supérieurs à 1 000 € ;
 - L'extinction de la dette de la copropriété auprès des fournisseurs ;
 - La mise en œuvre de formation auprès des copropriétaires et des membres du conseil syndical ;
 - La mobilisation durable des copropriétaires lors des assemblées générales et au sein du conseil syndical ;
 - La lutte contre les propriétaires indécents et les incivilités dans les parties communes ;
 - La mise en place d'une opération de portage ciblé de redressement.
- **Contribuer au redressement de la valeur immobilière des biens par :**
 - L'amélioration et la conservation de la qualité du bâti et de ses abords (plan de patrimoine) ;
 - La mise en valeur d'un vivre ensemble de qualité ;
 - Le maintien de conditions de sûreté optimales.

4.2. OBJECTIFS QUANTITATIFS

TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES

L'objectif du Plan de sauvegarde est de permettre la réalisation **d'un programme de travaux d'amélioration des parties communes, concernant donc les 100 logements de la copropriété**. La réalisation de ces travaux ne pourra survenir qu'une fois la situation financière de la copropriété assainie pour ne pas la fragiliser davantage. **Les copropriétaires décideront en Assemblée générale du programme de travaux, de son contenu, de son phasage et de son budget.**

Les travaux pourront porter sur les éléments mis en avant dans le cadre de l'audit thermique réalisé en 2019 (isolation en toiture terrasse, portes d'entrées, châssis extérieurs, portes palières et portes de recouvrements, isolation thermique intérieure).

Certains travaux complémentaires aux travaux de rénovation de 2015 ainsi que des travaux de conservation du bâti ont déjà fait l'objet d'une estimation :

- Changement des fenêtres non réalisé : 560 000 € ;
- Travaux dans les communs (peinture, éclairage et portes palières) : 350 000 €.

La définition et la programmation des travaux complémentaires à réaliser seront définies dans le cadre des diagnostics. Ils feront l'objet d'un avenant éventuel à la présente convention.

Des travaux d'urgence sont actuellement en cours : mise en état des équipements de sécurité incendie et remplacement des portes d'entrées. Ces travaux, à hauteur de 159 037 € HT, sont pris en charge à 100% du montant TTC par l'Anah et la Ville de Mulhouse.

L'état d'avancement du Plan de sauvegarde, au regard de ses objectifs qualitatifs et quantitatifs, sera évalué et présenté chaque année à la commission de Plan de sauvegarde (cf. article 6), en particulier lors du point d'étape prévu à l'issue des 18 premiers mois de suivi-animation.

ARTICLE 5 – COUTS ET FINANCEMENTS PREVISIONNELS ET ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Les partenaires du Plan de sauvegarde de la copropriété Delacroix à Mulhouse s'engagent dans le financement et la mise en œuvre opérationnelle des orientations décrites précédemment.

Les engagements pourront faire l'objet de précisions et d'actualisations. D'autres mesures ou actions pourront faire l'objet d'engagements des parties concernées, en tant que de besoin, qui pourront être précisés par voie d'avenants à la présente convention.

Une action de portage provisoire et ciblé de lots sera mise en œuvre et fera l'objet d'une convention spécifique avec l'organisme qui se chargera du portage.

5.1. COUTS ET FINANCEMENTS PREVISIONNELS DES DIAGNOSTICS, DES TRAVAUX, DE L'AIDE A LA GESTION ET DU SUIVI-ANIMATION

Coût et financement prévisionnels des diagnostics :

Des diagnostics complémentaires aux études déjà réalisées sur cette copropriété sont à prévoir en début de PDS pour permettre de définir précisément le programme d'intervention, et notamment :

- Un audit technique sur les travaux réalisés en 2015 ;
- Un diagnostic technique global (DTG) ;
- Des études complémentaires au DTG (réseaux, amiantes, etc.).

Les montants des études seront indiqués par voie d'avenant à cette convention.

Coût et financement prévisionnels des travaux :

Ces données ne sont à ce stade qu'indicatives. Elles seront précisées et/ou modifiées en fonction notamment des choix qui seront faits suite aux diagnostics complémentaires et aux études de maîtrise d'œuvre.

Type de travaux	Coût prévisionnel HT*	Coût prévisionnel total HT*	Subvention Anah (50% sans plafond)	Reste à charges
Remplacement des fenêtres	560 000 €	910 000 €	455 000 €	455 000 €
Travaux dans les communs (peinture, éclairage, portes palières)	350 000 €			

*** Le coût des travaux et le montant des subventions associées feront l'objet d'une actualisation lors des études complémentaires : les montants actualisés seront indiqués par voie d'avenant à cette convention.**

Coût et financements prévisionnels du suivi-animation :

Le coût du pilotage du plan de sauvegarde est estimé comme suit :

	Coût HT	Coût TTC	Subvention Anah (50%)	Subvention Banque des Territoires	Reste à charge Ville de Mulhouse
Pilotage PDS	150 000 €	180 000 €	75 000 €	15 625 €	89 375 €

Les coûts de suivi-animation seront ajustés après résultat de l'appel d'offres.

Coût et financement prévisionnels de l'aide à la gestion :

A compléter dès qu'ils seront connus, par voie d'avenant à la présente convention.

5.2. ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Engagements de l'Etat

L'Etat s'engage à participer au pilotage et au suivi du Plan de sauvegarde, en particulier en présidant la commission de Plan de sauvegarde.

Engagements de l'Anah

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul des subventions applicables à l'opération suivront la réglementation de l'Anah en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah : code de la construction et de l'habitation, règlement général, dispositions inscrites dans des conventions particulières, Plan Initiative Copropriétés National, programme d'action territorial, conventions, etc.

En complément des aides pour les travaux au syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires à titre individuel, l'Anah apporte une aide aux prestations d'ingénierie préalable aux travaux. Il s'agit principalement de contribuer au financement des dépenses liées à la réalisation du diagnostic technique global (DTG) et aux études techniques complémentaires au DTG (réseaux, amiantes, etc.). Le financement de ces prestations d'audits intervient toutefois au moment du montage du dossier de réalisation effective des travaux.

