

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 31 mai 2021
N° CP-2021-6-14-2

14^{ème} Commission

Commission Agglomération de Mulhouse

Service instructeur

Service logement et insertion des jeunes

Service consulté

COPROPRIETES SUR MULHOUSE ET SON AGGLOMERATION : INTERVENTIONS DU FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT (FSL)

Résumé : Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) intervient en faveur des ménages éprouvant des difficultés à se maintenir dans leur logement. Le présent rapport a pour objet d'approuver la mobilisation du FSL de manière à soutenir et accompagner les ménages en difficulté dans le cadre du volet social de :

- la convention de plan de sauvegarde de la deuxième copropriété concernée dans le quartier des Coteaux à MULHOUSE, la copropriété « Eugène Delacroix »,
- la convention pour la mise en œuvre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés « POPAC m2A » 2021-2023.

Il n'y a pas d'impact financier pour le budget de la Collectivité. Ces actions sont financées directement par le budget du FSL 68.

Depuis plusieurs années, des dispositifs d'aides et d'accompagnement sont déployés par la Ville de MULHOUSE et MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION (m2A) pour accompagner les copropriétés fragiles et en difficulté afin d'améliorer leur situation et enrayer le processus de déqualification. Ainsi, depuis 2010, plusieurs opérations ont été mises en œuvre sur le territoire mulhousien et son agglomération :

- Entre 2010 et 2015, le Programme d'Intervention sur les Copropriétés des Coteaux (PICO) initié par la Ville de Mulhouse, 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. Ce programme a permis de retarder la dégradation des 5 copropriétés mulhousiennes concernées mais n'a pas eu tous les effets escomptés,

- 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 (NPNRU),
- En 2014, m2A a mis en place un Observatoire des copropriétés, soutenu par l'ANAH, qui visait à étudier l'évolution de la situation des copropriétés sur son territoire. 52 copropriétés ont ainsi été suivies dans ce cadre,
- En parallèle, le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC) 2014-2017 à l'échelle départementale et dont le suivi et l'animation avaient été confiés à l'ADIL, a permis d'accompagner 7 copropriétés de l'agglomération mulhousienne,
- En 2018, une étude pré-opérationnelle réalisée sur 13 propriétés a mis en évidence leur situation de fragilité et a préconisé, pour freiner la dégradation de leur état, la mise en place, pour certaines d'entre elles, d'un dispositif opérationnel de type POPAC à l'échelle de m2A, et pour les autres, de dispositifs opérationnels de redressement sous la forme de plan de sauvegarde :

6 copropriétés, dont 4 objets du PICO précité, nécessitent la mise en place de plans de sauvegarde, selon un planning prévisionnel de mise en œuvre qui s'étale de l'été 2020 à 2022 :

- « **Peupliers – Camus** » (150 logements) : la convention de partenariat du plan de sauvegarde a été signée le 2 mars 2021 et, à la même date, un arrêté préfectoral n° 2021-07-Copropriétés a porté approbation du plan de sauvegarde de cette copropriété,
- « **Eugène Delacroix** » (100 logements) : la convention de plan de sauvegarde fait l'objet du présent rapport,
- « **Plein Ciel 1** » et « **Plein Ciel 2** » (140 logements chacune) : échéance de plan de sauvegarde repoussée – date non connue,
- les copropriétés « **La Forêt 1** » et « **La Forêt 2** » à **WITTENHEIM** : 1^{er} trimestre 2022.

7 copropriétés sont ainsi inscrites aujourd'hui dans le POPAC de m2A.

En parallèle de la mise en œuvre de ces différentes opérations, 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.

La Direction Départementale des Territoires (DDT) a également indiqué qu'une étude pré-opérationnelle est en phase d'être lancée à COLMAR sur 5 copropriétés. Selon les conclusions de cette étude, elles pourront être placées en plan de sauvegarde ou en Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). En tout état de cause, s'il devait y avoir des plans de sauvegarde, ils seront signés, au mieux, au 2^e trimestre 2022.

Il est proposé une intervention du FSL au titre des deux conventions qui suivent.

