



**PRÉFET  
DU HAUT-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

SERVICE HABITAT ET BÂTIMENTS DURABLES

MISSION COPROPRIÉTÉS

**Arrêté n° 2023-016-Copropriétés du 13 juillet 2023  
portant approbation du plan de sauvegarde de la copropriété « le diamant noir »  
située 60 avenue de Colmar à Mulhouse**

**Le Préfet du Haut-Rhin**  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier 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 le quartier « péricentre » de Mulhouse est identifié comme un quartier prioritaire de la politique de la ville présentant des dysfonctionnements urbains importants et visé par le nouveau programme national de renouvellement urbain ;
- CONSIDÉRANT qu'un redressement durable de la copropriété est envisageable grâce à une stratégie d'intervention prenant en compte les faiblesses détectées et s'appuyant sur ses atouts ;
- CONSIDÉRANT l'inscription de la copropriété « le diamant noir » en suivi régional du plan Initiative copropriétés ;
- SUR proposition du directeur départemental des territoires,

**ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup> :**

Le plan de sauvegarde de la copropriété « le diamant noir » (n° d'immatriculation AA8826216)

située 60 avenue de Colmar à Mulhouse, et 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 maire de Mulhouse ou son représentant,
- le président de Mulhouse Alsace agglomération ou son représentant,
- le président de la collectivité européenne d'Alsace ou son représentant,
- le président du conseil syndical ou son représentant,
- un représentant des copropriétaires désigné par le président du conseil syndical ;
- le président de l'association de la consommation, du logement et du cadre de vie Sud Alsace, représentant les locataires de la copropriété ou son représentant ;
- l'administrateur provisoire ou son représentant,
- le directeur territorial Haut-Rhin de la Banque des territoires ou son représentant,
- le directeur de la caisse d'allocations familiales du Haut-Rhin ou son représentant,
- le directeur départemental de la sécurité publique du Haut-Rhin ou son représentant,
- le directeur départemental des territoires du Haut-Rhin ou son représentant.

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 :

Madame Sophie Da Fies est nommée coordonnatrice du plan de sauvegarde, mission définie à l'article R 615-4 du code de la construction et de l'habitation. Elle est chargée de s'assurer de la mise en œuvre des engagements pris par la commission de plan de sauvegarde et de veiller à la qualité des actions de communication et de concertation. Elle 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 13 juillet 2023

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](http://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 RELATIVE À LA MISE EN OEUVRE DU PLAN DE SAUVEGARDE DE LA COPROPRIÉTÉ DIAMANT NOIR À MULHOUSE

2023-2028



**La présente convention est établie,**

Entre l'État, représenté par M. le Préfet du département du Haut-Rhin,

La Ville de Mulhouse, maître d'ouvrage de l'opération, représentée par Mme. le Maire, Michèle Lutz,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par le M. Vincent Hagenbach, Vice-Président de m2A, agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

Mulhouse Alsace Agglomération, représenté par son Président, M. Fabian Jordan,

La Collectivité Européenne d'Alsace, représentée par son Président, M. Frédéric Bierry,

La Caisse des Dépôts, représentée par son directeur territorial, M. Paul Jeannet,

La Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin, représentée par le Président de son Conseil d'Administration,

Le syndicat des copropriétaires représenté par son administrateur provisoire,

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L615-1 et suivants, R.615-1 et suivants,

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

**Vu** la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 14 décembre 2022, autorisant la signature de la présente convention,

**Vu** le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, adopté par le Préfet, le 20 mai 2019

**Vu** le Programme Local de l'Habitat, adopté par M2A le 18 janvier 2021,

**Vu** la convention de délégation de compétence du 22 février 2020 conclue entre M2A et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation),

**Vu** la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 22 février 2020 conclue entre le délégataire et l'Anah,

**Il a été exposé ce qui suit :**

## Table des matières

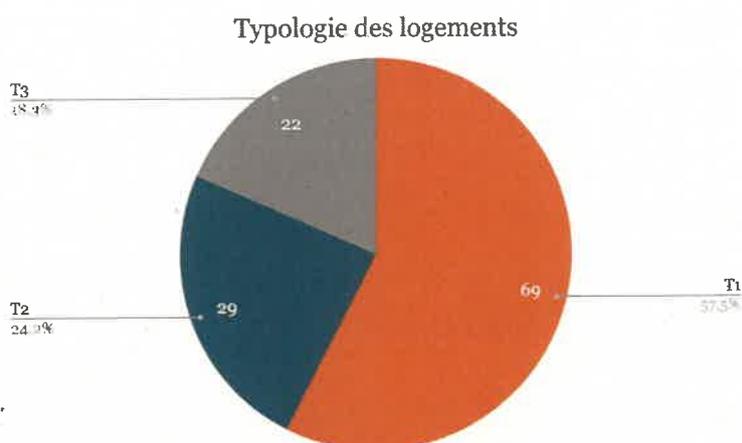
Préambule : Principaux éléments du diagnostic .....	4
Article 1 : Périmètre.....	6
Article 2 : Objet.....	6
Article 3 : Objectifs.....	7
Article 4 : Axes du Plan de Sauvegarde .....	8
Axe 1 : Réaliser les travaux permettant une meilleure occupation de l'immeuble.....	8
Axe 2 : Amélioration du cadre de vie.....	11
Axe 3 : Amélioration du fonctionnement et de la gestion .....	13
Axe 4 : Soutien des copropriétaires les plus en difficultés.....	15
Article 5 : Les aides mobilisables .....	17
Article 6 : Les missions de l'opérateur.....	23
Article 7 : Suivi de la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde.....	26
Article 8 : Engagements des partenaires.....	30
Article 9 : Communication .....	31
Article 10 : Durée du Plan de Sauvegarde .....	32
Article 11 : Révision et/ou résiliation de la convention .....	32
Article 12 : Transmission de la convention.....	32

## Préambule : Principaux éléments du diagnostic

### 1. Contexte

Construite en 1996, la copropriété "Le Diamant Noir" est située 60 A, B et C avenue de Colmar à Mulhouse au sein d'un quartier prioritaire de la politique de la ville. Elle est composée de locaux commerciaux au rez-de-chaussée, de garages, parkings et caves en sous-sol et de 120 appartements desservis par trois cages d'escaliers.

La typologie des logements (graphique ci-contre) fait de cet ensemble un produit d'investissement locatif et il est donc logique de n'y trouver quasiment que des propriétaires bailleurs.



Malgré un bâti de qualité et une situation géographique adaptée, la copropriété connaît d'importantes difficultés, dont certaines étaient présentes dès 2006 : le 19 février 2006, un article des DNA mettait en avant la lassitude des occupants face aux dégradations et vandalismes constatés dans l'immeuble.

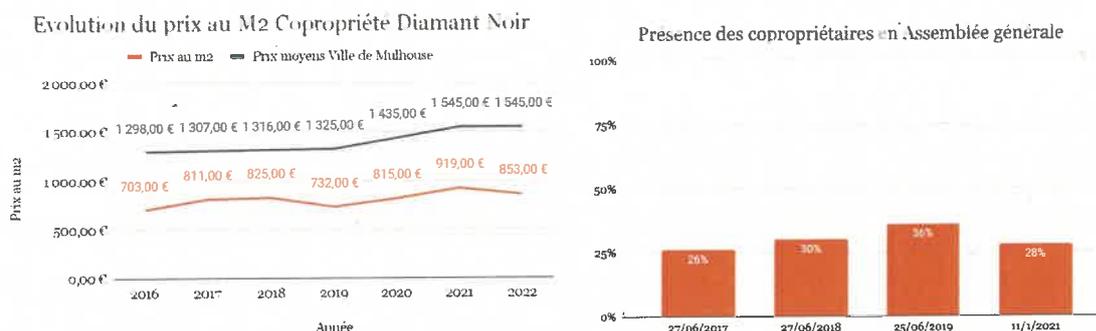
Cette dégradation s'accroissant au fil des années, la copropriété a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle en 2018, laquelle concluait à l'intérêt de la suivre dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat en copropriété dégradée.