L'Anah s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles et conformément à sa réglementation en vigueur au moment du dépôt des dossiers et sous réserve de leur éligibilité, à financer les actions suivantes :

- Réalisation des prestations **d'ingénierie préalable aux travaux** (diagnostics, audits complémentaires, mission de maîtrise d'œuvre jusqu'à

la passation des marchés de travaux, etc.) : aide au syndicat – 50% du montant des honoraires HT ;

- Mission de **suivi-animation du PDS** : l'Anah s'engage à financer l'ingénierie à hauteur de 50% du montant HT, sur la durée du Plan de sauvegarde – montant estimé à 150 000 € HT (*compte tenu de l'ensemble des PDS des Coteaux*).
- Mission de **coordination du PDS** : l'Anah s'engage à financer l'ingénierie à hauteur de 50% du montant HT, sur la durée du Plan de sauvegarde – montant annuel à 27 000 € HT (*montant commun pour les 4 plans de sauvegarde des Coteaux*) ;
- Mise en œuvre éventuelle **d'un portage ciblé de redressement** : l'Anah s'engage à verser des subventions pour un nombre plafonné à 30% du nombre de lots d'habitation dans la copropriété – montant à définir :
 - Au titre de l'aide à l'ingénierie à hauteur de 70% maximum du montant des dépenses subventionnables HT, dans la limite de 30 000 € HT / lot ;
 - Au titre de l'aide aux travaux à hauteur de 35% maximum du montant des dépenses subventionnables HT, dans la limite de 30 000 € HT / lot.

Aide au redressement de la gestion de la copropriété :

Le redressement des copropriétés en difficulté nécessite un renforcement des missions en termes de gestion portées par le syndicat des copropriétaires et menées par son syndic.

Une aide au redressement sera sollicitée auprès de l'Anah pour couvrir les dépenses supplémentaires par rapport à l'activité classiquement attendue, soit les frais d'honoraires (hors syndic bénévole), les frais administratifs et procédures juridiques, les expertises spécifiques liées au redressement de la gestion (honoraires d'un comptable, audit comptable, renégociation des contrats, intervention d'un géomètre, etc.), prestations réalisées tout ou partie par le syndic ou un prestataire extérieur.

Une convention entre l'Anah et la copropriété sera à établir et permettra de préciser les actions particulières attendues, les prestations concernées ainsi que le montant de l'aide au redressement de la gestion pour des prestations déjà réalisées (factures à l'appui) ou à réaliser (coût prévisionnel).

La prime annuelle de l'Anah peut s'élever jusqu'à 5 000 € par bâtiment auxquels s'ajoutent 150 € par lot (pour les copropriétés de plus de 30 lots). Pour un total de 100 logements, l'enveloppe maximale annuelle est estimée à 20 000 € et l'enveloppe maximale sur la durée du Plan de sauvegarde à 100 000 € (sur 5 ans). Cette aide demeure une possibilité et ne peut donc faire l'objet d'engagement de l'Anah qu'après la convention signée avec le syndic et soumise à une instruction pour chaque exercice.

Aide à la gestion urbaine de proximité :

L'aide de l'Anah a pour objectif d'améliorer le cadre de vie des occupants en agissant sur leurs problématiques quotidiennes. Les actions de la GUP devront permettre de favoriser l'adhésion des copropriétaires à la démarche de requalification de la copropriété. Elle permettra d'entretenir les parties communes et de couvrir les prestations dites « de bas d'immeuble ».

Après création du Plan de sauvegarde, l'aide de l'Anah pourra représenter jusqu'à 50% des prestations subventionnables plafonnées à 900 € / logement / an.

Chiffrage prévisionnel : 45 000 € / an soit 225 000 € sur la période.

Pour ce qui concerne les **travaux**, l'Anah s'engage à étudier les modalités de sa participation après définition des travaux à réaliser. Un avenant à la présente convention en précisera les termes.

Engagements de m2A

L'Agglomération s'engage à soutenir la copropriété Delacroix dans son effort de redressement. Elle s'associe en ce sens à la Ville de Mulhouse et apporte son soutien dans la limite de ses moyens et de son budget, soumis à l'approbation du Conseil d'agglomération.

Ainsi, m2A s'engage à cofinancer :

- Les travaux d'urgence entrepris par le syndicat des copropriétaires à hauteur de 10% du montant HT des travaux retenus par l'Anah, dans la limite de 100 000 € par copropriété.

Engagements de la Ville de Mulhouse

La Ville de Mulhouse s'engage à soutenir la copropriété dans son effort de redressement. A ce titre, la Ville de Mulhouse assurera la Maîtrise d'ouvrage du suivi-animation du plan de sauvegarde et donc, à retenir un opérateur chargé de la mise en œuvre du présent Plan de sauvegarde (y compris le portage ciblé des logements et la mise en place d'une gestion urbaine de proximité) et à solliciter les aides prévues pour le suivi-animation du dispositif.

La Ville de Mulhouse s'engage à étudier les modalités de sa participation, après définition des travaux à réaliser. Un avenant à la présente convention précisera les termes.

Engagements de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts poursuit des objectifs d'intérêt général et œuvre en faveur d'une plus grande égalité entre tous les territoires. Elle vise à les rendre plus attractifs, plus durables, plus inclusifs et plus connectés. Elle offre à ses clients, et tout particulièrement aux collectivités territoriales, une palette d'offres sur mesure et adaptée à leurs besoins pour répondre à la transformation de l'ensemble des territoires.

La Banque des Territoires participe au financement de l'ingénierie de la mission animation du Plan de sauvegarde. Le montant de la participation financière annuelle de la Banque des Territoires ne peut être supérieur au montant HT financé par la collectivité maître d'ouvrage et représenter plus de la moitié du montant HT financé par l'Anah.

La Caisse des Dépôts et Consignations sera sollicitée par la Ville de Mulhouse pour financer à hauteur de **25 % du HT la mission de suivi-animation du Plan de sauvegarde de la copropriété Delacroix**

Les modalités définitives d'intervention seront précisées dans une convention d'application à signer entre la Banque des Territoires et le maître d'ouvrage concerné et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

Engagement de Procvivis Alsace

En date du 19 juin 2018, les Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) ont signé avec l'Etat une nouvelle convention portant sur la période 2018/2022 par laquelle elles s'engagent à consacrer une partie de leurs dividendes distribuées par leurs filiales à leurs financements « Missions Sociales ». Les prêts et avances de subventions publiques sont proposés à des propriétaires occupants modestes.

La convention signée avec l'Etat porte sur deux volets principaux :

- Un volet national orienté vers le préfinancement des aides collectives de l'ANAH au profit des syndicats de copropriétaires réalisant des travaux de rénovation énergétique et/ou de mise en sécurité dans les copropriétés fragiles et en difficulté.
- Un volet territorial orienté vers les collectivités territoriales notamment dans le cadre de la politique d'amélioration de l'habitat menée par l'ANAH.

Les SACICAP sont seules décisionnaires pour conclure des conventions avec les collectivités territoriales.

En application de la convention signée avec l'Etat, s'agissant du volet copropriétés, le Conseil d'Administration de PROCIVIS Alsace a défini les axes de priorité suivants :

1. Plan Initiatives Copropriétés (PIC) ;
2. Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) ;
3. Programmes Opérationnels Préventifs d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC).

