

Dispositifs d'observation de Mulhouse Alsace Agglomération

Fiche
expérience



Contexte et enjeux de l'Agglomération

A Mulhouse Alsace Agglomération (39 communes et 250 000 habitants en 2014, 45 000 logements en copropriétés dont plus de 25000 pour la seule ville-centre), la lutte contre les copropriétés dégradées, inscrite comme objectif du PLH 2012-2017, a notamment été mise en œuvre au travers du Programme d'Intervention sur les Copropriétés des Coteaux (PICO), contenant deux Plan de Sauvegarde et 3 OPAH Copropriétés dégradées, des volets copropriétés dégradées de 3 OPAH RU successives dans le centre ancien de Mulhouse et d'un PIG « Habiter Mieux-Louer Mieux » à l'échelle de l'agglomération.

Etudes et élaboration de la stratégie d'observation sur l'agglomération

Au-delà des études pré-opérationnelles nécessaires à la réalisation des opérations de renouvellement urbain ou sur les copropriétés dégradées, Mulhouse Alsace Agglomération développe une politique de repérage et d'observation des copropriétés dégradées. Il s'agissait pour l'agglomération d'affiner sa connaissance des petites copropriétés (moins de 10 lots souvent sans syndic professionnel) dont la collectivité s'inquiétait qu'elles ne s'immatriculent pas au registre.

Maitrise d'ouvrage : Mulhouse Alsace Agglomération

Habitants : 272 985

Priorités d'interventions sur l'habitat :

1. Petites copropriétés en quartiers anciens
2. Copropriétés de grande taille en QPV
3. Copropriétés fragiles dispersées

Ancienneté des interventions sur les copropriétés

Observatoire (2014-2018)

POPAC (2013-2017)

Autres dispositifs d'amélioration de l'habitat :

3 OPAH RU (2002-2018) sur le centre ancien de Mulhouse

PLS et OPAH CD sur le quartier des Coteaux (PICO)

PIG Habiter Mieux- Louer Mieux

En intégrant le POPAC, il s'agissait pour l'intercommunalité de proposer un accompagnement ou un suivi à des copropriétés identifiées en difficulté.

Choix de la stratégie et des dispositifs

L'agglomération a mis en place un observatoire des copropriétés de l'agglomération en 2014 pour 3 ans reconduit 1 an, avec le soutien du dispositif VOC (Veille et Observation des Copropriétés) de l'Anah.

Cet observatoire est géré par l'Agence d'Urbanisme de la Région de Mulhouse (AURM) et suit les principaux indicateurs (situation budgétaire, administrative et technique) d'une cinquantaine de copropriétés avec une actualisation annuelle.

Par ailleurs, M2A a participé au **Popac départemental** qui est piloté par le Conseil Départemental du Haut-Rhin et animé par l'ADIL depuis fin 2013 (initialement pour 3 ans, prorogé 1 an juridiques (ADIL) et techniques (CAUE)).



L'accompagnement social initialement envisagée avec la CAF 68 n'a pu être proposé. Le POPAC a concerné des copropriétés haut-rhinoises repérées par les dispositifs locaux et retenues par le comité de pilotage, en se fondant sur leur souhait de faire partie du programme et sur leur entrée progressive dans le programme du fait d'un repérage au fil de l'eau.

Après un comité de pilotage final en mars 2018, le Département envisageait de reconduire le POPAC sous un format orienté vers la rénovation énergétique des copropriétés, encore en cours de validation.

Moyens mobilisés

La convention du **VOC** prévoyait un coût prévisionnel de 144 000€ pour 3 ans avec une subvention de 60 000 € de l'Anah (50% d'un plafond de 120 000 € HT sur 3 ans). Sa reconduction a été prise en charge à 100% par m2A.

Le VOC de m2A est piloté via 2 instances : un comité technique (service habitat, AURM, service urbanisme et Anah local) et un comité de pilotage (élus m2A et membres du cotech) auxquels sont associés les Communes, Syndics et conseils syndicaux autant que de besoin. L'AURM est en charge de l'observation.