Les dégradations s'amplifiant en 2019 et 2020, avec notamment un incendie dans les sous-sol/garages en 2020, une étude pré-opérationnelle supplémentaire et spécifique à cette copropriété a été commandée.

Le diagnostic restitué en juillet 2021, tenant compte de l'augmentation des dégradations, squats, incendie, a préconisé que cette copropriété fasse l'objet non plus d'une OPAH CD mais d'un Plan de Sauvegarde, plus adapté à la situation actuelle pour espérer le redressement de la copropriété.

Durant le temps de cette étude, en raison d'impayés élevés et du désintérêt d'une grande partie des copropriétaires, la copropriété a été placée sous administration provisoire à l'initiative de la Ville de Mulhouse. Parallèlement, en raison d'incendies fréquents dans les

parties communes, deux arrêtés de mise en sécurité ont été pris, l'un ayant conduit à l'évacuation des occupants de l'entrée B. Cette entrée est à ce jour encore inoccupée, et ce jusqu'à remise en état des parties communes.



Le contexte de l'opération est ainsi le suivant :

- la copropriété dispose d'une assise juridique solide, ne posant pas de difficulté particulière.
- la copropriété souffre d'un manque d'investissement des copropriétaires (très faible participation aux assemblées, produit d'investissement locatif)
- la copropriété est constituée très majoritairement de petits logements (T1 et T2 à plus de 80%), générant la rotation rapide des occupants et des propriétaires, ne favorisant pas un investissement à long terme dans la vie de l'immeuble et son avenir patrimonial.
- les occupants ont majoritairement des revenus très faibles (inférieurs à 600 euros par UC). Un tiers d'entre eux est sans emploi.
- le bâti est de qualité, mais les actes de vandalisme dégradent fortement la résidence.
- la santé financière de la copropriété est fragile et la copropriété a été placée sous administration provisoire pour éviter une aggravation de cette situation.
- les remises en état des communs suite aux incendies ne sont pas achevées au bâtiment B et non démarrées aux garages. Les occupants du bâtiment B n'ont ainsi toujours pas rejoint leur logement.

Au regard des caractéristiques de la copropriété, l'orientation vers un dispositif public renforcé a été retenue. Dans ce contexte, la Ville de Mulhouse et ses partenaires ont préconisé la mise en place d'un Plan de sauvegarde, qui permettra d'accompagner la copropriété dans la résolution de ses difficultés.

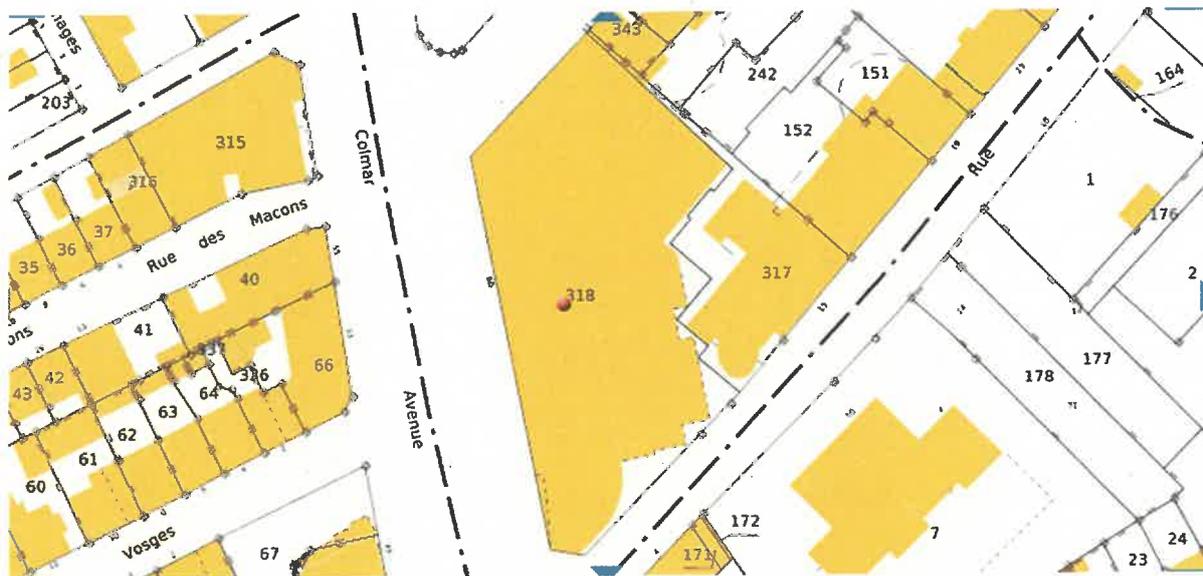
## 2. Les orientations retenues

Pour redresser durablement la situation de la copropriété, les partenaires publics et privés ont convenu d'agir ensemble pour la mise en œuvre d'un projet global. Le projet de Plan de Sauvegarde comprend ainsi quatre axes, en vue d'agir de façon coordonnée sur la gestion, le social, le bâti et l'environnement. Il s'agira d'améliorer le fonctionnement des instances (notamment la participation des propriétaires à la vie de l'immeuble), de réaliser les travaux indispensables à la conservation de l'immeuble et à la sécurisation de ce dernier,

d'accompagner les ménages les plus fragiles et d'aider les propriétaires confrontés à la problématique du squat de leur(s) lot(s) et enfin d'améliorer le cadre de vie.

## Article 1 : Périmètre

La copropriété se situe sur la parcelle cadastrée section MC - n° 318



## Article 2 : Objet

Le Plan de Sauvegarde de la copropriété Diamant Noir a pour objet, conformément à l'article L. 615-1 du code de la Construction et de l'Habitation, de restaurer le cadre de vie des occupants et usagers d'un immeuble bâti soumis au régime de la copropriété.

Le Plan de Sauvegarde tend à mettre en place des mesures afin de parvenir au redressement du fonctionnement, des comptes et de l'état technique de la copropriété. Plus précisément, il s'agit :

- D'améliorer et de réorganiser le fonctionnement et la gestion de la copropriété ; Il s'agit ici notamment de permettre une meilleure mobilisation des copropriétaires et de permettre à la copropriété de sortir de l'administration provisoire.
- De mettre en œuvre un programme de travaux permettant d'assurer la conservation de l'immeuble d'une part, et la sécurisation des accès d'autre part.
- D'accompagner les ménages déjà en difficulté (locataires, propriétaires) et les propriétaires touchés par la problématique de squat des appartements.
- De permettre une amélioration du cadre de vie des occupants.

### **Article 3 : Objectifs**

Pour redresser durablement la copropriété, le Plan de Sauvegarde a pour principales orientations de :

1. Améliorer le fonctionnement et la gestion de la copropriété ;
2. Mobiliser les copropriétaires pour les rendre acteurs de leur cadre de vie ;
3. Proposer un appui aux propriétaires occupants les plus fragiles : aider à la solvabilité des ménages
4. Permettre de financer la réalisation des travaux de conservation et de sécurisation des accès.
5. Améliorer le cadre de vie des habitants notamment grâce à un appui à la gestion urbaine de proximité.

## **Article 4 : Axes du Plan de Sauvegarde**

### **Axe 1 : Réaliser les travaux permettant une meilleure occupation de l'immeuble**

#### **Les travaux en parties communes**

L'étude de la copropriété a conduit à mettre en avant certains travaux de conservation à court terme et des travaux permettant une sécurisation des accès à l'immeuble. Ces travaux consistent en :

- l'amélioration de la sécurité incendie de l'immeuble (remplacement/ajouts de blocs de secours, remplacement/ajout d'extincteurs, remplacement des systèmes de désenfumage, remplacement des portes coupe-feu entre les cages d'escaliers et les étages.
- la rénovation de la chaufferie et des réseaux fuyards.
- la mise en place d'un portail relié à l'interphonie.
- le remplacement de la clôture actuelle.
- la mise en place d'une ligne de vie en toiture et l'enlèvement ou la meilleure fixation de l'antenne actuelle.
- la mise en place d'éclairages antivandale et les travaux électriques nécessaires.
- la mise en place d'un système à digicode dans les ascenseurs.
- la mise en place d'un système à digicode, ou le remplacement du système d'interphonie dans les entrées d'immeuble.
- la réfection de la peinture des cages d'escaliers.
- le remplacement des boîtes aux lettres.

