

## L'avenir de la Tour de l'Europe

### La Ville de Mulhouse engage un plan d'action et de soutien immédiat

Afin de rétablir la sécurité et les finances de la copropriété pour envisager un avenir plus serein à la Tour de l'Europe, bâtiment emblématique mulhousien, la Ville engage en responsabilité un plan d'action et de soutien immédiat.

\*\*\*

### Constat, il y a urgence !

En janvier 2020, la Ville de Mulhouse a financé avec l'aide de l'Etat une étude pluridisciplinaire qui lui permette de porter un regard objectif sur cette copropriété privée.

Le Cabinet URBANIS a rendu ses conclusions :

- Elles confirment d'abord l'urgence **sur le plan de la sécurité** :

En août 2021, un incendie a eu lieu et a endommagé une machinerie d'ascenseur. Seul 2 ascenseurs sont encore en fonction, l'ensemble des étages ne sont pas desservis simultanément par 2 ascenseurs, la réglementation IGH n'est donc pas respectée. Le 26 janvier 2022, la commission de sécurité a rendu un avis défavorable.

Il y a donc urgence à rétablir dans les meilleurs délais leur fonctionnement, condition essentielle de la sécurité des occupants.

Même si à court terme les travaux sont engagés (financement permis grâce à un arrêté municipal via l'ANAH) et que les choses semblent sur la bonne voie, la situation reste précaire au regard de la situation financière qui ne permet pas à ce jour d'envisager la remise à niveau complète des ascenseurs.

- En parallèle, il y a aussi urgence **sur le plan financier** :

Le taux d'impayés est anormalement élevé. L'étude le montre : les impayés cumulés représentant 99% du budget annuel. Alors que le budget de fonctionnement est de 1 080 000€, les impayés de charges représentent 1 068 343€. Une situation qui s'aggrave par les appels de charges en cours pour la rénovation des ascenseurs.

Le taux de recouvrement des charges stagne à un niveau trop faible et creuse mécaniquement les impayés. Il manque tous les ans 160 000€ au budget de fonctionnement.

La trésorerie est dérisoire par rapport aux dettes. Pour payer ses 419 136,67€ de dettes, la copropriété disposait au 3/11 de 13 000€ sur son compte bancaire. La copropriété est donc virtuellement en cessation de paiement.

Ainsi, malgré l'investissement du syndic et des copropriétaires, la Tour de l'Europe est dans une situation très dégradée.

## **Le plan d'action et de soutien à la Tour de l'Europe**

Au regard du caractère symbolique de cette tour et bien qu'il s'agisse d'un bâtiment privé, la municipalité a décidé, en étroite collaboration avec Mulhouse Alsace Agglomération (m2A), l'État et l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) d'engager un plan d'action vigoureux qui s'appuie sur plusieurs mesures.

### **Mesure n°1 – La mise en place d'un POPAC (volet social)**

Le *Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)*, est un programme sur mesure au service de chaque copropriétaire pour enrayer l'aggravation des difficultés et permettre à chacun de s'en sortir. Cette initiative s'active en coordination avec m2A, compétente en matière d'habitat. Il fera l'objet d'une délibération au prochain conseil d'agglomération.



Le POPAC assure une sorte de "service après-vente" en permettant par exemple :

- un accompagnement individualisé des copropriétaires en difficulté (assistante sociale),
- une sensibilisation et une information des copropriétaires sur leurs droits (sollicitation en leurs noms d'aides individuelles pour des travaux nécessaires et éligibles dans leurs logements),
- des interventions de médiation entre les propriétaires et les locataires,
- une aide des habitants dans leur vie quotidienne (gestion urbaine de proximité),
- un accompagnement du recouvrement de la dette et l'exécution de travaux.

Son objectif ? S'éviter d'avoir à terme à recourir à des opérations encore plus lourdes.

Cet accompagnement sera gratuit pour les copropriétaires qui souhaitent en bénéficier.

Financé par m2A à hauteur de 70 000€ par an sur 3 ans (sous réserve de validation par le Conseil d'Agglomération).

### **Mesure n°2 – La mise en place d'un administrateur judiciaire provisoire (volet économique)**

Selon la loi, lorsque le syndicat de copropriétaires est confronté à de graves problèmes financiers ou qu'il ne parvient plus à assurer la conservation de l'immeuble, le Maire peut demander la désignation par le juge d'un administrateur ad hoc.