Dans ce cadre, PROCIVIS Alsace s'engage à préfinancer la subvention ANAH allouée au syndicat des copropriétaires de la copropriété DELACROIX pour les travaux de mise en sécurité de la résidence à hauteur de 92 693,00 € via le mécanisme de cession de créance.

Les modalités de mise en œuvre du préfinancement sont déterminées dans la convention de préfinancement signée avec le syndicat des copropriétaires.

Engagement de la Collectivité européenne d'Alsace

La Collectivité européenne d'Alsace apporte son soutien à la Copropriété Eugène Delacroix par le biais du FSL, dans la limite de l'éligibilité des cas qui lui seront transmis et conformément aux dispositions du règlement intérieur du FSL en vigueur sur le territoire concerné.

La Collectivité européenne d'Alsace s'engage à co-financer, avec la Ville de Mulhouse, un poste de conseillère en économie sociale et familiale à hauteur de 50% par an sur la durée des plans de sauvegarde de 5 ans. Cette participation financière s'entend pour les plans de sauvegarde de la copropriété Peupliers Camus (délibération n° CP-2020-7-10-5 de la Commission Permanente du Conseil départemental du Haut-Rhin en date du 3 juillet 2020), de la copropriété Delacroix et pour les deux autres plans de sauvegarde à venir.

Le versement est réalisé au premier trimestre de chaque année. La somme est versée à la Ville de Mulhouse.

Engagement d'Action Logement Services

Dans le cadre de la Nouvelle Convention Quinquennale 2018-2022, du plan Initiative Copropriétés, et du Plan d'Investissement Volontaire (PIV), Action Logement participe au financement de l'amélioration du parc privé et s'efforce de renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé, avec toujours pour objectif premier de faciliter l'accès au logement des salariés.

Action Logement Services proposera aux propriétaires bailleurs et occupants, selon conditions d'éligibilité, des prêts à taux avantageux, sans frais de dossier, des subventions mais aussi un accompagnement social et budgétaire des publics en difficulté d'accès ou de maintien dans les lieux. Pour les situations les plus précaires, **Action Logement mobilisera son parc réservataire pour reloger les salariés en difficulté.**

Détails d'une partie des aides et financements mobilisables :

- **CIL-PASS Assistance** est un service d'accompagnement social, dédié aux salariés du secteur privé (entreprise de plus de 10 salariés) confrontés à des difficultés personnelles et/ou professionnelles imprévisibles qui génèrent un déséquilibre financier et/ou viennent fragiliser le maintien dans leur logement ou empêchent l'accès à un logement. Ce service permet de bénéficier d'un accompagnement personnalisé afin d'identifier et de rechercher des solutions adaptées. Cet accompagnement est gratuit et confidentiel. Un accompagnement complémentaire pourra être proposé par un partenaire du CIL PASS ASSISTANCE sur les ménages éligibles.
- **Financement de travaux dans les copropriétés dégradées (PIV)** : subvention (plafonnée à 20 000 €/logement) et prêt (plafonné à 30 000 €/logement) distribués par Action Logement Services à des personnes physiques (salariés des entreprises du secteur privé quelles que soient l'ancienneté et la nature de leur contrat de travail ou propriétaire bailleur logeant des salariés d'une entreprise du secteur privé ou retraités de moins de 5 ans) pour le financement de travaux d'amélioration du logement, y compris dans les parties communes des copropriétés, pour les immeubles identifiés au niveau national ou régional dans le Plan Initiative Copropriétés lancé le 10 octobre 2018». Ces aides sont cumulables avec d'autres aides, notamment publiques.

- **Financement des travaux de rénovation énergétique** sous forme de prêts à taux avantageux pour un montant maximal de 10 000€. D'autres travaux d'amélioration ou de confort peuvent également être financés par ce prêt. Cette aide est réservée aux salariés du secteur privé (entreprise de plus de 10 salariés).
- **Financement des travaux de rénovation énergétique (Louer Pour l'Emploi)** : subvention plafonnée à 15 000 €/logement et prêt plafonné à 30 000 € par logement distribués par Action Logement Services à des bailleurs personnes physiques ou morales. Les logements doivent être vacants lors du dépôt de la demande. Les travaux subventionnables sont les mêmes que pour l'aide PIV Rénovation classique ci-dessus mais il existe une relation contractuelle avec le propriétaire bailleur. Ce dernier doit proposer des logements à un prix maîtrisé à des salariés du privé sur une durée de 3 à 6 ans en fonction du contrat retenu, avec ou sans travaux. En contrepartie, il bénéficie de garanties locatives supplémentaires. Le bailleur peut également opter pour un contrat Louer Pour l'Emploi « sécurisation » (sans travaux) s'il souhaite bénéficier des avantages de sécurisation locative alors que les travaux ont déjà été réalisés. Ces aides sont mobilisables sur toutes les communes de Mulhouse Alsace Agglomération et sont cumulables avec d'autres aides, notamment publiques (Anah, collectivités, etc.).
- **Financement des travaux liés à la l'adaptation du logement au vieillissement et à la dépendance** : subvention plafonnée à 5 000€ par logement pour des ménages retraités anciennement salariés du privé. Pour les personnes en situation de dépendance dès 60 ans (GIR 1 à 4) l'accompagnement par un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) partenaire d'Action Logement est obligatoire. Pour les ménages dont le GIR est entre 5 et 6 peuvent demander cette aide directement à une entreprise agréée. Les travaux visés sont ceux relatifs à l'adaptation des sanitaires (pose d'un bac extra plat avec une norme de glissance supérieure à PN12, barres ergonomiques, solutions toilettes adaptées). Cette subvention est cumulable avec les autres aides (Anah, Collectivités, CNAV, etc.).

Ces aides proposées par Action Logement sont mobilisables dans la limite des enveloppes disponibles.

Engagement de la Région Grand Est

Si des travaux de rénovation énergétique performants et d'installations de systèmes de production d'énergies renouvelables sont engagés sur la copropriété Eugène Delacroix, la Région Grand Est, au travers du programme Climaxion, pourrait mobiliser ses dispositifs de soutien liés à ces thématiques en vigueur à la date de réalisation des dits travaux.

Engagement de la Caisse d'allocations familiales du Haut-Rhin

La présente convention de partenariat prévoira que les financements sous forme d'aides financières individuelles pourront être accordés par la Caf pour permettre le maintien des propriétaires dans leur logement (les aides concernent les familles avec enfants à charge entrant dans le champ

des prestations versées par la Caf en accession à la propriété depuis plus de 5 ans, ayant un quotient familial < ou égal à 750 €).

