

Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 24 mars 2025
N° CP-2025-2-4-6
N° applicatif 11525

4^{ème} Commission

Commission Solidarité, habitat, insertion, économie sociale et solidaire et lutte contre la pauvreté

Direction

Direction habitat et innovation urbaine

HABITAT PRIVE - CONVENTIONS ET PARTENARIATS

Résumé : Ce rapport a pour objet d'approuver :

- Le principe et la convention de préfinancement des aides de l'Anah et du Fonds Alsace Rénov par Procivis Alsace pour la réalisation des travaux de sortie de péril des copropriétés situées au 6-8 et 10-12 rue des Iris à Wittisheim ;
- La convention du plan de sauvegarde 2025-2029 de la copropriété Plein Ciel à Colmar ;
- Le principe et la convention de préfinancement des aides de l'Anah par Procivis Alsace pour la réalisation des travaux d'urgence pour la copropriété Plein Ciel à Colmar.

I. Préfinancement des travaux de sortie de péril des copropriétés 6-8 et 10-12, rue de Iris à Wittisheim

Les 2 immeubles 6-8 et 10-12 rue des Iris à Wittisheim sont deux copropriétés en difficulté qui font l'objet d'une procédure de mise en sécurité pour la mise en œuvre de travaux permettant de remédier à une situation péril (risque d'effondrement des balcons et des cheminées).

Depuis 2018, elles sont accompagnées par la CeA et ses partenaires (commune, la DDT 67, SOLIHA Alsace et l'ADIL 67) en raison de difficultés multiples (techniques, sociales, organisationnelles).

En assemblée générale du 27 juin 2024, les copropriétaires des immeubles 6-8 et 10-12 rue des Iris ont voté des travaux de rénovation d'un montant de :

- 123 291, 50 € TTC pour la copropriété du 6-8 rue des Iris
- 123 885, 50 € TTC pour la copropriété du 10-12 rue des Iris

Les travaux prévus pour remédier à cette situation de péril sont les suivants:

- Remise en état des balcons avec renforcement de la structure
- Remise en état des cheminées

Le plan de financement prévisionnel pour la copropriété 6-8 rue des Iris s'établit comme suit :

| Financeurs | Montant prévisionnel |
|--|----------------------|
| ANAH | 52 725 € |
| CeA – Fond Alsace Renov' | 10 545 € |
| Total des subventions prévisionnelles | 63 270 € |
| Reste à financer par les copropriétaires | 60 021 € |

Le plan de financement prévisionnel pour la copropriété 10-12 rue des Iris s'établit comme suit :

| Financeurs | Montant prévisionnel |
|--|----------------------|
| ANAH | 52 995 € |
| CeA – Fond Alsace Renov' | 10 599 € |
| Total des subventions prévisionnelles | 63 594 € |
| Reste à financer par les copropriétaires | 60 291 € |

Pour chaque copropriété, les subventions Anah ont été instruites et notifiées par le service instructeur de la CeA en date du 19/12/2024.

PROCIVIS Alsace est l'un des partenaires engagé dans le programme de travaux pour le préfinancement des subventions publiques (Anah et CeA) accordées aux copropriétés pour la réalisation de leurs travaux.

PROCIVIS intervient en faveur des politiques publiques de l'habitat au titre de son activité spécifique des « Activités Sociales et Solidaires » (article L. 215-1-2 du Code de la Construction et de l'habitation).

PROCIVIS accompagnera la copropriété pour le préfinancement des subventions publiques, hors avances de subventions, soit un montant prévisionnel de 26 400€. A ce titre, une convention de préfinancement entre le syndicat des copropriétaires, l'opérateur d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et les différents financeurs (CeA au titre de ses aides déléguées de l'Anah et des aides volontaristes) doit être signée. Cette convention prévoit, entre autres, le reversement direct des aides avancées sur le compte bancaire de PROCIVIS via une cession de créance de la part du syndicat des copropriétaires.