Les portes d'entrées des appartements, parties privatives, seront également remplacées par le syndicat des copropriétaires au titre de travaux collectifs portés par le syndicat des copropriétaires en parties privatives.

Le montant prévisionnel de ces travaux est estimé à 718 760 € TTC honoraires compris.

Ces travaux seront réalisés en deux phases :

#### **Phase 1 (réalisation 2023-2024) :**

- l'amélioration de la sécurité incendie de l'immeuble (remplacement/ajouts de blocs de secours, remplacement/ajout d'extincteurs, remplacement des systèmes de désenfumage, remplacement des portes coupe-feu entre les cages d'escaliers et les étages.
- le remplacement des portes d'entrée.
- la rénovation de la chaufferie et des réseaux présentant des signes de vétusté.
- la mise en place d'un portail relié à l'interphonie.
- le remplacement de la clôture actuelle
- la mise en place d'une ligne de vie en toiture et l'enlèvement ou la meilleure fixation de l'antenne.

- la mise en place d'éclairages antivandale et les travaux électriques nécessaires.

**Phase 2 (réalisation 2026-2027) conditionnée à une amélioration de l'occupation de l'immeuble :**

- la mise en place d'un système à digicode dans les ascenseurs
- la mise en place d'un système à digicode, ou le remplacement du système d'interphonie dans les entrées d'immeuble.
- la réfection de la peinture des cages d'escaliers.
- le remplacement des boîtes aux lettres.

Afin de permettre la bonne exécution de ces travaux, la copropriété s'efforcera de respecter le planning suivant :

- début 2023 : prise de décision pour la maîtrise d'œuvre pour suivi de la phase 1 et prise de décision pour le remplacement des portes d'entrée des appartements.
- fin 2023 : prise de décision pour les travaux phase 1.
- 2026 : prise de décision pour le suivi de la phase 2.
- 2026-2027 : prise de décision pour les travaux phase 2.

Le refus par le syndicat des copropriétaires de la réalisation des travaux préconisés est de nature à remettre en cause la présente convention.

### Les travaux en parties privatives

La typologie de l'immeuble, constituée majoritairement de studios, conduit à une rotation importante des locataires et à d'importants problèmes d'occupation. A ce titre, une restructuration de certains studios et leur transformation en T2/T3/T4 est de nature à permettre une amélioration de l'occupation de l'immeuble.

L'objectif du Plan de Sauvegarde est de parvenir à la restructuration de 26 studios. Ces restructurations pourront être financées dans le cadre de travaux liés à la dégradation lourde.

Le montant prévisionnel total des travaux en parties privatives s'élève à 1 007 000 € HT.

### Réaliser une assistance à maîtrise d'ouvrage technique auprès de la copropriété

#### **Approfondir les diagnostics techniques réalisés à l'occasion de diverses études**

*Nota Bene : L'assistance technique à la copropriété ne s'entend pas comme le suivi des travaux ou la réalisation des études de maîtrise d'œuvre, mais bien comme l'appui aux instances de décision de la copropriété pour l'encadrement de ces études techniques confiées à des prestataires sous maîtrise d'ouvrage de la copropriété. L'objectif sera de s'assurer de leur cohérence et de leur faisabilité technique et juridique, en lien avec les capacités financières du syndicat et les objectifs de requalification pérenne de l'ensemble immobilier.*

Dans le cadre de sa mission, l'opérateur du Plan de Sauvegarde accompagnera le conseil syndical et le syndic dans le choix du maître d'œuvre et dans l'analyse du programme de travaux et de son phasage.

Le programme de travaux nécessitera un arbitrage des copropriétaires (via le conseil syndical et l'administrateur provisoire) mais également des financeurs du Plan de Sauvegarde afin d'en assurer la faisabilité économique.

#### **Assistance technique à la préparation des cahiers des charges**

L'équipe opérationnelle assistera la copropriété dans la préparation d'un cahier des charges pour les missions de maîtrise d'œuvre, qui pourra être différenciée par phase.

L'équipe opérationnelle assistera également la copropriété dans le lancement de consultations pour la sélection du maître d'œuvre, en précisant notamment les modalités de vote à respecter et l'ensemble des dispositions à prendre en compte dans le cadre du lancement des marchés, en partenariat avec l'administrateur provisoire.

A l'issue de ces consultations, l'équipe analysera les propositions avec le conseil syndical et l'administrateur provisoire et les conseillera dans le choix du maître d'œuvre. La participation avec le conseil syndical et l'administrateur provisoire, à une audition des candidats pressentis est également possible.

Le maître d'œuvre retenu travaillera à confirmer et approfondir le diagnostic technique établi par Urbanis lors de la phase d'élaboration du Plan de Sauvegarde et à proposer un phasage réaliste aux copropriétaires et aux financeurs. Toute son approche se fondera sur des coûts réels et ayant fait l'objet de devis, et non plus des estimations. Elle devra également permettre de donner la mesure des éléments de communication à développer pour optimiser l'efficacité du dispositif proposé.

L'opérateur sera également chargé d'accompagner la copropriété dans l'analyse des offres et la désignation des entreprises devant réaliser le chantier.

Le maître d'œuvre sera également chargé d'étudier l'opportunité de phaser les travaux.

#### **Assistance et accompagnement pour la validation des différentes étapes des études**

L'équipe opérationnelle accompagnera la copropriété dans la validation de chaque étape (diagnostic, scenarii, projet, montage financier, etc.) en s'assurant :

- De la conformité du travail de l'architecte, et des bureaux d'études le cas échéant, aux objectifs définis dans les cahiers des charges, des orientations du projet en cours de réflexion sur le quartier et des priorités des financeurs du plan de sauvegarde ;
- De la bonne prise en compte des contraintes financières, réglementaires et des résolutions votées en assemblée générale.

L'opérateur assistera le conseil syndical et l'administrateur provisoire dans la communication auprès des copropriétaires afin de permettre aux copropriétaires qui le souhaitent de recevoir les informations nécessaires à la bonne compréhension des travaux projetés.

## **Assister la copropriété du vote des travaux à l'établissement du plan de financement jusqu'au paiement des subventions**

Une fois le programme de travaux établi, l'équipe de suivi animation réalisera en amont du vote des travaux en assemblée générale des enquêtes d'éligibilité nécessaires pour que les copropriétaires connaissent les aides auxquelles ils pourront prétendre pour financer leur quote-part de travaux. Sur cette base l'opérateur assurera les simulations d'aides financières.

Lorsque les travaux seront approuvés, l'opérateur montera l'ensemble des dossiers de demande de subvention auprès des financeurs. Il peut s'agir de subvention collective auprès de la personne du syndicat des copropriétaires, mais également de subventions individuelles allouées en fonction des ressources des copropriétaires ou des loyers pratiqués. L'enquête d'éligibilité et le travail amont du conseiller social sont les éléments indispensables à la complétude des plans de financement.

L'équipe opérationnelle sollicitera une demande de préfinancement des subventions publiques auprès d'un organisme bancaire (Procivis, Caisse d'épargne, ou tout autre organisme en capacité de proposer du préfinancement). Pour ce faire, le principe devra en avoir été adopté par le Syndicat des copropriétaires qui aura décidé des travaux.

## **Assurer le suivi technique du chantier**

L'équipe opérationnelle, et plus particulièrement son conseiller technique, assurera le suivi du chantier tout au long des travaux, notamment en participant aux réunions de chantier les plus stratégiques (démarrage, déblocage des acomptes, choix de procédés...). De plus, les factures émises seront vérifiées et validées afin de pouvoir déclencher les versements des montants préfinancés directement aux entreprises, mais également, en fin de chantier de s'assurer de la bonne conformité de la réalisation des travaux.