ARTICLE 6 – CONDUITE DE L’OPERATION

6.1. PILOTAGE DE L’OPERATION

La conduite du suivi-animation du Plan de sauvegarde soulève la question de l’organisation de l’ingénierie et de la coordination générale des actions à conduire dans le cadre d’une stratégie et d’un plan d’actions à l’échelle des copropriétés du quartier des Coteaux à Mulhouse :

- La maîtrise d’ouvrage du Plan de sauvegarde de la copropriété Delacroix à Mulhouse ;
- La nécessité d’un rôle d’ensemblier afin d’assurer la coordination des différentes actions des services de la Ville de Mulhouse ;
- Le besoin de cohérence entre les différents Plans de sauvegarde mis en place pour les copropriétés d’habitation du quartier des Coteaux à Mulhouse, ainsi qu’avec les projets d’aménagement et actions mis en œuvre dans le cadre du NPNRU.

La Ville de Mulhouse pilotera l’opération de suivi-animation du Plan de sauvegarde de la copropriété Delacroix, veillera au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des actions des différents partenaires. Elle s’assurera de la bonne exécution des tâches incombant à l’opérateur en charge du suivi-animation du Plan de sauvegarde et participera à la conception et au suivi des actions menées dans le cadre du Plan de sauvegarde.

En cela, elle veillera à la bonne articulation et mobilisation des interventions de différents acteurs publics et privés :

- Collaboration la plus active possible avec le syndic en charge de la gestion de la copropriété ;
- Modalités d’articulation de l’opérateur en charge du PDS avec l’ensemble des partenaires ;
- Mobilisation et implication la plus active possible des membres du conseil syndical devant jouer un rôle de relais auprès de l’ensemble des copropriétaires ;
- Mobilisation et intervention des services compétents de la Ville de Mulhouse, de la Collectivité européenne d’Alsace, de la CAF, etc. ;
- Intervention des services instructeurs des demandes de subvention : délégation locale de l’Anah et, s’il y a lieu, services de la Collectivité européenne d’Alsace, de la Région Grand Est, etc. ;
- Mobilisation des acteurs du secteur social ;
- Le cas échéant, mobilisation d’autres structures intervenant sur des thématiques spécifiques ADIL, ARC, MVE, Véolia, etc.

Conformément aux dispositions du II de l’article L.615-2 du Code de la construction et de l’habitation, « le représentant de l’Etat dans le département désigne, parmi les membres de la commission ou hors de celle-ci, un coordonnateur chargé de veiller à la bonne exécution du Plan de sauvegarde.

Le coordonnateur peut adresser des mises en demeure aux parties qui ne respectent pas, dans les délais prévus, les engagements contenus dans le Plan de sauvegarde. Si une procédure judiciaire est engagée sur le fondement des articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il veille à l’articulation du Plan de sauvegarde avec la mission de l’administrateur provisoire

et, le cas échéant, avec le contrat de l'opérateur mentionné à l'article 29-11 de la même loi. »

Le coordonnateur du Plan de sauvegarde est essentiel au bon déroulement du dispositif. Son positionnement lui donne la capacité d'interpeller les différents acteurs publics et privés du Plan de sauvegarde, de s'assurer de la bonne coordination entre les missions confiées au syndic et celles relevant de l'opérateur en charge du Plan de sauvegarde.

La mission du coordonnateur du Plan de sauvegarde de la copropriété Delacroix sera double :

- **Veiller au bon déroulement du Plan de sauvegarde sous l'autorité du Préfet** : il s'assure de la mise en œuvre des engagements pris et du respect de la programmation des mesures et réunit les parties en commission de Plan de sauvegarde ; en lien avec l'opérateur en charge du PDS et ses services, il établit périodiquement des états d'avancement de la démarche, en particulier à l'issue des 18 premiers mois de suivi-animation, qu'il transmet au Préfet et l'alerte des éventuelles difficultés rencontrées.
- **Etablir un rapport annuel de sa mission qu'il adresse au Préfet** et qui doit permettre à ce dernier de dégager des orientations sur la suite à donner : modalités de travail entre les acteurs du PDS (syndic, opérateur en charge du PDS, copropriétaires), réorientations éventuelles du PDS (objectifs, recours à des procédures supplémentaires et complémentaires, modalités de financement), conditions d'achèvement du PDS.

Il veille également à l'articulation avec les études puis les actions prévues dans le cadre du Nouveau projet de renouvellement urbain (NPNRU).

De manière globale, le coordonnateur veille à la qualité des actions de communication et de concertation autour du Plan de sauvegarde, en lien avec la Ville de Mulhouse et l'Etat.

6.2. INSTANCES DE PILOTAGE

L'objectif est d'installer le dispositif de gouvernance le plus simple et efficient possible, qui doit s'articuler avec celui du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) de l'agglomération, et doit organiser tant la conduite opérationnelle que le pilotage stratégique des dispositifs relatifs au traitement des copropriétés d'habitation du quartier des Coteaux à Mulhouse, dont le Plan de sauvegarde de la copropriété Delacroix.

Le pilotage de l'action publique devra donc articuler plusieurs échelles, celle du traitement direct des copropriétés d'habitation, dont Delacroix, celle de l'articulation des actions auprès des copropriétés d'habitation et de parkings, et celle des actions urbaines, économiques et sociales au niveau du quartier.

Commission de Plan de sauvegarde

La commission de Plan de sauvegarde sera invitée à valider le bilan de l'année de suivi-animation du Plan de sauvegarde de la copropriété Delacroix. Elle arrête la stratégie opérationnelle à mettre en œuvre pour l'année à venir. De plus, elle assure la cohérence des actions, suit leur mise en œuvre et, s'il y a lieu, propose au préfet un réajustement ou une réorientation des actions engagées vis-à-vis de

la copropriété (stratégie opérationnelle, formalisation ou révision des outils et des méthodes d'intervention, etc.). Elle s'appuiera notamment sur les conclusions du point d'étape réalisé à l'issue des 18 premiers mois de suivi-animation du Plan de sauvegarde.

Cette commission se tient à minima en début de mission (commission de lancement) et à l'issue de chaque année de suivi-animation

Une commission commune aux différents PDS mis en place pour les copropriétés du quartier des Coteaux sera organisée. L'ordre du jour de ses réunions sera décomposé en parties spécifiques dédiées à chaque copropriété auxquelles seront invités les acteurs concernés. Les partenaires institutionnels et financeurs participeront à l'ensemble des parties.

La commission est présidée par le Préfet du Haut-Rhin, ou son représentant, en présence des élus de la Ville de Mulhouse.