Le **POPAC** est un dispositif pour lequel le Conseil Départemental a financé 50 000 € annuellement, avec une participation de l'ANAH à hauteur de 50% dans la limite d'un plafond de 100 000 €/an.

Le POPAC du Département compte un comité de pilotage avec le Département, l'Anah local, Adil 68, les représentants des EPCI, le CLCV Fedeco et un comité opérationnel selon la même composition. L'ADIL 68 était l'animateur du POPAC.

Une stratégie d'observation utile à la détection et à la prise en charge de difficultés naissantes au-delà de la ville centre

Si la convention de l'observatoire mentionnait le suivi de 52 copropriétés pour lesquelles il avait été envisagé un suivi sur les 3 années, certaines copropriétés ont été retirées de la liste et remplacées par d'autres en fonction des remontées de terrain des syndics professionnels et du service Habitat de m2A. Les copropriétés suivies dans le cadre de l'observatoire sont situées sur 6 communes Didenheim, Illzach, Kingersheim, Riedisheim et Wittenheim et Mulhouse qui concentrent près des ¾ des copropriétés inscrites à l'observatoire.

Cet outil est vu comme intéressant pour détecter les difficultés naissantes des copropriétés afin de pouvoir intervenir le plus tôt possible et éviter des opérations longues et coûteuses, il a notamment permis de consolider le partenariat avec les syndics et les collectivités territoriales. Pour l'AURM, le dispositif a eu un effet considérable sur la mise en œuvre d'un partenariat technique intéressant et porteur avec l'Etat, les CT (M2A et autres), les syndics et les partenaires techniques (SPL Citivia), l'ADIL 68 qui pilote le POPAC, l'ALM, la région Grand Est, GRDF... L'Observatoire a également permis de lancer une étude pré-opérationnelle sur 12 copropriétés qui dépasse le seul périmètre de Mulhouse, ce qui est une victoire car d'autres Villes se sont investies sur le sujet des copropriétés dégradées.

La conduite d'un observatoire comme celui-ci soulève plusieurs enjeux :

Un travail complexe de remontée de l'information, dépendant fortement de l'adhésion des syndics. L'opérateur technique, au regard des difficultés de repérage et de remontée d'informations (méconnaissance des immeubles concernés, cas des copropriétés classés D dans le fichier de pré-repérage de l'Anah mais repérées uniquement à l'échelle de la section cadastrale) a fait le choix de travailler avec les copropriétés dont il était possible d'obtenir des données financières, c'est-à-dire celles gérées par des syndics professionnels.

L'absence de Demande de Valeur Foncière (DVF) en Alsace lorraine du fait du droit local implique de se baser sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner (possible sur Mulhouse du fait d'un suivi antérieur) avec toutes les réserves que cela implique (un DIA ne vaut pas une vente).



A l'échelle de l'agglomération, le POPAC a notamment permis :

De faire baisser les impayés sur 5 des 9 copropriétés accompagnées :

sur une copropriété, une individualisation des contrats de fournitures d'eau froide a permis une baisse significative des impayés de charges courantes (de 136% de taux d'impayés à 60% entre 2013 et 2016)

sur une autre, c'est notamment la mise en place de réunion du conseil syndical pour le suivi des impayés et des procédures en cours qui a contribué à une baisse du taux d'impayés de 124% à 41% en 3 ans.

de repérer une copropriété pour laquelle la reprise du dialogue entre le bailleur social copropriétaire majoritaire et les autres a permis d'engager les travaux de rénovations énergétiques nécessaires (avec des aides individuelles dans le cadre du PIG);

de réaliser un suivi post-travaux d'une copropriété qui a été sous administration judiciaire et a bénéficié du PIG ;

De repérer 4 copropriétés qui ont intégré une étude pré-opérationnelle OPAH.

Selon le Département, si de manière globale le POPAC a permis d'engager une dynamique sur les copropriétés suivies, le vote des travaux reste toujours complexe, notamment en cas d'impayés. Ainsi le POPAC ne permet pas de traiter toutes les problématiques des copropriétés qui mériteraient de basculer en OPAH CD voire en Plan de Sauvegarde (PLS).