Pour accorder ce préfinancement, PROCIVIS sollicite une garantie des fonds avancés qui sera assurée pour partie par le syndic, maître d'ouvrage de l'opération. Néanmoins, à ce jour, les appels de fonds n'ont pas pu être récupérés en totalité par le syndic car des impayés de longue date subsistent. La copropriété faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité relevant du pouvoir de police du maire, la commune de Wittisheim a décidé de se substituer aux copropriétaires défaillants pour lesquels un constat de carence est avéré, afin d'apporter la garantie attendue par PROCIVIS.

Toutes les modalités de mise en œuvre de ce préfinancement sont détaillées dans les conventions jointes en annexes 1 et 2 et dans les contrats de cession de créance joints en annexes 3 et 4. Les contrats de cession de créance à conclure uniquement entre PROCIVIS et les deux syndicats de propriétaires sont joints en annexe au présent rapport pour information.

Il vous est proposé d'approuver les deux contrats de préfinancement pour formaliser le soutien de la Collectivité européenne d'Alsace à ces deux copropriétés.

II. Convention de plan de sauvegarde de la copropriété Plein Ciel à Colmar et préfinancement des aides Anah par PROCIVIS Alsace

1. Convention de plan de sauvegarde

La copropriété Plein Ciel à Colmar (30-32, avenue de la Liberté et 27-29-31 rue Docteur Albert Schweitzer) a été identifiée en 2019 dans le cadre du programme Action Cœur de Ville comme une copropriété fragile. Elle est actuellement sous administration provisoire. Au regard de sa situation, Colmar Agglomération a sollicité le Préfet du Haut-Rhin en janvier 2023 pour créer une commission d'élaboration de plan de sauvegarde permettant de mettre en œuvre les outils indispensables au redressement de la copropriété.

Le 14 septembre 2023, un arrêté de mise en sécurité ordinaire a été délivré par le Président de Colmar Agglomération mettant la copropriété en demeure d'engager des travaux d'urgence (remise en état du réseau d'eau chaude et de chauffage) dans un délai 6 mois.

Compte-tenu des éléments du diagnostic opérationnel produit en 2023 par l'opérateur Urbanis et du contexte précédemment décrit, le Plan de sauvegarde pour la copropriété Plein Ciel recouvre plusieurs enjeux :

- réalisation des travaux d'urgence pour lever l'arrêt de mise en sécurité ordinaire : rénovation du système de chauffage, des réseaux d'eau chaude et eau froide sanitaire en urgence ;
- scission de la copropriété en 4 copropriétés distinctes pour opérer un redressement par bâtiment et traiter distinctement chaque entité dans la mesure où les situations socio-économiques et financières de chacun des immeubles sont bien spécifiques ;
- réalisation d'un portage ciblé sur le bâtiment C pour les lots les plus problématiques ;
- amélioration de la performance énergétique des bâtiments les moins en difficulté financière (B2 et B3) afin de baisser les charges et réduire à terme les impayés ;
- prononciation de l'état de carence pour le bâtiment B1 au vu de sa situation financière qui semble non recouvrable par des propriétaires très endettés ;
- mise en œuvre des actions de Gestion Urbaines de Proximité (GUP) afin de maintenir et d'améliorer l'environnement de la copropriété.

Les coûts prévisionnels engagés au titre du Plan de Sauvegarde par chaque partenaire s'établissent comme suit :

- Anah : 5 349 599 € au titre des parties communes et 560 000 € au titre des parties privatives (portage de lots) ;
- Colmar Agglomération : 299 087 € au titre des aides au travaux et du suivi-animation ;
- Collectivité européenne d'Alsace (aides volontaristes) : 200 000 € au titre des aides au travaux et du Fonds de Solidarité Logement ;
- Caisse des dépôts et consignations : 72 915 € au titre du suivi-animation ;
- Région Grand Est : montant à déterminer selon les modalités de mise en œuvre du Plan de Sauvegarde.