A la fin du chantier, il est prévu, au-delà des ateliers déjà évoqués plus haut, des actions pédagogiques auprès des occupants afin de bien prendre en main les nouveaux équipements.

L'opérateur aura également pour rôle d'accompagner les instances de gestion dans l'apurement des charges liées aux travaux (information et assistance à l'administrateur provisoire).

## **Axe 2 : Amélioration du cadre de vie**

### **Veiller à l'insertion urbaine de la copropriété**

#### **La nécessité d'une gestion urbaine renforcée**

Le diagnostic réalisé par Urbanis permet d'esquisser des besoins en matière de gestion urbaine de proximité dans la copropriété, en particulier en ce qui concerne les questions relatives aux occupations illégales de hall d'entrées, intrusion dans les parties commune, à la gestion des ordures ménagères, des nuisibles et des encombrants.

Les actions de gestion urbaine à l'échelle de la copropriété devront s'articuler avec le travail mené par différents acteurs à une échelle plus large : Police nationale, Service de prévention et de sécurité de la Ville de Mulhouse, tissu associatif local, etc.

Pendant la première année du plan de sauvegarde, l'opérateur aura la charge d'établir un diagnostic partagé des dysfonctionnements et des points d'appui puis de définir, en concertation avec les instances de la copropriété et les partenaires institutionnels, un plan d'actions de GUP annualisé. Ce plan fera l'objet d'une validation par l'ensemble des partenaires du plan de sauvegarde qui pourront se prononcer sur les modalités de mise en œuvre.

Les actions d'information de sensibilisation et d'amélioration concrète du cadre de vie seront menées en collaboration avec l'ensemble des partenaires institutionnels comme associatifs. Elles pourront concerner :

- La veille régulière sur les parties communes et le suivi des dysfonctionnements.
- L'accompagnement de la copropriété dans l'analyse et la maîtrise des coûts liés au surentretien des parties communes.
- L'amélioration concrète du cadre de vie.
- La prise en compte des locataires en tant qu'acteurs du cadre de vie.
- L'anticipation et le suivi des impacts des travaux du plan de sauvegarde.
- Les actions favorisant l'amélioration des relations entre locataires et propriétaires ainsi que le lien social au sein de la copropriété.
- Les actions utiles en lien avec la précarité énergétique et la vie dans le logement (maîtrise des énergies, des nouveaux équipements, lutte contre les nuisibles...).
- L'accompagnement de la copropriété dans l'étude d'aménagements pertinents (gestion des ordures ménagères, des encombrants) quant à leur localisation, leur financement...
- L'articulation fine avec le plan de communication du plan de sauvegarde.

L'équipe opérationnelle devra s'appuyer sur les modalités de mise en œuvre suivantes :

- Actions d'information pédagogique/sensibilisation auprès des occupants (affichages, animations collectives, ateliers, porte à porte...)
- Modalités d'accueil des nouveaux arrivants
- Réunions de coordination des acteurs selon les thématiques
- Événements conviviaux
- Visites de terrain (veille technique, diagnostics en marchant...)

L'équipe opérationnelle aura en charge la recherche de financements à ces actions.

### Commission cadre de vie

Parallèlement, une commission cadre de vie du conseil syndical sera animée par l'opérateur pour informer des réalisations et projets, faire remonter les besoins, chercher des solutions adéquates, assurer une bonne coordination des actions entre les intervenants. Cette

commission pourra créer des documents de communication à destination des habitants. Cette commission sera ouverte aux acteurs de la GUP.

### **Axe 3 : Amélioration du fonctionnement et de la gestion**

#### **Thématique 1 : Mobiliser et former les copropriétaires**

##### **Renforcer la participation des copropriétaires à la vie de l'immeuble**

Produit d'investissement locatif, la copropriété souffre d'un manque de participation de ses copropriétaires à la vie de l'immeuble. L'opérateur accompagnera ainsi les copropriétaires bailleurs tout au long du dispositif (notes d'informations, groupes de travail, d'échanges) afin que ces derniers se mobilisent davantage. Un travail sur la présence en assemblée générale n'est pas utile à ce stade compte-tenu de l'administration provisoire actuelle. Néanmoins, dans l'hypothèse où l'administration provisoire prend fin pendant le temps du dispositif, l'opérateur veillera à mettre en œuvre les actions nécessaires à une bonne participation aux copropriétaires en assemblée générale.

##### **Informers les copropriétaires**

L'opérateur mettra en œuvre les moyens nécessaires pour que les copropriétaires et les locataires puissent trouver une réponse à leurs questions et attentes.

Un plan de communication sera établi avec la commission communication du conseil syndical qui portera sur les différents médias, le rythme des publications et les innovations à entreprendre.

Les efforts de communication auprès de l'ensemble des copropriétaires se feront à travers différents canaux (par exemple permanence, lettre du conseil syndical, tenue de permanences d'information pour toucher un nombre suffisant de copropriétaires). L'opérateur assistera le conseil syndical et l'administrateur provisoire dans la réalisation des documents d'information et leur diffusion. Les canaux d'information de la Ville pourraient également être utilisés pour diffuser les informations.

##### **Former les copropriétaires**

Des formations à destination de l'ensemble des copropriétaires seront également organisées. Elles porteront par exemple sur le fonctionnement de la copropriété, la connaissance des instances de gestion de la copropriété, le fonctionnement de la copropriété sous administration provisoire.

En raison des difficultés de mobilisation des copropriétaires, l'opérateur et les partenaires chercheront des solutions innovantes pour toucher le plus grand nombre.

Les formations pourront se dérouler dans des locaux que la Ville pourra mettre à disposition de la copropriété et de l'opérateur.

## Informers les nouveaux propriétaires

L'opérateur pourra s'informer des mutations en consultant le registre des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) tenu par la Ville de Mulhouse voire par des informations reçues de l'administrateur provisoire.

L'opérateur pourra ainsi informer les nouveaux acquéreurs sur différentes thématiques et notamment sur le dispositif de plan de sauvegarde.

## **Thématique 2 : Accompagner le conseil syndical**

Le conseil syndical de la copropriété Diamant Noir est investi et renouvelé régulièrement.

### Structurer le conseil syndical

Il conviendra d'accompagner le conseil syndical afin qu'il se structure en répartissant mieux les tâches entre les membres afin, en particulier, de procéder à une division de la charge de travail pour le contrôle des comptes et la gestion quotidienne (visites avec les fournisseurs, suivi des travaux d'entretien etc.). Une meilleure prise en charge des divers aspects de la vie de la copropriété est indispensable au vu de la taille de la copropriété.

L'investissement du conseil syndical devra être croissant durant le plan de sauvegarde pour permettre :

- La concertation nécessaire à l'établissement du programme définitif de travaux ;
- La bonne circulation de l'information pendant la durée des travaux ;
- Le suivi des procédures contentieuses à l'encontre des copropriétaires débiteurs ;
- Le suivi du budget et de la maîtrise des charges ;

La structuration du conseil syndical en plusieurs commissions sera étudiée afin de mieux répartir les tâches, sans toutefois remplacer les réunions régulières du conseil syndical.

Plusieurs types de commissions peuvent être instituées telles que contrôle des comptes, payés, travaux, communication, etc.

### Former le conseil syndical

L'opérateur réalisera des formations spécifiques à destination du conseil syndical dont le contenu sera défini en concertation avec ses membres. Elles s'appuieront sur les documents de la copropriété (Règlement de copropriété, PV d'assemblées générales, balances comptables...).

## **Thématique 3 : Suivre le budget et maîtriser les charges**

L'évolution des dépenses et des contrats en cours sera suivie par l'opérateur, avec l'appui de l'administrateur provisoire. L'opérateur appuiera les instances de gestion dans l'analyse et, le cas échéant, la renégociation des contrats des plus gros fournisseurs.

Un suivi particulier sur les consommations de gaz de l'immeuble sera effectué, ainsi qu'un appui à l'administrateur provisoire dans la renégociation de ce contrat.