I. Convention de plan de sauvegarde de la copropriété Eugène Delacroix à MULHOUSE

1. Contenu de la convention :

A l'instar de la copropriété voisine Peupliers-Camus, la copropriété Eugène Delacroix (3 et 5 rue Eugène Delacroix à Mulhouse) présente également une situation financière très fragile avec un taux d'impayés avoisinant les 140%. 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 peu satisfaisants, n'ont pas permis de redresser la situation. De plus, les ressources de ses copropriétaires restent globalement modestes et peuvent difficilement faire face à de nouveaux travaux, même indispensables.

Compte-tenu des principaux éléments du diagnostic opérationnel produit en 2017 dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle réalisée par Citivia, le Plan de sauvegarde pour la copropriété Delacroix revêt plusieurs enjeux basés sur trois grands axes d'intervention (volets) 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, à faciliter le bon fonctionnement des instances de gestion et à optimiser le budget de fonctionnement de la copropriété.

- **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...).

La situation sociale des occupants de la copropriété a été analysée à partir de l'enquête réalisée au 1er 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 €).

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 (baisse des impayés) et de permettre la réalisation, dans de bonnes conditions, d'un programme de travaux complémentaires à ceux de rénovation déjà réalisés. Les principaux objectifs de ce volet 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 CESF, mobilisable sur tous les plans de sauvegarde du quartier des Coteaux, est en cours de recrutement,
- mobiliser les dispositifs de droit commun, notamment le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) de la Collectivité européenne d'Alsace.

- **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.

2. Interventions de la Collectivité européenne d'Alsace dans le cadre du plan de sauvegarde de la copropriété Eugène Delacroix à MULHOUSE

En mai 2020, dans le cadre du plan de sauvegarde de la copropriété Peupliers-Camus à MULHOUSE, et pour les autres plans de sauvegarde à venir sur son territoire, la Ville de MULHOUSE avait sollicité l'intervention du Département du Haut-Rhin à deux titres :

- La mobilisation du FSL pour les impayés de charges collectives des copropriétaires occupants conformément aux dispositions de la loi Besson, modifiée par la loi Solidarités et Renouvellement Urbain de 2000,
- Le co-financement d'un poste de CESF sur la durée des plans de sauvegarde de 5 ans.

Le Département du Haut-Rhin y avait répondu favorablement, dans sa délibération n° CP 2020-7-10-5 du 3 juillet 2020, en intégrant dans le règlement intérieur du FSL de son territoire, en conformité avec les dispositions législatives, une aide aux copropriétaires occupants de copropriétés soumises à plan de sauvegarde pour les impayés de charges collectives, et en approuvant 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 de 5 ans.

Il est proposé aujourd'hui, dans le cadre du deuxième plan de sauvegarde sur le territoire mulhousien, que la CeA poursuive les engagements pris en 2020, par le Département du Haut-Rhin à savoir :

- La mobilisation des aides financières du FSL et des accompagnements de droit commun (ASLL), au regard des dispositions du règlement intérieur du FSL du territoire concerné, pour aider à la résorption des impayés de charges (logement et énergie). Pour la copropriété DELACROIX, l'estimation annuelle se monte à environ 23 k€ soit sur la durée totale du plan à environ 70 k€.
- Le cofinancement du poste de CESF sur toute la durée des plans de sauvegarde pour les 4 copropriétés du quartier des Coteaux à MULHOUSE, à hauteur de 50 % du coût du poste par an (pour un coût total de poste de 50 000 € maximum). Le coût maximum sur les 5 ans est de 125 000 €.

Il est à noter que ces actions sont financées directement par le budget du FSL 68, sans impact sur le budget de la CeA. Les montants présentés sont financièrement absorbables par le Fonds.

II. Convention pour la mise en œuvre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés « POPAC m2A » 2021-2023

m2A a décidé de mettre en œuvre, avec le soutien de l'ANAH, de l'Etat et de ses partenaires, le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés, « POPAC m2A » sur 7 copropriétés déjà identifiés à ILLZACH et MULHOUSE. D'autres copropriétés pourront intégrer le dispositif au cours de sa mise en œuvre.

1. Contexte et objectifs du POPAC m2A

Le Programme local de l'Habitat 2020-2025 de m2A et plus précisément son action intitulée « prévenir et éviter la dégradation de la situation financière des copropriétés » prévoit la mise en œuvre, à l'échelle de l'agglomération mulhousienne, d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC). Son périmètre exclut les deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat copropriétés dégradées (OPAH) et les six plans de sauvegarde en cours et à venir.