La convention de plan de sauvegarde court pour une durée de 5 ans, à compter de sa date d'approbation par arrêté préfectoral. Elle portera ses effets pour les demandes auprès des services instructeurs des aides de l'Anah à compter de cette même date.

L'octroi des aides par la Collectivité européenne d'Alsace fera l'objet d'une délibération ultérieure après dépôt du dossier complet de demande. Le montant d'aides de 200 000 € a un caractère prévisionnel et purement indicatif. Il est réparti comme suit : 160 000€ d'aides aux travaux et 40 000 € au titre du Fonds de solidarité logement.

Les modalités de mise en œuvre de ce plan de sauvegarde sont détaillées dans la convention jointe en annexe 5.

Il vous est proposé de l'approuver pour formaliser le soutien de la Collectivité européenne d'Alsace à cette copropriété.

2. Convention de préfinancement des travaux d'urgence de la copropriété Plein Ciel à Colmar

Dans le cadre de l'arrêté de mise en sécurité ordinaire délivré par le Président de Colmar Agglomération le 14 septembre 2023, la copropriété Plein Ciel de Colmar prévoit les travaux d'urgence suivants :

- remplacement du réseau d'eau chaude et de chauffage avec scission du réseau de manière individuelle pour chaque bâtiment et création d'une sous-station de chauffage par bâtiment reliée au réseau de chaleur urbain ;
- remplacement des conduites d'eau froide.

Le montant prévisionnel des travaux est de 2 646 500 € TTC et se répartit comme suit entre les deux postes de travaux :

| | |
|--|-------------|
| Rénovation de la distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire | 2 300 000 € |
| Remplacement des conduites d'eau froide | 200 000 € |
| TOTAL HT | 2 500 000 € |
| TOTAL TTC | 2 646 500 € |

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

| <u>Financeurs</u> | <u>Montant prévisionnel</u> |
|---|-----------------------------|
| ANAH | 2 400 000 € |
| Reste à financer par les copropriétaires | 246 500 € |

Le reste à charge moyen par lots (92 lots) est de 2 679,34 € et sera financé par chacun des copropriétaires.

A noter que la copropriété rencontre de grandes difficultés financières avec un montant des impayés qui s'élève 110% à la fin du 2ème trimestre 2024.

PROCIVIS Alsace est l'un des partenaires engagé dans le programme de travaux pour le préfinancement des subventions de l'Anah accordées aux copropriétés pour la réalisation de leurs travaux d'urgence.

PROCIVIS intervient en faveur des politiques publiques de l'habitat au titre de son activité spécifique des « Activités Sociales et Solidaires » (article L. 215-1-2 du Code de la Construction et de l'habitation).

PROCIVIS accompagnera la copropriété Plein Ciel pour le préfinancement des subventions de l'Anah (hors avances de subventions), dans la limite de 1 500 000 €. A ce titre, une convention de préfinancement entre le syndicat des copropriétaires de la copropriété Plein Ciel, l'opérateur Urbanis et les différents financeurs dont fait notamment partie la CeA au titre des aides déléguées de l'Anah doit être signée.

Pour accorder ce préfinancement, PROCIVIS sollicite une garantie des fonds avancés. Colmar Agglomération consent à accorder cette garantie à hauteur de 100 % Cette garantie est accordée pour la durée totale du préfinancement et jusqu'au paiement du solde de la subvention de l'Anah à PROCIVIS Alsace.

Les modalités de mise en œuvre de ce préfinancement sont détaillées dans la convention jointe en annexe 6.