#### **Thématique 4 : Suivre les impayés et les procédures**

Il s'agira de traiter les impayés par la mise en place d'une phase amiable avec les petits débiteurs de bonne foi et le lancement sans délai de procédures pour les autres débiteurs. Tout au long du plan de sauvegarde, la prévention des impayés sera assurée par un repérage précoce. Ces actions de traitement des impayés seront en lien direct avec l'accompagnement social des ménages en difficulté.

L'opérateur organisera pour ce faire des commissions thématiques trimestrielles « impayés » afin de favoriser le traitement conjoint avec le syndic des situations d'impayés : préparation et animation des commissions, établissement des comptes-rendus et suivi des décisions en lien direct avec la maîtrise d'ouvrage publique. En parallèle des commissions, des actions d'information et d'accompagnement social seront conduites auprès des copropriétaires endettés afin de prévenir et d'éviter l'accroissement des niveaux d'endettement. L'opérateur pourra mobiliser auprès de la Collectivité européenne d'Alsace le Fonds Solidarité Logement (FSL) pour le maintien dans les lieux des propriétaires occupants et locataires endettés, dans le cadre d'un accompagnement global de la situation.

Il appartient à l'administrateur provisoire 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.

L'administrateur provisoire 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.

#### **Axe 4 : Soutien des copropriétaires les plus en difficultés**

##### **Thématique 1 : Accompagnement des ménages en difficulté**

Le plan de sauvegarde a pour objectif d'accompagner les résidents de la copropriété pour qu'ils stabilisent leur situation économique et sociale. Les axes de travail sont les suivants :

- Repérage et accompagnement des locataires dès lors que cela permet de résoudre un enjeu posé au bailleur ou à la copropriété ;
- Réduction des impayés de charges ;
- Réduction de l'endettement des ménages par la mobilisation d'aides ;
- Recherche de solutions de solvabilisation des ménages les plus en difficulté pour permettre le financement des travaux.

Accompagner les ménages les plus fragiles

L'opérateur proposera un accompagnement social aux ménages repérés comme les plus fragiles. Cet accompagnement doit permettre de mettre en œuvre les actions parmi lesquelles :

- Élaboration d'un diagnostic social pour chaque ménage accompagné permettant de définir les actions à effectuer ;
- Vérification de l'ouverture de droits, orientation vers les institutions compétentes le cas échéant ;
- Médiation entre l'administrateur provisoire et les ménages, en particulier pour l'échelonnement du règlement des charges courantes et des restes à charge des quotes-parts travaux ;

#### **Coordonner l'accompagnement social avec les partenaires**

L'opérateur organisera semestriellement une commission sociale. Rassemblant les différentes instances chargées du travail social présentes sur le territoire, cette commission permet d'évoquer les situations qui n'auraient pas trouvé de solutions dans le cours classique du PDS.

#### **Objectifs :**

- Présentation des situations complexes et recherche de solutions ;
- Information partagée sur les différents dispositifs d'accompagnement des copropriétés.

**Fréquence :** Une fois par semestre.

#### **Participants :**

- Service social de Mulhouse ;
- Service social départemental ;
- Caisse d'allocations familiales ;
- Les opérateurs de l'habitat privé ;
- Opérateur de portage

### **Thématique 2 : Rechercher des solutions de portage pour les copropriétaires les plus en difficulté**

La Ville devra s'engager dans des solutions de portages auprès des copropriétaires débiteurs, en incapacité de maintenir leur statut, si leur situation représente un obstacle au redressement de la copropriété, en leur proposant un rachat de leur(s) lot(s)

Les besoins identifiés portent sur trente logements, mais tous ne pourront faire l'objet d'un portage ciblé, ce dernier ne pouvant porter que sur un maximum de 15% des lots.

Les actions de portage seront assurées par un opérateur choisi par la Ville, probablement un bailleur social en capacité d'assainir la situation financière de la copropriété et de s'investir dans une gestion vertueuse de la copropriété. L'objectif premier n'est cependant pas que ce portage par un bailleur social perdure dans le temps. A terme, il sera visé une revente des lots

à des propriétaires occupants solvables, afin de maintenir le statut privé de la copropriété. Cette finalité des actions de portage pourra être réévaluée au cours du PDS, en fonction de l'évolution de la situation.

### **Thématique 3 : Solvabiliser les propriétaires par la recherche de financements individuels**

Outre l'accompagnement social auprès des ménages les plus en difficulté, l'opérateur viendra en appui des plus fragiles dans le montage des plans de financement individuels leur permettant d'assumer le financement des travaux.

En plus des aides qui seront sollicitées auprès de l'Anah et des Collectivités locales, l'opérateur accompagnera les copropriétaires pour des demandes auprès de différentes institutions telles que la CAF, les caisses de retraites, Action logement...

La mobilisation de ces aides doit permettre aux propriétaires modestes de financer leur quote-part de travaux en diminuant leur reste à charge.

### **Thématique 4 : Accompagner les copropriétaires de logements squattés**

Les études menées sur la copropriété ont montré qu'un des problèmes majeurs de l'occupation provenait du squat de certains appartements.

Le plan de sauvegarde a pour objectif d'accompagner les propriétaires concernés par cette problématique. L'opérateur apportera ainsi toutes les informations sur les procédures à engager auprès des copropriétaires concernés. En lien avec les occupants, l'administrateur provisoire, l'opérateur signalera aux propriétaires les présomptions de logements squattés.

Afin que ces situations soient suivies au plus près, une commission sur cette problématique se tiendra trimestriellement et réunira tous les acteurs permettant la résolution de ces situations (sous-préfecture, police nationale, copropriétaires concernés).

## **Article 5 : Les aides mobilisables**

- **Objectifs**

L'objectif consiste à assurer la conservation de la résidence pendant la durée du plan de sauvegarde.

Le maître d'œuvre sera chargé d'étudier l'opportunité de phaser les travaux. Un avenant à cette convention pourra le cas échéant intégrer cette nouvelle répartition des objectifs et des enveloppes.

**Tableau récapitulatif global des objectifs sur la durée de la convention :**

Objectifs en nombre de logements						
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Parties Communes			119 (travaux phase 1)			119 (travaux phase 2)
Parties Privatives		5	5	6	5	5

**Tableau récapitulatif du montant des travaux et des restes à charge moyens pour les propriétaires privés estimés avec subvention Ville de Mulhouse et M2A et abondement Anah au titre du "x+x" (conditionnée à délibérations)**

Tranche de travaux globale en parties communes								
Travaux + Honoraires	Travaux + Honoraires	Subvention Anah	Subvention Ville de Mulhouse	Subvention M2A	Total d'aides	% de subvention sur le TTC	Reste à charge	Reste à charge moyen par lot principal d'habitation
HT	TTC	60%	5%	5%				
648 550 €	718 760 €	389 130 €	32 427,50€	32 427,50€	453 985€	63 %	264 775 €	2225 €

- **Les aides de l'Anah**

Les aides de l'Anah s'appliquent en fonction des règles applicables au moment du dépôt du dossier de demande de subventions.

**Aides au syndicat des copropriétaires**

L'Anah financera son intervention à hauteur de 50% du montant HT des travaux incombant aux propriétaires privés.

Les aides de l'Anah pourront être bonifiées selon la règle du « x+x », sous réserve des modalités en vigueur à l'engagement du dossier.

**Aides pour travaux en parties privatives**

Les parties privatives pourront être financées dans le cadre de travaux pour le maintien des personnes âgées et handicapées par l'Anah à hauteur de 50% pour les propriétaires occupants très modestes et 35% pour les propriétaires occupants modestes, dans la limite de 20 000 € HT de travaux.

Les travaux liés à la restructuration de certains studios ou liés à la dégradation (travaux lourds) pourront être financés à hauteur de 50% pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, et à hauteur de 35% dans la limite de 1 000 €/m<sup>2</sup> et de 80m<sup>2</sup> par logement pour les propriétaires bailleurs (sous réserve de conventionnement du loyer et d'une étiquette énergétique D maximum en sortie de travaux).

L'enveloppe globale pour les objectifs sera de 1 007 000 €.

