

## Rapport de la Présidente

Commission permanente du  
vendredi 3 juillet 2020

**10<sup>ème</sup> Commission**

**N° CP-2020-7-10-5**

### Service instructeur

DGA développement humain et solidarité - Unité  
logement

### Service consulté

### **PLAN DE SAUVEGARDE DE LA COPROPRIETE PEUPLIERS-CAMUS A MULHOUSE ET INTEGRATION DANS LE REGLEMENT INTERIEUR DU FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT D'UNE AIDE AUX COPROPRIETAIRES EN IMPAYES DE CHARGES COLLECTIVES**

Résumé : Quatre copropriétés situées dans le quartier des Coteaux à MULHOUSE présentent un état de fragilité et de dégradation tel qu'elles nécessitent la mise en place de plans de sauvegarde.

Le présent rapport a pour objet d'approuver la convention de plan de sauvegarde de la première copropriété concernée « Peupliers-Camus », prévoyant la mobilisation du Département et du Fonds de Solidarité pour le Logement au titre du volet social du plan de sauvegarde, de manière à accompagner les ménages en difficulté et réduire les impayés de charges collectives des propriétaires. Cette aide n'étant pas prévue dans le règlement intérieur du FSL en vigueur, le présent rapport propose la modification de ce dernier et la fixation de conditions d'octroi.

La Ville de MULHOUSE sollicite également le cofinancement d'un poste de CESF. Il est proposé de cofinancer ce poste à hauteur de 50% du coût du poste par an. Cette participation financière s'entend pour le plan de sauvegarde de la copropriété Peupliers-Camus et les trois plans de sauvegarde mulhousiens à venir. Cette somme sera prélevée sur le budget du FSL et versée à la Ville de MULHOUSE au 1er trimestre de chaque année.

Depuis plusieurs années, des dispositifs d'aides sont déployés par la Ville de MULHOUSE pour accompagner les copropriétés fragiles et en difficulté afin d'améliorer leur situation et enrayer le processus de déqualification.

C'est ainsi qu'entre 2010 et 2015, un dispositif opérationnel de redressement de cinq copropriétés des Coteaux à MULHOUSE a été mis en place. Le Programme d'Intervention sur les Copropriétés des Coteaux (PICO) initié par la Ville de Mulhouse, la Communauté d'Agglomération-Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) et l'Etat a mobilisé d'une part de l'ingénierie, dans le cadre d'un dispositif de suivi-animation et de missions d'aide aux redressements de la gestion, d'autre part de la 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.

Après ces cinq années, le PICO a permis de commencer à retarder un phénomène de dégradation de ces copropriétés mais leur situation reste tout de même fragile et nécessite la mise en place de plans de sauvegarde selon un planning prévisionnel de démarrage s'étalant de l'été 2020 à la fin 2021. Quatre copropriétés parmi les cinq objets du PICO sont concernées, la cinquième, la copropriété Peupliers-Nation, étant destinée à la démolition :

- « Peupliers – Camus » - 150 logements (juin 2020),
- « Eugène Delacroix » - 100 logements (décembre 2020),
- « Plein Ciel 1 » - 140 logements (2021),
- « Plein Ciel 2 » - 140 logements (2021).

En parallèle de la mise en œuvre de ces différents plans de sauvegarde, l'ensemble de ces copropriétés ont également été inscrites en septembre 2018, dans le Plan Initiative Copropriété (PIC) dont l'objectif est d'accélérer la transformation et le redressement des copropriétés en difficulté en définissant une stratégie « sur mesure » adaptée aux situations locales.

Dans son ensemble, le quartier des Coteaux est également identifié, depuis 2015, quartier prioritaire de la politique de la Ville présentant des dysfonctionnements urbains importants et visé aujourd'hui par le nouveau programme national de renouvellement urbain.

Il est à noter que deux autres plans de sauvegarde sont également annoncés sur le territoire de WITTENHEIM en 2021 pour les copropriétés « La Forêt 1 » et « La Forêt 2 ». La Direction Départementale des Territoires (DDT) a indiqué qu'une étude pré-opérationnelle sera également réalisée à COLMAR.