D'une durée de trois ans (2021-2023), il a pour ambition de proposer un accompagnement, adapté à chacune des 7 copropriétés présentant des risques de fragilité avérés, avec pour objectifs de :

- poursuivre l'assainissement financier des copropriétés,
- remobiliser les propriétaires pour une participation active de tous dans la gestion de la copropriété,
- accompagner la copropriété dans un projet d'amélioration énergétique, de mise en sécurité, de réhabilitation pour renforcer l'attractivité de la copropriété au sein du quartier mais également pour un meilleur confort de vie des résidents,
- favoriser le lien social et le vivre ensemble,
- réfléchir à la valorisation des espaces extérieurs.

Les actions proposées dans le cadre du POPAC m2A sont les suivantes:

- **des actions de sensibilisation, d'information et de formation des acteurs de la copropriété** : l'objectif de ce volet d'action est de mobiliser les propriétaires et les habitants autour d'un projet de travaux en renforçant leurs connaissances en matière de fonctionnement d'une copropriété, du rôle des instances de gestion, etc.
- **la réalisation de diagnostics multicritères** : chaque copropriété fera l'objet d'un diagnostic multi-critères permettant de qualifier chaque copropriété et son degré de fragilité,
- **l'aide à la résolution des premières difficultés** relevant de différents champs d'intervention : **juridique/fonctionnement** (soutenir l'amélioration du fonctionnement des instances de gouvernance, mobiliser les acteurs, faciliter les prises de décision, responsabiliser les instances), **financier/gestion** (inciter à une amélioration globale des modes de gestion, aider au traitement des impayés et à la maîtrise des charges, aider à l'élaboration d'outils de suivi de gestion pérenne), **technique** (aider la copropriété à élaborer un programme de travaux cohérent, pérenne et hiérarchisé), **administratif** (assistance au montage du plan de financement pour la copropriété et les copropriétaires).

Sur le plan social, les actions doivent permettre d'aider à la solvabilisation voire au désendettement des copropriétaires, notamment par :

- o l'information des occupants sur les droits et devoirs,
- o l'accompagnement des publics spécifiques : personnes âgées, personnes très modeste,
- o le traitement des impayés, mise en place de plans d'apurement des dettes,

- la mobilisation du FSL et des aides de la CAF,
- l'aide à la formulation des demandes d'aides personnelles au logement,
- l'étude des moyens de solvabilisation des copropriétaires,
- la médiation dans les conflits entre locataire/propriétaire,
- l'aide à la régularisation des situations d'occupation des logements, à la prévention des expulsions,
- la mobilisation des associations et acteurs locaux.

Toutes les interventions visant l'assainissement financier de la copropriété à travers le traitement des impayés de charges sont envisagées, en lien étroit, avec les actions pédagogiques en direction des habitants, et avec les mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté ou en passe de le devenir.

2. Engagement de la CeA

La CeA apporte son soutien aux copropriétés accompagnées au titre du POPAC 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. Les travailleurs sociaux pourront également être sollicités en fonction des besoins identifiés.

Il est à noter qu'il n'y a pas d'impact financier pour la CeA. Le financement du POPAC est assuré par m2A, l'ANAH et la Caisse des Dépôts.

La 5ème Commission en charge de l'insertion, de l'habitat et de la lutte contre la pauvreté a émis un avis favorable au présent rapport lors de sa séance du 7 mai 2021.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'approuver la convention de plan de sauvegarde relative à la copropriété Eugène Delacroix à MULHOUSE, jointe au présent rapport, laquelle prévoit la mobilisation de la Collectivité européenne d'Alsace au titre du volet social du plan (mobilisation des aides du FSL) et de m'autoriser à la signer,
- D'approuver la convention pour la mise en œuvre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés « POPAC m2A » 2021-2023, jointe au présent rapport, laquelle prévoit la mobilisation de la Collectivité européenne d'Alsace au titre des actions du volet social du programme (mobilisation des aides du FSL) et de m'autoriser à la signer.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Bierry', with a stylized flourish at the end.

Frédéric BIERRY