### Aide à la gestion

L'opérateur sollicitera l'Anah pour la mise en place d'une aide à la gestion pour un montant maximum de 5 000 € HT + 150 € par lot et par an.

L'aide à la gestion devra faire l'objet d'un procès-verbal de prise de décision par le syndicat des copropriétaires.

### Aide au portage

En cas de mise en oeuvre d'un portage ciblé de lots en vue de redresser la copropriété, l'Anah s'engage à verser des subventions pour un nombre de lots plafonné à 15% du nombre de lots d'habitation dans la copropriété, et ce 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.

### Aide à l'ingénierie de suivi-animation

Pour ce qui est du suivi animation du Plan de Sauvegarde, l'Anah financera son intervention dans la limite de 50% du montant de la dépense avec pour plafond annuel de dépenses subventionnables 150 000 € HT plus 500 € HT par lot d'habitation principal (logement).

La mission de l'opérateur est évaluée à 249 643 € HT au maximum. L'enveloppe globale pour l'Anah est évaluée à 124 821,50 €, pour la Ville de Mulhouse à 62 410,25 € et pour la Banque des Territoires à 62 410,25 €.

En ce qui concerne la Gestion Urbaine de Proximité, les actions mises en oeuvre par la Ville en parallèle du PDS pourront être financées par l'Anah dans la limite de 50% du montant de la dépense subventionnable avec pour plafond de dépense subventionnable annuel 900 € HT/lot d'habitation principal.

- **Ville de Mulhouse**

La Ville de Mulhouse financera à hauteur de 5% du montant HT les travaux incombant aux propriétaires privés, en aide au syndicat, en fonction des décisions qui seront prises par l'Anah concernant l'abondement de ses aides (x+x)

La Ville de Mulhouse financera le suivi-animation du plan de sauvegarde. Elle en assurera la coordination avec l'ensemble des partenaires concernés. Elle mettra en place et financera une équipe de suivi-animation pendant toute sa durée. Elle mobilisera également les services concernés autour des enjeux de l'hygiène, de la GUP et des actions sociales. A ce titre, elle assurera la maîtrise d'ouvrage de la GUP.

La Ville de Mulhouse pourra également intervenir dans le financement d'opérations de portage temporaire.

Enfin, L'agglomération s'engage à soutenir la copropriété Diamant Noir dans son effort de redressement. Elle apportera ainsi son soutien dans la limite de ses moyens et de son budget, soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

- **Mulhouse Alsace Agglomération (M2A)**

L'agglomération s'engage à soutenir la copropriété Diamant 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.

- **Banque des Territoires**

La Banque des Territoires contribue au financement de l'ingénierie de suivi-animation à hauteur de 25% de son montant HT et dans la limite de 100 000€. L'enveloppe globale est estimée à 62 410,25 € pour le suivi-animation de la copropriété Diamant Noir.

La Banque des Territoires pourra proposer des prêts spécifiques pour le portage de lots de copropriétés concernées PIC. Le prêt peut être accordé à la Collectivité ou aux acteurs du portage.

- **Aide juridictionnelle**

L'opérateur apportera son aide à l'administrateur provisoire de la copropriété pour mobiliser l'aide juridictionnelle au syndicat des copropriétaires.

- **Collectivité européenne d'Alsace (CeA)**

La CeA pourra apporter son soutien financier aux ménages les plus modestes via le Fonds de Solidarité Logement Alsace dans le cadre du règlement y afférent concernant les aides directes à la personne (Accès au logement/Maintien dans le logement/Impayés d'énergie) et les accompagnements sociaux liés au logement le cas échéant. L'opérateur se tiendra informé de l'évolution des politiques de financement du parc privé par la CeA afin de solliciter, le cas échéant, les dispositifs d'aides pouvant concourir au financement des travaux objet du présent plan de sauvegarde, en fonction de la réglementation en vigueur.

A titre indicatif, le Fonds Alsace Rénov' 2022-2023 de la Collectivité européenne d'Alsace permet de mobiliser des financements pour les travaux de rénovation des copropriétés situées dans les quartiers propriétaires de la politique de la Ville situés sur le territoire de Mulhouse Alsace Agglomération, selon les conditions fixées par son règlement d'intervention.

- **Caisse d'Allocations familiales du Haut-Rhin**

La présente convention de partenariat prévoit 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 entrant dans le champ des prestations versées

par la Caf en accession à la propriété depuis plus de 5 ans, ayant un quotient familial inférieur ou égal à 750 €) ;

- au-delà de l'action menée en direction des propriétaires occupants, les propriétaires en difficulté devront également être identifiés et pris en charge (accès aux droits légaux et extra-légaux, Fonds de solidarité logement, prévention des expulsions et, le cas échéant, établir un lien avec un travailleur social de la Caf).

## Article 6 : Les missions de l'opérateur

La mission de l'opérateur se décomposera comme suit :

	Actions	Moyens	Acteurs
<b>Appui au fonctionnement et à la gestion de la copropriété</b>			
Conforter le rôle du conseil syndical et informer les copropriétaires	Analyse et suivi des charges et des contrats Préparation des AG Communication vers les copropriétaires	Formation du conseil syndical Formation des copropriétaires Séances de travail régulières avec le syndic Création de supports de communication auprès des copropriétaires et des occupants	Conseil syndical Administrateur provisoire
Repérage et accompagnement des situations d'impayés et des ménages fragiles	Assistance à la résorption des impayés de charges Accompagnement social individualisé lié au logement	Commissions impayés Commissions sociales Orientation des ménages Formation des ménages Aide à la gestion Aide juridictionnelle	Conseil syndical Administrateur provisoire Services sociaux, CAF
Recherche de solutions de relogement	Appui au fonctionnement de l'outil de portage Coordination avec les partenaires pour les demandes de logement	Commission sociale Indicateurs Enquêtes sociales Etude urbaine Suivi des DIA Entretiens avec les opérateurs potentiels	Services sociaux Service Logement de la Ville
Repérer et informer les nouveaux acquéreurs	Accompagner l'arrivée de nouveaux copropriétaires	Suivi des DIA Prise de contact avec les nouveaux copropriétaires Formation et informations individualisées ou en groupe Réalisation d'enquêtes sociales	Ville/ Nouveaux acquéreurs
Définition du volet GUP	Accompagner la définition d'un programme d'action et sa mise en œuvre opérationnelle	Concertation sur les besoins Analyse de la documentation existante	Ville Police nationale Conseil syndical Administrateur provisoire

Coordination du volet GUP	Articuler les actions à l'échelle du quartier et à l'échelle de la copropriété	Commission cadre de vie	Ville Conseil syndical Administrateur provisoire
Actions de GUP	Réaliser des actions mettant en œuvre le programme de GUP	Evènements sensibilisation etc	Ville Conseil syndical Administrateur provisoire
<b>Élaboration d'un projet global et suivi des travaux</b>			
Elaboration et finalisation d'un projet global de travaux	Accompagnement du syndicat dans le phasage du projet de travaux Concertation avec les partenaires sur le phasage des travaux	Appui et conseil technique au syndicat Réunions de travail avec les partenaires	Partenaires Conseil syndical Administrateur provisoire Maître d'œuvre
Vote en assemblée générale	Information des copropriétaires Simulations financières	Assistance au conseil syndical et au syndic pour l'information sur le programme de travaux Information des copropriétaires sur les financements disponibles pour le syndicat et au niveau individuel	Conseil syndical Administrateur provisoire Maître d'œuvre Copropriétaires Partenaires financiers
Suivi des travaux	Accompagnement du syndicat dans le suivi des travaux	Réunions de chantier Suivi du préfinancement	Conseil syndical Administrateur provisoire Maître d'œuvre
<b>Suivi de la mission</b>			
Instance de pilotage	Préparation des ordres du jour et diffusion des comptes-rendus	Transmission aux partenaires de l'ensemble des informations	Signataires du PDS Services associés Autres partenaires
Suivi de la mission	Suivi et analyse des principaux indicateurs	Elaboration et suivi du tableau de bord Production de rapports d'étapes et d'activité	Commission de suivi du PDS

## **Composition de l'équipe de suivi-animation de l'opérateur**

La composition de l'équipe de l'opérateur se déclinera comme suit :

- Directeur de projet en charge de l'appui méthodologique et stratégique ;
- Chef de Projet en charge du pilotage, de la coordination de l'équipe, du suivi du planning et de la coordination avec les partenaires et le projet urbain ;
- Personne(s) compétente(s) en droit de la copropriété, comptabilité, maîtrise du financement public, en charge du travail partenarial avec les instances de la copropriété ;
- Personne(s) compétente(s) pour le montage des dossiers de subvention et de l'information des occupants, accueil public ;
- Un architecte/technicien pour le suivi technique du projet de la copropriété et du lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre de la copropriété ;
- Un travailleur social pour l'approfondissement du diagnostic social, du partenariat social et du travail social auprès des propriétaires et locataires ;
- Personne(s) compétente(s) en matière de gestion urbaine de proximité.