## **I. Contenu de la convention de plan de sauvegarde de la copropriété Peupliers-Camus à MULHOUSE**

La copropriété Peupliers Camus (36 à 46 avenue Albert Camus à Mulhouse) présente une situation financière fragile suite à la réhabilitation énergétique achevée en 2018. Les ressources de ses copropriétaires restent globalement modestes et peuvent difficilement faire face à de nouveaux travaux, même indispensables.

Par arrêté du 26 novembre 2016, le Préfet du Haut-Rhin a démarré les travaux relatifs au plan de sauvegarde de la copropriété Peupliers-Camus.

Un diagnostic opérationnel, réalisé en 2017 dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle produite par CITIVIA, a permis de définir un plan de sauvegarde basé sur trois grands axes d'intervention repris dans la convention de partenariat annexée au présent rapport :

**Volet 1 : l'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété, ainsi que l'amélioration de la situation financière de la copropriété**, en particulier en réduisant les impayés. La maîtrise des charges de fonctionnement de la copropriété constitue à ce titre un enjeu majeur.

Cet objectif vise à mobiliser et former le plus largement possible les copropriétaires autour de la gestion et de la vie de la copropriété et à faciliter le bon fonctionnement des instances de gestion.

**Volet 2 : la mise en place d'un accompagnement social et financier aux ménages en difficulté** 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...).

**Volet 3 : l'inscription de la copropriété dans le projet de renouvellement urbain** développé dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), en définissant et réalisant un programme de travaux indispensables.

Le volet social du plan de sauvegarde (volet 2) est placé au centre du dispositif. 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, notamment financière, et de permettre la réalisation d'un programme de travaux de réhabilitation 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. Un poste de Conseillère en Economie Sociale et Familiale sera créé à cette fin ;
- Mobiliser le Fonds de Solidarité pour le logement (FSL) du Département pour aider à la résorption des impayés de charges (logement et énergie), notamment au travers des aides financières et des accompagnements de droit commun (ASLL).

## **II. Interventions du Département dans le cadre du plan de sauvegarde de Peupliers-Camus et des plans de sauvegarde à venir**

Par courrier du 12 mai 2020, la Ville de MULHOUSE a sollicité, dans le cadre de la mise en œuvre du volet social du plan de sauvegarde de la copropriété Peupliers-Camus et a fortiori pour les plans de sauvegarde à venir pour les trois autres copropriétés du même quartier, l'intervention du Département à deux titres :

- La mobilisation du FSL pour les impayés de charges collectives des copropriétaires occupants conformément à la loi Besson,
- Le co-financement du poste de CESF à raison de 37 500 € par an, soit 187 500 € sur la durée des plans de sauvegarde de 5 ans. Ce co-financement concerne les quatre plans de sauvegarde des Coteaux.

Il est dès lors proposé d'intervenir selon ces deux modalités cumulées :

### **1) Intégration d'une nouvelle aide dans le règlement intérieur du FSL**

Dans le cadre des travaux relatifs à l'écriture de la convention de plan de sauvegarde de la copropriété « Peupliers-Camus », le Préfet a interpellé, le 14 janvier 2020, le Département pour qu'il se conforme à ses obligations légales, eu égard aux dispositions de la loi Besson, et intervienne dans le cadre du volet social prévu.

L'article 6 alinéa 4 de la **loi Besson**, depuis la loi SRU de 2000, **impose aux FSL d'intervenir en faveur des propriétaires occupants de copropriétés sous plan de sauvegarde pour les impayés de charges collectives** : « *le Fonds de Solidarité est également destiné à accorder des aides à des personnes propriétaires occupantes au sens du second alinéa de l'article [L. 615-4-1](#) du Code de la construction et de l'habitation, qui remplissent les conditions de l'article 1er de la présente loi et se trouvent dans l'impossibilité d'assumer leurs obligations relatives au paiement de leurs charges collectives, si le logement dont ils ont la propriété ou la jouissance est situé dans un groupe d'immeubles bâtis ou un ensemble immobilier faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 du Code de la construction et de l'habitation* ».

Cette disposition n'étant actuellement pas intégrée au règlement intérieur du FSL, il est nécessaire de le réviser à cet effet. Il vous est proposé d'intégrer ce nouveau dispositif d'aide financière individuelle dans le règlement intérieur du FSL en vigueur dans un article : **II. 4.8 – Les Aides aux propriétaires occupants de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde** ».