Il vous est proposé de l'approuver en tant que première modalité de mise en œuvre du plan de sauvegarde précité.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

Au titre de la copropriétés sise 6-8 et 10-12, rue de Iris à 67820 Wittisheim

- d'approuver le principe du soutien de la Collectivité européenne d'Alsace aux copropriétés sise 6-8 et 10-12, rue de Iris à 67820 Wittisheim pour permettre leur sortie de la situation de péril ;
- d'approuver les modalités de préfinancement par PROCIVIS Alsace des subventions publiques (hors avances Anah) sur une période de 18 mois pour la réalisation des travaux de mise en sécurité des balcons et des cheminées des copropriétés 6-8 et 10-12, rue de Iris à 67820 Wittisheim ;
- de prendre acte de l'octroi, par la Collectivité européenne d'Alsace, au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Anah,
 - o d'une aide aux travaux d'un montant de 52 725 € au bénéfice de la copropriété sise 6-8, rue de Iris à 67820 Wittisheim ;
 - o et d'une aide aux travaux d'un montant de 52 995 € au bénéfice de la copropriété sise 10-12, rue de Iris à 67820 Wittisheim ;
- de prendre acte que l'octroi de subventions d'investissement, par la Collectivité européenne d'Alsace au titre du dispositif Fonds Alsace Renov', d'un montant total de 21 144 €, de fera l'objet d'une délibération ultérieure de la Commission permanente après dépôt du dossier complet de demande, étant précisé que le montant d'aides détaillé ci-après est prévisionnel et purement indicatif en raison de la délibération précitée à intervenir :
 - o 10 545 € au bénéfice de la copropriété sise 6-8, rue de Iris à 67820 Wittisheim ;
 - o 10 599 € au bénéfice de la copropriété sise 10-12, rue de Iris à 67820 Wittisheim ;
- de prendre acte, d'une part, que le reste à charge des copropriétaires, soit 60 021 € pour la copropriété sise 6-8, rue de Iris à 67820 Wittisheim et 60 291 € pour la copropriété sise 10-12, rue de Iris à 67820 Wittisheim, a été financé en partie par l'apport des fonds propres des copropriétaires et versé sur le compte travaux ouvert à cet effet et, d'autre part que comme les deux copropriétés étant sous arrêté de mise en sécurité dont le pouvoir de police relève du maire, le solde du reste à charge sera financé par la commune de Wittisheim, au titre d'une procédure de substitution aux copropriétaires défaillants ;
- d'approuver les deux contrats de préfinancement des subventions publiques dans le cadre de la réalisation de travaux sur parties communes respectivement au sein des copropriétés 6-8 et 10-12 rue des Iris à 67820 Wittisheim à intervenir entre l'Anah, la Collectivité européenne d'Alsace, PROCIVIS Alsace, les syndicats de copropriétaires des deux copropriétés précitées, l'opérateur d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage Soliha et la commune de Wittisheim, joints en annexe au présent rapport ;
- d'autoriser Madame Fatima JENN, Vice-Présidente en charge de l'Habitat à signer les deux contrats de préfinancement précités au nom et pour le compte de la Collectivité européenne d'Alsace ;
- de prendre acte de la mise à disposition d'une avance de trésorerie d'un montant de 26 400 € par PROCIVIS Alsace au profit du syndicat des copropriétaires de la copropriété 6-8 rue des Iris à 67820 Wittisheim dont le remboursement interviendra via une cession de la créance que cette copropriété détient sur l'Anah au titre d'une subvention de 52 725 €, laquelle prendra la forme d'une convention de cession de créance à conclure entre PROCIVIS Alsace et ce syndicat de copropriétaire ;

- de prendre acte de la mise à disposition d'une avance de trésorerie d'un montant de 26 400 € par PROCIVIS Alsace au profit du syndicat des copropriétaires de la copropriété 10-12 rue des Iris à 67820 Wittisheim dont le remboursement interviendra via une cession de la créance que cette copropriété détient sur l'Anah au titre d'une subvention de 52 995 €, laquelle prendra la forme d'une convention de cession de créance à conclure entre PROCIVIS Alsace et ce syndicat de copropriétaire ;

Au titre de la convention de plan de sauvegarde de la copropriété Plein Ciel sise 30-32, avenue de la Liberté et 27-29-31 rue Docteur Albert Schweitzer à Colmar :