## **Modalités de coordination opérationnelle de la mission de suivi-animation**

L'équipe de suivi-animation, en lien avec la Ville de Mulhouse sera l'interlocuteur privilégié :

- Du conseil syndical
- Administrateur provisoire;
- Des services compétents de la collectivité ;
- Des services instructeurs des financeurs ;
- Des services en charge des procédures coercitives ;
- Des acteurs du secteur social ;
- Le cas échéant, d'autres structures intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, etc.).

La coordination opérationnelle de la mission de suivi-animation sera assurée par la Ville de Mulhouse

## **Article 7 : Suivi de la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde**

### **• Pilotage**

Un pilotage renforcé sera mis en place afin de suivre au plus près le redressement et la réhabilitation de la copropriété.

Dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde, l'article R. 615-4 du Code de la construction et de l'habitation précise que le préfet désigne, parmi les membres de la commission d'élaboration du plan ou à l'extérieur de celle-ci, un coordonnateur. Ce rôle est confié à la Ville de Mulhouse. Elle sera à ce titre le garant du respect de la convention et de sa mise en œuvre.

### **La commission de Plan de Sauvegarde et le comité de pilotage**

Une commission de suivi et de pilotage du Plan de Sauvegarde, présidée par le préfet ou son représentant, est instituée. Elle est composée des personnes suivantes ou de leurs représentants :

- le Préfet ou son représentant
- la Déléguée locale adjointe de l'Anah ou son représentant
- le Président de la collectivité européenne d'Alsace ou son représentant
- le Maire de Mulhouse ou son représentant
- le Président de Mulhouse Alsace Agglomération ou son représentant
- le Président du conseil syndical ou son représentant
- l'administrateur provisoire de la copropriété ou son représentant
- un représentant des copropriétaires désigné par le président du conseil syndical
- le président de l'association de la consommation, du logement et du cadre de vie Sud-Alsace, représentant les locataires de la copropriété, ou son représentant
- Le directeur général d'Action Logement ou son représentant
- Le directeur général de la Banque des Territoires ou son représentant
- le directeur général de Procvivis ou son représentant.
- le directeur de la caisse d'allocations familiales ou son représentant
- le directeur départemental des territoires ou son représentant
- le directeur départemental de la sécurité publique ou son représentant.
- le directeur du service d'incendie et de secours ou son représentant.

Cette commission s'adjoint, en tant que de besoin à titre consultatif, toute autre personne qualifiée, désignée par son Président, et notamment le Président du Tribunal de Grande Instance ou son représentant.

Le comité de pilotage se tient une fois par an pour examiner l'avancement du Plan de Sauvegarde et décider d'éventuelles mesures complémentaires.

Ces séances sont préparées par un comité technique qui réunit les partenaires publics.

## Comité technique

Le comité technique se tiendra au minimum une fois par an, dont une fois avant la commission du Plan de Sauvegarde. Il réunira les financeurs, les services de la Ville et de la direction départementale des territoires ainsi que l'opérateur.

Le comité technique a pour rôle de proposer des axes d'orientation aux membres de la commission et de résoudre les éventuelles difficultés relatives à la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde.

## Comité de suivi

Le comité de suivi réunira une à deux fois par trimestre la Ville et l'opérateur.

Il visera à suivre l'évolution au quotidien de l'opération, et à préparer les échéances du Plan de sauvegarde.

- **Indicateurs de suivi**

Des indicateurs serviront d'alerte en cas de dérapage et seront complétés par un suivi du planning prévisionnel.

Indicateurs :		
Indicateurs de base		
Nombre de logements	Feuille de présence	Annuelle
Taux de PO	Feuille de présence ; Fichiers Majic	Annuelle
Données socio-économiques		
A définir lors de la mise à jour	Enquêtes, suivi social, montage de dossiers	Selon enquêtes et dossiers de subvention
Données marché immobilier		
% de mutations annuelles par statut d'occupation	DIA	Annuelle
Evolution des prix moyens de mise en vente	DIA	Annuelle
Evolution des prix médians des ventes et des fourchettes		
Analyse du fonctionnement de la copropriété		

Taux de tantièmes détenus par les PO	Feuille de présence ; Fichiers Majic	Annuelle
Taux de tantièmes détenus par les PB	Feuille de présence ; Fichiers Majic	Annuelle
Taux de participation des présents et des représentés	PV d'AG	Annuelle
% de tantièmes présents ou représentés par statut d'occupation	Feuille de présence	Annuelle
Nb de résolutions à l'ordre du jour	PV d'AG + présence à l'AG	Annuelle
Nb de résolutions adoptées et représentation des propriétaires privés dans les décisions	PV d'AG + présence à l'AG	Annuelle
Nb de résolutions rejetées	PV d'AG + présence à l'AG	Annuelle
Nb de résolutions reportées	PV d'AG + présence à l'AG	Annuelle
Représentativité du conseil syndical par bâtiment, statut, âge et profil	PV d'AG + Appréciation qualitative	Annuelle
Taux de renouvellement de l'équipe du CS	PV d'AG	Annuelle
Appréciation du fonctionnement du CS : groupes de travail réguliers, répartition des tâches, personnes formées, etc	Qualitatif	Suivi continu
<b>Analyse de la gestion</b>		
Ancienneté du syndic	PV d'AG + Qualitatif	Annuelle
Écart entre budget prévisionnel et dépenses réalisées	Convocations d'AG dont annexes comptables	Annuelle
Progression des dépenses réelles	Convocations d'AG dont annexes comptables	Annuelle
Evolution du nombre de ventes judiciaires portées à l'ordre du jour et nombre de ventes judiciaires votées et évolution des créances douteuses et dettes irrécouvrables	PV d'AG	Annuelle
Evolution des impayés, dettes fournisseurs et trésorerie	Convocations d'AG dont annexes comptables	Annuelle
Evolution des impayés sur les dépenses réelles	Convocations d'AG dont annexes comptables	Trimestrielle

Evolution des impayés sur les dépenses réelles par nombre de trimestres d'impayés	Comptes de la copropriété	Trimestrielle
Qualité du suivi des contentieux	Qualitatif auprès du syndic	Trimestrielle
Evolution du montant des charges courantes par lot	Convocations d'AG dont annexes comptables	Annuelle
Evolution de la répartition par poste de charges	Convocations d'AG dont annexes comptables	Annuelle
Evolution de la répartition des charges par lot et par poste	Convocations d'AG dont annexes comptables	Annuelle
<b>Indicateurs de suivi des travaux</b>		
Nombre de réunions des commissions techniques	CR des réunions	Annuelle
Nombre de réunion du CS et du maître d'œuvre	CR des réunions	Annuelle
Montant des travaux votés	PV d'AG	Annuelle
<b>Indicateurs de suivi des dossiers d'aides</b>		
Montant des travaux préfinancés	Conventions de préfinancement	Annuelle
Nombre de logements aidés PO et PB	Dossiers de prêts et subventions	Annuelle
PO : montant des travaux et des subventions	Dossiers de prêts et subventions	Annuelle
Nombre de logements aidés PO en parties privatives	Dossiers de prêts et subventions	Annuelle
PB : montant des travaux et subventions	Dossiers de prêts et subventions	Annuelle
Nombre de réunion des commissions techniques	Dossiers de prêts et subventions	Annuelle
Nombre de logements aidés PB en parties privatives	Dossiers de prêts et subventions	Annuelle

- **Bilans annuels et finaux**

L'opérateur soumettra aux membres de la commission de Plan de Sauvegarde au moins quinze jours avant chacune de ses réunions, un bilan annuel des actions menées, reprenant les indicateurs précités, une évaluation qualitative des actions engagées, les améliorations à apporter aux modalités opérationnelles de suivi-animation, les financements engagés ou restant à engager, les avancées sur le volet technique ainsi que les actions réalisées sur le volet de l'accompagnement social.