Celui-ci dispose alors des pouvoirs de l'assemblée générale, du syndic et du Conseil syndical pour prendre les décisions. Cela permettra de prendre ainsi des décisions rapides, ce que les règles du syndicat de copropriété ne permettent pas. Il protège aussi le syndicat des copropriétaires surendettés pour apurer les dettes et créances. Il peut également demander à l'ANAH des aides pour les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.

Le courrier sera envoyé dans les toutes prochaines semaines au Tribunal Judiciaire avec le dossier justificatif. Délai d'instruction de 3 semaines.

### Mesure n°3 – La sauvegarde du patrimoine immobilier

*Rappel de l'histoire : le précédent exploitant du restaurant avait monté une énorme quantité de béton en dépit de toute autorisation.*

Les travaux prévoyant la réduction de la surcharge du plancher du restaurant de la Tour vont débiter prochainement, pour une durée de trois mois. Les travaux consisteront en la démolition d'une partie du plancher pour retrouver le plancher d'origine, afin de décharger et débloquer le plancher métallique tournant. Un diagnostic du plancher métallique tournant pourra de ce fait être réalisé, permettant d'analyser la faisabilité de sa réparation. Un monte-charge permettra d'évacuer les déblais du chantier. Celui-ci desservira l'ancienne terrasse de la Tour de l'Europe, située au 29<sup>e</sup> étage, soit une hauteur de 91 m. L'évacuation des gravats s'effectuera par un monte-charge installé le long de l'escalier de secours sud. Il ne sera fixé ni sur les parements de façade, ni sur la cage d'escalier pour ne pas fragiliser la Tour.

Coût des travaux financés par la Ville de Mulhouse : 163 465€ TTC. Entreprise retenue : BATICHOC.

\*\*\*

*L'accompagnement et le suivi de l'évolution de la copropriété doivent ainsi permettre de recréer les conditions d'un futur plus rassurant pour la Tour de l'Europe. La Ville de Mulhouse étudie la faisabilité d'une opération de portage immobilier qui permette un redressement dans la durée. La CDC Habitat s'est montrée intéressée, il s'agit désormais d'affiner les éléments techniques et financiers.*

#### **CONTACT PRESSE**

Nina OUMEDJKANE

Tél. : 03 89 32 59 92 / Port. : 06 29 68 13 46

nina.oumedjkane@mulhouse-alsace.fr

## ANNEXE

### **Rappel des actions déjà entreprises par la Ville de Mulhouse**

- *En 2019.* La Tour de l'Europe a été inscrite sur la liste régionale du Plan Initiatives Copropriétés et au Projet Partenarial d'aménagement conclu avec m2A.
- *Mars 2019.* La Ville a préempté le restaurant panoramique pour éviter la déperdition du bâtiment.
- *Janvier 2020.* Lancement d'une étude stratégique pluridisciplinaire sur la Tour de l'Europe.
- *Fin 2021.* La Ville acte l'élargissement du dispositif Permis de louer à la Tour de l'Europe.

### **La Tour de l'Europe, bien plus qu'un bâtiment**

La Tour de l'Europe a été labellisée par l'Etat en 2016 « Patrimoine du XX<sup>e</sup> Siècle ». Outre cette dimension architecturale de tout premier ordre, la Tour est l'un des symboles de Mulhouse.

#### **Une tour, une histoire**

Dans les années 1970, la Tour de l'Europe, imaginée par le Mulhousien François Spoerry, est considérée comme « révolutionnaire ». Elle est dotée de tout le confort et incarne les dernières avancées technologiques du moment.

Ses trois faces concaves se veulent le symbole de la rencontre de trois pays : la France, l'Allemagne et la Suisse, ceci 25 ans après la fin de la seconde guerre mondiale.

C'est l'immeuble le plus haut d'Alsace. La hauteur totale de la construction en béton est de 107 m (dont une semelle en béton de près de 4 m d'épaisseur et un sous-sol). L'immeuble se compose de 37 niveaux, dont 36 niveaux aériens. Le 29<sup>e</sup> étage donne accès à une terrasse de 550 m<sup>2</sup> située à 92 mètres de hauteur.

On y découvre un panorama sur l'agglomération mulhousienne mais aussi sur les Vosges, la plaine d'Alsace, la Forêt Noire, le Sundgau, le Jura voire, par beau temps, les Alpes.

Pour rappel, la Tour de l'Europe est une copropriété privée.