- d'approuver le principe du soutien de la Collectivité européenne d'Alsace à la mise en œuvre du plan de sauvegarde 2025-2030 de la copropriété « Plein Ciel » sise 30-32, avenue de la Liberté et 27-29-31 rue Docteur Albert Schweitzer à Colmar pour accompagner le redressement de cette copropriété fragile ;
- de prendre acte que l'octroi, par la Collectivité européenne d'Alsace, au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Anah, des aides aux travaux dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde de la copropriété « Plein Ciel », s'élève à un montant maximum de 5 349 599 € pour les travaux affectant les parties communes et à un montant de maximum de 560 000 € pour les travaux sur les parties privatives (portage de lots) ;
- de prendre acte que l'octroi de subventions par la Collectivité européenne d'Alsace, dans le cadre du plan de sauvegarde de la copropriété « Plein Ciel », au titre de sa politique volontariste en matière d'habitat, fera l'objet d'une délibération ultérieure de la Commission permanente après dépôt du dossier complet de demande, étant précisé que le montant d'aides de 200 000 € mentionné dans le plan de sauvegarde, à raison d'une subvention de 45 000 € pour le bâtiment B2, d'une subvention de 45 000 € pour le bâtiment B3, d'une subvention de 70 000 € pour le bâtiment C et 40 000 € d'aides au titre du Fonds de Solidarité Logement, est prévisionnel et purement indicatif en raison de la délibération précitée à intervenir ;
- de prendre acte que le reste à charge moyen par lots (92 lots) est estimé à 2 679,34 € et sera financé par chacun des copropriétaires de la copropriété « Plein Ciel » ;
- d'approuver la convention de plan de sauvegarde 2025 – 2030 de la copropriété Plein Ciel à intervenir entre l'Etat, Colmar Agglomération, la Ville de Colmar, l'ANAH, la Caisse des Dépôts et des Consignations, la région Grand-Est, la Collectivité européenne d'Alsace, la Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin, PROCIVIS Alsace, Action Logement Services, et le syndicat des copropriétaires de la résidence Plein Ciel, joint en annexe au présent rapport ;
- d'autoriser Madame Fatima JENN, Vice-Présidente en charge de l'Habitat à signer ladite convention au nom et pour le compte de la Collectivité européenne d'Alsace ;
- de désigner Madame Fatima JENN, Vice-Présidente en charge de l'Habitat, pour siéger au sein de la commission de suivi du Plan de sauvegarde de la copropriété « Plein Ciel ».

Au titre du préfinancement par PROCIVIS Alsace des travaux d'urgence de la copropriété Plein Ciel sise 30-32, avenue de la Liberté et 27-29-31 rue Docteur Albert Schweitzer à Colmar :

- d'approuver les modalités de préfinancement par PROCIVIS Alsace des subventions de l'Anah (hors avances) pour la réalisation des travaux d'urgence de la copropriété Plein Ciel sise 30-32, avenue de la Liberté et 27-29-31 rue Docteur Albert Schweitzer à Colmar, portant d'une part sur la rénovation de la distribution de chauffage et d'eau chaude sanitaire et, d'autre part, sur le remplacement des conduites d'eau froide ;
- de prendre acte que l'octroi par la Collectivité européenne d'Alsace au titre de la délégation des aides à la pierre de l'Anah pour la réalisation des travaux d'urgence

précités dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la copropriété « Plein Ciel » s'élève à un montant maximum de 2 400 000 € ;

- d'approuver la convention de préfinancement à intervenir entre le Syndicat des Copropriétaires de la Copropriété Plein Ciel, PROCIVIS Alsace, l'opérateur URBANIS, Colmar Agglomération, la Collectivité européenne d'Alsace (CeA) et l'Agence nationale de l'Habitat (ANAH) au nom et pour le compte de la Collectivité européenne d'Alsace, jointe en annexe au présent rapport ;
- d'autoriser Madame Fatima JENN, Vice-Présidente en charge de l'Habitat à signer la convention de préfinancement précitée au nom et pour le compte de la Collectivité européenne d'Alsace.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

.