Elle est composée des acteurs principaux du Plan de sauvegarde : le syndic, les membres du conseil syndical, ainsi que les partenaires institutionnels et financeurs (Ville de Mulhouse, Mulhouse Alsace Agglomération, services de la DDT 68, Anah, Caisse des dépôts et consignations, Collectivité européenne d'Alsace, Région Grand Est, CAF, etc.) et des membres du Conseil citoyen du quartier des Coteaux à Mulhouse.

La commission est animée par le coordonnateur des Plans de sauvegarde qui se chargera de la préparation de la commission en veillant à aborder l'ensemble des points que les partenaires souhaiteront évoquer.

L'opérateur en charge du suivi-animation des Plans de sauvegarde apporte les données et indicateurs de suivi ainsi que les éléments de réponse attendus pour établir un état d'avancement du Plan de sauvegarde. Il sera chargé de la préparation des supports de présentation, du secrétariat de la commission (compte-rendu ou relevé de décisions) et d'en assurer le suivi effectif.

Comité technique de suivi du Plan de sauvegarde

Le comité technique assure la coordination opérationnelle et la mise en œuvre des actions conduites vis-à-vis de la copropriété et prépare les décisions de la commission de Plan de sauvegarde. Il permet également d'analyser les points de blocage et d'en dégager des propositions de stratégie.

Ce comité se tient à minima 3 fois par an.

Il est piloté par la Ville de Mulhouse (Direction de l'Habitat et du renouvellement urbain / pôle habitat privé) et composé d'autres services de la Ville de Mulhouse, de la DDT 68, de la délégation de l'Anah, de la Caisse des Dépôts et Consignations, éventuellement de la Collectivité européenne d'Alsace et de la Région Grand Est.

Le comité technique sera notamment alimenté des rapports intermédiaires et annuels de l'opérateur des PDS. L'opérateur en charge des PDS sera chargé de préparer, d'animer (en lien avec la maîtrise d'ouvrage), de rédiger les comptes rendus de ces comités et d'en assurer le suivi effectif.

Commissions thématiques relatives au Plan de sauvegarde

Les commissions thématiques sont destinées à organiser, mettre en cohérence et évaluer les actions des différents partenaires du Plan de sauvegarde (travaux, gestion financière et juridique, suivi sociale, etc.).

A cette fin, des outils de suivi et de liaison des actions portant sur la copropriété devront être formalisés entre les différents partenaires, par exemple pour le suivi des financements travaux, des mesures sociales de type FSL, ASLL, des réunions impayés, etc.

L'opérateur en charge du PDS sera chargé de préparer, d'animer les différentes commissions thématiques, en lien avec l'équipe opérationnelle au sein du pôle habitat privé de la Direction de l'habitat et du renouvellement urbain de la Ville de Mulhouse, et de rédiger les comptes rendus de ces commissions et d'en assurer le suivi effectif.

Les commissions thématiques ont lieu trimestriellement.

En fonction des besoins organisationnels, de nouvelles commissions pourront être constituées suivant les mêmes modalités et avec les adaptations nécessaires (composition, fréquence, durée).

Commission sociale (commune à l'ensemble des Plans de sauvegarde des copropriétés du quartier des Coteaux à Mulhouse)

La commission sociale est constituée afin de faire le lien entre l'action sociale menée par l'opérateur en charge des différents Plans de sauvegarde mis en place auprès des ménages en difficulté des copropriétés concernées et les services sociaux de droit commun.

Elle réunit notamment les services sociaux du secteur, le CCAS, les représentants de la CAF locale, l'éventuel opérateur de portage et le(s) travailleur(s) social(aux) en charge du suivi des familles dans le cadre du suivi-animation des Plans de sauvegarde, sous l'égide de l'équipe opérationnelle habitat privé au sein de la Direction de l'habitat et du renouvellement urbain de la Ville de Mulhouse. Elle permettra de faire le point sur les familles en difficulté, le suivi à engager afin d'assurer une bonne coordination et un partenariat efficace.

Le(s) travailleur(s) social(aux) de l'opérateur des PDS sera(seront) en charge des problématiques sociales liées au logement (poids des charges dans le budget familial, démarches auprès des organismes d'aide au logement, demandes d'aides liées aux charges du logement type FSL...) et transmettra(ont) aux services sociaux du secteur les informations relatives au suivi social des familles concernant les autres volets afin d'assurer la synergie des actions sociales.

La commission sociale aura lieu trimestriellement et sera préparée par des réunions techniques entre le(s) travailleur(s) social(aux) de l'opérateur et les services sociaux de secteur.

Commission travaux du bâtiment Delacroix

Une commission travaux sera organisée de la définition jusqu'à la mise en œuvre du programme de travaux. Elle s'attachera à ce qu'un diagnostic de l'ensemble des composants du bâti soit réalisé, notamment pour ce qui concerne les éléments non traités lors de l'opération précédente.

Cette commission s'assurera de la concordance des travaux projets et réalisés avec les exigences des financeurs et de la capacité financière des copropriétaires (reste à charge acceptable).

La commission travaux réunit le syndic, un ou plusieurs représentant(s) du conseil syndical, l'équipe opérationnelle habitat privé au sein de la Direction de l'habitat et du renouvellement urbain de la Ville de Mulhouse, l'architecte et/ou le bureau d'études missionné pour la programmation et le suivi des travaux, et tout acteur dont l'implication pourra être nécessaire.

Commission de suivi des impayés du bâtiment Delacroix

Une commission de suivi des impayés spécifique à la copropriété Delacroix sera mise en place.

Cette commission permet une analyse des impayés et des procédures engagées. Chaque situation d'impayés amène à déterminer les leviers mobilisables (plan d'apurement des dettes, FSL, avancement de la procédure de contentieux...) afin d'améliorer la solvabilité des ménages en difficulté.

La commission permettra d'avoir une vision d'ensemble des impayés, d'examiner les situations et de débattre du choix de la « bonne filière », d'assurer le suivi chronologique de chaque dossier, de mobiliser les leviers sociaux. La commission déterminera la poursuite des actions contentieuses à mener, en ayant recours à l'aide juridictionnelle, et identifiera les dossiers à prioriser et la programmation des futures saisies immobilières.

L'opérateur en charge du suivi-animation du PDS alimentera les membres de cette commission des informations inscrites dans les outils de suivi qu'il aura mis en place avec le syndic sur l'état des dépenses de la copropriété, les impayés, les procédures engagées et faciliteront l'analyse de l'évolution de la situation financière de la copropriété.