Le Département étant libre d'en préciser les modalités d'éligibilité et de mise en œuvre (conditions d'octroi, plafond d'intervention), il est proposé de calquer l'aide financière aux copropriétaires sur l'aide au maintien dans le logement déjà présente dans le règlement intérieur du FSL, puisque l'objet est le même dans les deux cas, à savoir maintenir les ménages dans le logement, avec :

- Une intervention financière plafonnée à 1 200 €,
- Une aide possible tous les 24 mois.

Le montant de cette mesure est fonction du nombre de propriétaires occupants en impayés de loyers. Eu égard aux éléments transmis par la Ville de Mulhouse, l'estimation financière de cette nouvelle aide pour la copropriété « Peupliers Camus » à MULHOUSE se chiffre à 43 500 € par an, soit sur toute la durée du plan (5 ans) à 130 000 €.

Pour les six copropriétés actuellement identifiées à MULHOUSE et WITTENHEIM, l'estimation annuelle se monte à 181 300 € soit sur la durée totale des plans à environ 543 800 €.

Une proposition de rédaction de l'article **II. 4.8 – Les Aides aux propriétaires occupants de copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde** » est jointe au rapport.

## **2) Co-financement d'un poste de Conseillère en Economie Sociale et Familiale**

Dans le cadre du suivi-animation du plan, la Ville de MULHOUSE a indiqué vouloir compléter le dispositif par des prestations d'accompagnement des ménages en situation d'impayés pendant la durée du plan. Une Conseillère en Economie Sociale et Familiale (CESF) sera recrutée directement par la Ville, laquelle demande un co-financement de ce poste par le Département, à l'instar de ce qui avait été fait entre 2010 et 2015 dans le cadre du Plan d'Intervention des Copropriétés des Coteaux (PICO), où le Département avait cofinancé un poste de CESF à hauteur de 22 000 €/an pendant 5 ans.

Un co-financement du poste à hauteur de 37 500 €/an a été sollicité par courrier de la Ville en date du 12 mai 2020, soit 187 500 € sur les 5 ans des plans de sauvegarde pour réaliser ces accompagnements.

Il est proposé de cofinancer ce poste à hauteur de 50 % (pour un coût total de poste de 50 000 € maximum) par an pendant 5 ans avec un premier versement en 2021, la Ville nous ayant informé que les accompagnements de la CESF ne démarreraient qu'en début d'année prochaine. Le coût maximum sur les 5 ans est de 125 000 €.

Ce co-financement annuel concernera les quatre plans de sauvegarde mulhousiens.

L'accompagnement par une CESF des ménages en difficulté permettra d'établir un diagnostic des difficultés des ménages et de les accompagner dans leurs démarches. La CESF pourra également être à l'initiative des demandes d'aide financière (maintien, énergie, charges collectives) et/ou d'accompagnements sociaux de droit commun (ASLL).

Ces deux propositions pourraient être financées directement par le budget du FSL, sans impact sur le budget du Département. Les montants présentés sont financièrement absorbables par le Fonds.

Ces modifications seront présentées à la prochaine réunion du Comité Responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

La 10<sup>ème</sup> Commission a émis un avis favorable au présent rapport lors de sa séance du 26 juin 2020.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'approuver la convention de plan de sauvegarde relative à la copropriété Peupliers-Camus à MULHOUSE, jointe au présent rapport, laquelle prévoit la mobilisation du Département au titre du volet social du plan et m'autoriser à la signer,
- Conséquemment, d'approuver l'intégration au règlement intérieur du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) d'une aide financière individuelle aux propriétaires occupants de copropriétés concernées par un plan de sauvegarde et destinée à prendre en charge les impayés de charges collectives, selon les termes du nouvel article II. 4-8 en annexe au présent rapport,
- D'approuver le cofinancement d'un poste de conseillère en économie sociale et familiale pour les prestations d'accompagnement des ménages en situation d'impayés des quatre plans de sauvegarde des Coteaux à MULHOUSE, à hauteur de 50 % du coût du poste (pour un coût total de poste de 50 000 € maximum) par an, soit 125 000 € maximum sur la durée totale des plans de sauvegarde qui est de 5 ans, prélevés sur le Fonds de Solidarité pour le Logement géré par la CAF et versés à la Ville de Mulhouse. Le premier versement interviendra en 2021.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

La Présidente



Brigitte KLINKERT

Brigitte KLINKERT