A l'issue des cinq années du Plan de Sauvegarde, l'opérateur soumettra aux membres de la commission de Plan de Sauvegarde un bilan final de la mission.

### • **Évaluation du Plan de sauvegarde**

A l'issue du Plan de sauvegarde, il sera procédé à une évaluation, au regard des objectifs quantitatifs et qualitatifs poursuivis. Cette évaluation comprendra notamment l'analyse des indicateurs et des documents réalisés dans le cadre du dispositif et la consultation élargie des acteurs (maîtrise d'ouvrage, membres de la commission, opérateur...) et des instances de gestion.

La nature de cette évaluation sera affinée au cours du Plan de Sauvegarde pour tenir compte de l'avancée du dispositif.

## **Article 8 : Engagements des partenaires**

L'administrateur provisoire s'engage à :

- Inviter et faire participer l'opérateur de suivi animation selon ses demandes ;
- Transmettre à l'équipe d'animation tous les documents nécessaires au bon suivi et au déroulement du Plan de Sauvegarde, notamment ceux relatifs à la situation financière du syndicat et à l'évolution de l'occupation de la copropriété, ainsi que ceux nécessaires au montage des dossiers de demandes de subvention et de demandes de préfinancement des aides ;
- Collaborer en étroite relation avec le coordonnateur du Plan de Sauvegarde et lui communiquer tous les éléments nécessaires au bon déroulement de celui-ci et des travaux ;
- Participer à toutes les commissions inscrites dans le Plan de Sauvegarde ;
- Rendre compte régulièrement des avancées du Plan de Sauvegarde à la copropriété ;
- Ouvrir un compte de travaux et faire apparaître les règlements des copropriétaires dans un sous-compte ainsi que sur leurs appels de charges ;
- prendre toutes les décisions nécessaires au bon déroulé du Plan de Sauvegarde (travaux, mise à jour du règlement de copropriété, aide à la gestion, etc.)
- Ne pas utiliser les sommes versées par les copropriétaires au titre des travaux à d'autres destinations ;
- Se conformer aux conditions requises par les partenaires pour pouvoir bénéficier des aides.

Le conseil syndical s'engage à :

- Participer à l'ensemble des commissions du Plan de Sauvegarde ;
- Transmettre tous les éléments nécessaires à l'opérateur de suivi-animation ;
- Être force de proposition ;
- Accompagner la copropriété dans la bonne compréhension du Plan de Sauvegarde ;

La Ville de Mulhouse s'engage à opérer une veille des mutations via les DIA qu'elle transmettra à l'opérateur en charge du plan de sauvegarde, à mobiliser les services

concernés autour des enjeux de l'hygiène, de la GUSP et des actions sociales.

La Ville de Mulhouse s'engage à coordonner le plan de sauvegarde avec l'ensemble des partenaires concernés et à missionner un opérateur jusqu'au solde des subventions et à la clôture du compte de préfinancement des subventions publiques.

L'Anah, l'Etat, la Ville, M2A, la Banque des Territoires, la CeA, la CAF s'engagent à mobiliser leurs financements conformément à leur réglementation en vigueur à la date de dépôt des demandes.

## **Article 9 : Communication**

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur le Plan de Sauvegarde.

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](http://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 assurant les missions de suivi-animation 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 chargé 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 (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence 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 Plan de Sauvegarde, 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, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation du Plan de Sauvegarde 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 communication (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

## **Article 10 : Durée du Plan de Sauvegarde**

La durée du plan de sauvegarde est de cinq ans.

La présente convention pourra être prolongée de deux années.

## **Article 11 : Révision et/ou résiliation de la convention**

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) 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.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de six 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 contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

## **Article 12 : Transmission de la convention**

La convention de Plan de Sauvegarde signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version pdf.

Fait en sept exemplaires à Mulhouse, le 13 juillet 2023

<p><b>Pour l'Etat</b> Le Préfet du Haut-Rhin</p> <p><i>signé</i></p>	<p><b>Pour la Ville de Mulhouse</b> L'Adjoint au Maire</p> <p><i>signé</i></p>	<p><b>Pour l'Anah</b> Le Vice-président de m2A</p> <p><i>signé</i></p>
<p><b>Pour Mulhouse Alsace</b> <b>Agglomération</b> Le Président</p> <p><i>signé</i></p>	<p><b>Pour la CAF</b> Le Président du Conseil d'Administration</p> <p><i>signé</i></p>	<p><b>Pour la Collectivité</b> <b>Européenne d'Alsace</b> Le Président</p> <p><i>signé</i></p>
<p><b>Pour le syndicat</b> <b>copropriétaire</b> L'administrateur judiciaire</p> <p><i>signé</i></p>		

**ANNEXE N°1 A LA CONVENTION RELATIVE À LA MISE EN OEUVRE DU PLAN  
DE SAUVEGARDE DE LA COPROPRIÉTÉ DIAMANT NOIR À MULHOUSE**

**2023-2027**

## Récapitulatif des engagements des partenaires

### Engagements prévisionnels de l'Anah

		2023	2024	2025	2026	2027	
<b>AE prévisionnelles</b>		<b>Montant HT €</b>					
Aide au SDC	T1 - Travaux d'urgence						
	T2 - Travaux de réhabilitation	Financement du PDS	280 665,00 €			43 600,00 €	
		Bonification T2	112 270,00 €			8 720,00 €	
	T3 - Travaux d'amélioration	Financement du PDS					
		Bonification T3					
		Prime Habiter Mieux					
	Aide à la résidentialisation						
	Aide à la gestion	22 850,00 €	22 850,00 €	22 850,00 €	22 850,00 €	22 850,00 €	
	Expertises complémentaires						
Aide à la collectivité locale ou opérateur de portage	Suivi-animation	24 965,00 €	24 965,00 €	24 965,00 €	24 965,00 €	24 965,00 €	
	Ingénierie de portage	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	
	Travaux portage	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	
	GUP	53 550,00 €	53 550,00 €	53 550,00 €	53 550,00 €	53 550,00 €	
	Travaux d'office						
	Coordinateur de PDS	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	5 000,00 €	
	Chef de projet						
	Expertises complémentaires						

### Engagements prévisionnels de la Ville de Mulhouse

	2023	2024	2025	2026	2027
Aides aux travaux en parties communes	28 067,50 €			4 360,00 €	
Suivi-animation	22 468,00 €	22 468,00 €	22 468,00 €	22 468,00 €	22 468,00 €
GUP	53 550,00 €	53 550,00 €	53 550,00 €	53 550,00 €	53 550,00 €
Coordinateur du PDS	7 000,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €	7 000,00 €
Chef de projet					
<b>TOTAL</b>	<b>111 085,50 €</b>	<b>83 018,00 €</b>	<b>83 018,00 €</b>	<b>115 445,50 €</b>	<b>83 018,00 €</b>

### Engagements prévisionnels de M2A

	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Aides aux travaux en parties communes	28 067,50 €			4360,00 €		32 427,50 €

### Engagements prévisionnels de la CEA

	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Aides aux travaux en parties communes	56 135,00 €					56 135,00 €

Il est rappelé qu'il ne s'agit ici que de montants prévisionnels que la Collectivité Européenne d'Alsace se réserve le droit de modifier en fonction de la réglementation en vigueur au moment de la demande de subvention.