Plus globalement, la commission facilitera l'analyse du niveau de dettes de la copropriété, de son évolution et de la prise de décisions (statuer sur des nouveaux débiteurs potentiels, prévenir l'endettement des familles...).

La commission permettra également de recenser les ménages qui pourraient éventuellement bénéficier d'une action de portage immobilier en fonction de leur capacité à rembourser leur dette et de leur situation sociale.

La commission de suivi des impayés aura lieu trimestriellement. Elle réunit le syndic, un ou plusieurs représentant(s) du conseil syndical, l'équipe opérationnelle habitat privé au sein de la Direction de l'habitat et du

renouvellement urbain de la Ville de Mulhouse et tout acteur dont l'implication apparaît nécessaire notamment la Collectivité européenne d'Alsace.

L'opérateur en charge du suivi-animation du PDS préparera, animera et rédigera les comptes rendus de cette commission. Il alimente les outils de suivi mis en place sur la base des discussions tenues lors de la commission et assure le suivi des décisions en lien avec le syndic en responsabilité de ces missions.

Commission de gestion du bâtiment Delacroix

La commission gestion spécifique au bâtiment Delacroix est destinée à présenter le contrôle annuel des comptes, analyser l'état des dépenses de la copropriété (plus particulièrement sur le compte travaux) et du plan de trésorerie, son évolution et son impact sur l'avancement du programme de travaux de réhabilitation (échéances, ordre des postes de travaux...). Elle aura notamment vocation à s'assurer que la situation financière de la copropriété permet d'engager chaque nouvelle phase de travaux.

La commission rythmera le suivi du Plan de sauvegarde et servira à la fois d'étape de vérification de la réalisation des objectifs du PDS au niveau de la gestion et de phase d'orientation des actions de gestion, dans le respect des objectifs et orientations déterminés lors des commissions de Plan de sauvegarde.

La commission de gestion aura lieu trimestriellement. Cette commission pourra se tenir concomitamment à la commission de suivi des impayés, ou dans certains cas à la commission travaux. Elle réunit le syndic, un ou plusieurs copropriétaire(s) représentant(s) du conseil syndical, l'équipe opérationnelle habitat privé au sein de la Direction de l'habitat et du renouvellement urbain de la Ville de Mulhouse et tout acteur dont l'implication apparaît nécessaire.

L'opérateur en charge du PDS préparera, animera et rédigera les compte rendus de cette commission. Il assurera le suivi des décisions en lien avec le syndic en responsabilité de ces missions.

Si une opération de portage de lots devait être mise en place, l'opérateur spécialisé qui se chargerait de cette opération devra mettre en place et organiser une **commission de suivi technique spécifique du portage**.

Articulation entre les plans de sauvegarde sur le quartier des Coteaux

Afin de ne pas démultiplier excessivement les réunions, les commissions thématiques pourront être communes à plusieurs plans de sauvegarde.

Articulation avec le NPNRU

Afin d'assurer l'articulation entre les programmes de travaux prévus dans le cadre du NPNRU, l'opérateur du PDS du bâtiment Delacroix participera également à des réunions de coordination technique et à des instances de

décision politique concernant ces projets. L'opérateur est à la disposition de la maîtrise d'ouvrage du PDS pour toute réunion qui le nécessite, en particulier les comités de pilotage et comités techniques du NPNRU ou toute autre réunion politique, technique ou de concertation (ateliers participatifs, visites de terrain...).

6.3. SUIVI-ANIMATION

Equipe chargée du suivi-animation

Une mission de suivi-animation du Plan de sauvegarde sera confiée par la Ville de Mulhouse à un prestataire sélectionné dans le cadre d'un appel d'offres ouvert.

Ce prestataire assignera au Plan de sauvegarde de la copropriété Delacroix une **équipe opérationnelle pluridisciplinaire**, chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

Cette équipe bénéficiera d'une bonne connaissance des copropriétés et des dispositifs publics incitatifs et coercitifs en matière de copropriétés dégradées et disposera d'une expérience en matière de suivi-animation de Plan de sauvegarde en quartier prioritaire.

L'équipe disposera :

- des compétences nécessaires au pilotage de projet ;
- d'un expert de la gestion et du fonctionnement des copropriétés ;
- d'un technicien assurant l'analyse technique et thermique des bâtiments et des logements ;
- d'une expertise en ingénierie sociale et en ingénierie financière ;
- d'une expertise juridique et immobilière.

Un chef de projet, désigné pour assurer la coordination de l'équipe, sera l'interlocuteur privilégié de la maîtrise d'ouvrage.

Contenu des missions de suivi-animation du Plan de sauvegarde

L'opérateur en charge du Plan de sauvegarde s'assurera de la coordination et de la cohérence des actions et procédures concernant la copropriété Delacroix, sous l'autorité de la Ville de Mulhouse.

La mise en œuvre du Plan de sauvegarde s'appuiera sur une **ingénierie de conduite de projet spécifique** qui mènera :

- Le pilotage partenarial, opérationnel, financier et technique du programme d'actions décliné dans la présente convention ;
- La coordination de l'ensemble des actions et la mise en œuvre des missions opérationnelles ;
- La mobilisation et la négociation auprès de l'ensemble des acteurs concernés, aussi bien publics que privés ;

- La gestion dans le temps du projet et les ajustements éventuels ;
- La recherche de solutions de financement innovantes et le montage des dossiers afférents ;
- Les actions d'information, d'animation et de mobilisation des copropriétaires, par un accueil du public et une bonne coordination des acteurs ;
- La participation et la contribution aux instances de pilotage du NPNRU et de la GUP (cette dernière n'étant pas une mission spécifique de l'opérateur) en tant que de besoin.

L'équipe chargée d'assurer les missions de suivi-animation du Plan de sauvegarde mettra en œuvre les **volets d'action opérationnelle** présentés à l'article 3 de la présente convention.

L'opérateur en charge du suivi-animation du Plan de sauvegarde devra veiller à **l'articulation de l'ensemble des Plans de sauvegarde** envisagés auprès des copropriétés d'habitation du quartier des Coteaux à Mulhouse, en favorisant la cohérence de l'action publique, la mutualisation des moyens (permanences, formations...) et le développement d'une dynamique collective.

L'opérateur en charge du suivi-animation des Plans de sauvegarde envisagés devra également veiller à leur bonne **articulation avec le projet de renouvellement urbain du NPNRU et les actions mises en œuvre dans le cadre de la GUP.**

Pour assurer cette articulation, il participera si nécessaire aux différentes réunions de pilotage et de coordination de ces projets. Il sera particulièrement vigilant concernant les interfaces entre programmes de travaux : travaux de réaménagement de la dalle et chantiers de démolition / construction des groupes scolaires voisins...

L'opérateur devra suivre et analyser les **ventes immobilières** pour connaître l'évolution du marché immobilier : évolution des prix (avec comparaison entre copropriétés), rythme des ventes, profils de nouveaux acquéreurs (occupants/bailleurs...), pour contribuer à l'évaluation de l'action publique et aux réflexions stratégiques notamment concernant un éventuel portage provisoire de lots. L'opérateur prendra l'attache de tous les nouveaux propriétaires pour les informer sur le plan de sauvegarde, et connaître le profil socio-économique du ménage. En lien avec le suivi du marché immobilier, une attention particulière sera portée à l'évolution du peuplement de la résidence.

De façon générale, l'opérateur aura un **rôle d'alerte et de veille réactive** auprès de la Ville de Mulhouse, en cas de difficultés dans la gestion quotidienne de la copropriété comme dans la conduite de projet.

L'opérateur sera force de proposition dans l'éventuelle redéfinition de la stratégie globale du Plan de sauvegarde.

A ce titre, il s'attache tout au long de sa mission à analyser les résultats de l'action menée, afin de définir les améliorations à prévoir pour une meilleure atteinte des objectifs fixés dans le Plan de sauvegarde. Pour ce faire, il opère notamment une veille réglementaire soutenue, pour être en mesure de proposer de nouveaux dispositifs, financements et/ou partenariats.

De plus, il propose à la commission de Plan de sauvegarde des éventuelles évolutions de la stratégie, afin de s'adapter aux éventuels changements de contextes (finances, priorités d'intervention technique...), qui seront proposées à la validation de la commission.

Dans ce cadre, le bilan annuel permettra de réinterroger éventuellement les objectifs fixés pour le Plan de sauvegarde et d'actualiser la conduite de projet, le programme de travaux, le plan de financement, les outils complémentaires et alternatifs à mobiliser afin de requalifier de manière pérenne la copropriété.

Modalités de coordination opérationnelle

L'opérateur en charge du suivi animation du PDS s'attachera à coordonner son action avec l'ensemble des partenaires pressentis notamment :

- Le syndic : le syndic et l'opérateur veilleront tout particulièrement à travailler en étroite collaboration afin de répondre au mieux aux objectifs poursuivis et à associer les autres membres du conseil syndical aux actions conduites et aux prises de décision, afin de favoriser et faciliter l'amélioration de la situation et la requalification de la copropriété ;
- Le conseil syndical ;
- Les services de la Ville de Mulhouse ;
- Les services instructeurs des différentes aides financières ;
- Les acteurs du secteur social ;
- Les cas échéant des structures intervenant sur des thématiques spécifiques comme l'ADIL, l'ARC, Veolia...

ARTICLE 7 – EVALUATION ET SUIVI DES ACTIONS ENGAGEES

7.1. INDICATEURS DE SUIVI

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront grâce aux indicateurs d'alerte et de suivi de l'amélioration de la situation de la copropriété et aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet par l'opérateur en charge du PDS, sous la responsabilité de l'équipe opérationnelle en charge du pilotage des PDS à la Ville de Mulhouse.

A minima, les indicateurs suivants doivent être fournis à une périodicité trimestrielle ou annuelle :

- sur la **gestion de la copropriété** : évolution des impayés (montant, structuration, PO/PB, irrécouvrables...), des créances et des procédures ; évolution des charges (énergie...) ; évolution de la consommation des fluides ; évolution de la trésorerie ;
- sur la **situation sociale de la copropriété** : nombre de copropriétaires endettés ; nombre de ménages suivis et types d'accompagnement mis en place ; nombre de lots éventuellement ciblés pour le portage ; montants des aides sollicitées (par partenaires) ;
- sur le **fonctionnement de la copropriété** : évolution des tantièmes détenus par les copropriétaires occupants (PO) et les copropriétaires bailleurs (PB) ; taux de participation à l'AG ; taux de mutation annuel par statut d'occupation ; évolution du prix moyen de vente (DIA) ; statut des nouveaux acquéreurs ;
- sur le **programme de travaux de sécurisation et de conservation** : montants, typologie et état d'avancement des travaux envisagés ou réalisés en parties communes et privatives ; montants des aides sollicitées (par partenaires) ; reste-à-charge et récupération des fonds ;
- sur les **actions d'information, de formation et de mobilisation de copropriétaires** : nombre de réunions ou ateliers, thématiques, participation ;
- sur l'**opération de portage de redressement** : nombre de lots portés ; impayés réglés ; situations sociales des propriétaires/locataires.

D'autres indicateurs financiers, sociologiques, immobiliers et urbains pourront être proposés par l'opérateur du Plan de sauvegarde, en accord avec la maîtrise d'ouvrage, pour suivre l'opération et en évaluer l'impact global.

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports trimestriels, les bilans annuels et le bilan final.

7.2. BILANS

Afin de suivre l'avancement du Plan de sauvegarde et de mesurer l'atteinte des objectifs, des bilans trimestriels et annuels seront établis par le prestataire en charge du PDS. Au-delà d'éléments factuels indispensables, une dimension stratégique devra être présente afin d'alimenter le débat en commission de Plan de sauvegarde sur d'éventuelles réorientations de l'action.

Bilans trimestriels

L'opérateur en charge du PDS établira des rapports trimestriels de l'avancement de sa mission qui seront présentés en comité technique, sous forme d'actions et des chiffres clés qui s'appuieront sur les indicateurs de suivi et de résultat détaillés à l'article 7.1.

Cet outil de reporting des actions engagées permettra d'identifier les difficultés rencontrées et de réorienter si besoin le suivi-animation du dispositif.

Bilans annuels

L'opérateur en charge du PDS établira chaque année un bilan du programme sur l'année écoulée, plus complet que le bilan trimestriel dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion de la commission de Plan de sauvegarde annuelle et permettra, s'il y a lieu, de réajuster ou de réorienter les actions du dispositif.

Ce rapport devra notamment faire état des éléments suivants :

- Pour les programmes de travaux réalisés : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale.
- Pour les programmes de travaux en cours ou à venir : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

Les différents aspects de l'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété seront mis en valeur.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans technique, administratifs, sociaux et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan spécifique pour le point d'étape à l'issue des 18 premiers mois

L'opérateur en charge du PDS établira à l'issue des 18 premiers mois, sous le contrôle du coordonnateur, un bilan du programme sur la durée écoulée, constituant un point d'étape complet dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion

de la commission de Plan de sauvegarde annuelle et permettra, s'il y a lieu, de réajuster ou de réorienter les actions du dispositif.

Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété seront mis en valeur, notamment la situation des impayés copropriétaires et des dettes auprès des fournisseurs.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs, sociaux et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

L'opérateur en charge du Plan de sauvegarde devra présenter en fin de mission le bilan final du programme. Ce bilan final, sous forme de rapport, devra être présenté, sous la responsabilité de la Ville de Mulhouse, à la dernière commission de Plan de sauvegarde.

Les différents aspects de l'amélioration, du redressement et de la gestion de la copropriété seront mis en valeur.

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors du suivi-animation sur ses différentes phases : sensibilisation et mobilisation des copropriétaires ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques (déroulement des chantiers et livraison des travaux, relations entre maître d'œuvre et entreprises, maîtrise des coûts), dispositifs spécifiques ou innovants, résorption des impayés, optimisation du budget.
- recenser les solutions mises en œuvre.
- fournir un récapitulatif des programmes de travaux financés, avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale du quartier.

Ce document devra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme.

ARTICLE 8 – COMMUNICATION INSTITUTIONNELLE

La Ville de Mulhouse, le coordonnateur du programme, les signataires et l'opérateur en charge du Plan de sauvegarde, s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est impératif de porter le **nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)** sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse, portant sur le PDS.

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

L'opérateur en charge du PDS indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

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

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

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci.

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

Les **documents d'information générale ou technique conçus par l'Anah** à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des

supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

Enfin, la Ville de Mulhouse et l'opérateur en charge du PDS dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute **manifestation spécifique** consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

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

ARTICLE 9 – PRISE D’EFFET, DUREE, REVISION, RESILIATION, PROLONGATION ET TRANSMISSION

9.1. PRISE D’EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

Le présent Plan de sauvegarde est approuvé par arrêté préfectoral pour une période de 5 ans.

Il portera ses effets à compter de la date d’arrêt préfectoral d’approbation.

La présente convention est conclue pour une **période de cinq années**.

Le plan objet de la présente convention est notifié au syndic suivant les dispositions de l’article L615-1-3 du code de la construction et de l’habitation.

Suite à la présentation du plan par le syndic, l’assemblée générale vote les résolutions nécessaires à sa mise en œuvre.

Aucun budget d’études n’étant à ce jour approuvé par la copropriété, une assemblée générale prendra les dispositions nécessaires dans les six mois suivant la notification du plan de sauvegarde.

9.2. REVISION, RESILIATION ET/OU PROLONGATION DE LA CONVENTION

Si l’évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d’habitat, et/ou de l’opération le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d’avenant.

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

Un avenant à la convention pourra être éventuellement signé après la réalisation de bilans d’évaluation annuels, en particulier du bilan pour le point d’étape à l’issue des 18 premiers mois du PDS, qui permettront une éventuelle actualisation des engagements financiers des partenaires.

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

Le Plan de sauvegarde peut être prolongé, si nécessaire, par décision du Préfet, par période de 2 ans, conformément au Code de la construction et de l’habitation.

Fait en 10 exemplaires à Mulhouse, le 18 OCT. 2021

Pour l'Etat,
Le Préfet du Haut-Rhin

signé

Louis LAUGIER

**Pour la Ville de
Mulhouse,**
Le Maire

signé

Michèle LUTZ

**Pour l'agence
nationale de
l'habitat,**
Le Vice-président de
m2A

signé

Vincent HAGENBACH

**Pour Mulhouse Alsace
Agglomération,**
Le Président

signé

Fabian JORDAN

**Pour la Caisse des
dépôts - Banque des
Territoires,**
Le Directeur territorial

signé

Paul JEANNET

**Pour Action
Logement Services,**
La Directrice régionale

signé

Caroline MACÉ

**Pour la Collectivité
européenne d'Alsace,**
Le Président

signé

Frédéric BIERRY

**Pour la Caisse
d'allocations
familiales
du Haut-Rhin,**
Le Président du conseil
d'administration

signé

Jacques RIMEIZE

**Pour la Caisse
d'allocations
familiales
du Haut-Rhin,**
Le Directeur

signé

Jean-Jacques PION

**Pour la Région Grand
Est,**
Le Président

signé

Jean ROTTNER

Pour Procivis Alsace,
Le Directeur général

signé

Christophe GLOCK

9.3. TRANSMISSION DE LA CONVENTION

La présente convention est transmise aux différents signataires. Après approbation par le représentant de l'état dans le département, elle est notifiée au syndic qui dispose d'un délai maximal de 6 mois pour la présenter à l'assemblée générale de la copropriété, laquelle devra voter les résolutions nécessaires à la mise en œuvre du plan.

- Ingénierie – autres aides de l'Anah

AE prévisionnelle	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Aide au redressement de la gestion	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	100 000
Ingénierie préalable aux travaux	A DEFINIR					
Coordination du PDS(*)	13 500	13 500	13 500	13 500	13 500	67 500
Portage ciblé de redressement	A DEFINIR					
Aide à la gestion urbaine de proximité	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	225 000

(*)Montant commun aux 4 plans de sauvegarde (Delacroix, Camus, Plein Ciel 1 et 2).

ANNEXES

ANNEXE 1 – PLAN DE FINANCEMENT PROVISOIRE

Ces données sont à ce stade qu'indicatives. Elles seront précisées et/ou modifiées par voie d'avenant.

- **Ingénierie – suivi animation**

AE prévisionnelle	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Coût suivi animation HT	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	750 000
Coût suivi animation TTC	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	900 000
Anah (50%)	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	375 000
Banque des Territoires (10%)	15 625	15 625	15 625	15 625	15 625	78 125
Reste à charge (sur le TTC) – Ville de Mulhouse	89 375	89 375	89 375	89 375	89 375	446 875

- **Travaux (hors travaux d'urgence)**

AE prévisionnelle	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Montant des travaux HT	910 000					
Anah (50%)	455 000					
Ville de Mulhouse	A DEFINIR					
M2A	A DEFINIR					
Anah « x+x »	A DEFINIR					
Total subventions	455 000					
Reste à charge HT	455 000					

ANNEXE 2 – CALENDRIER PREVISIONNEL

Année 1 (2021)	<ul style="list-style-type: none">• Recrutement d'un prestataire pour la mission de suivi animation• Validation de la convention du plan de sauvegarde• Signature de la convention par l'ensemble des partenaires• Démarrage du suivi animation• Réalisation d'un état des lieux technique d'ici à l'été 2021
2-3 ans	<ul style="list-style-type: none">• Mise en place des actions de redressement de la copropriété, conformément à la convention• Définition avec les copropriétaires et le syndic du programme de travaux
4^{ème} et 5^{ème} années	<ul style="list-style-type: none">• Lancement et suivi des travaux, jusqu'à réception