



Dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique de l'ensemble immobilier en copropriété "Plein Ciel 1" à Mulhouse

constitué en vertu des dispositions des articles L.615-6 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

État de carence déclaré du syndicat de copropriété



Plein Ciel 1 – 7 rue Pierre Loti 68200 Mulhouse

SOMMAIRE

Avant propos – rappel réglementaire.....	3
1. Préambule.....	6
2. Présentation de la copropriété Plein Ciel 1.....	9
2.1. Contexte géographique, typologie et statut de l'immeuble	9
2.2. Un classement en "Immeuble de Grande Hauteur" - Diagnostics et enjeux	12
2.3. Des travaux rendus obligatoires par différents arrêtés et décision de la copropriété	14
3. Les perspectives de recyclage de la copropriété	15
3.1. La procédure de carence	15
3.2. Constat de la carence du syndicat de copropriété par l'experte	17
3.3. Opération d'aménagement envisagée	20
4. Évaluation sommaire du coût de l'opération.....	23
5. Etat d'occupation sociale - plan de relogement et accompagnement des ménages	24
5.1. Enquête sociale de 2023	25
5.2. Le plan de relogement et l'accompagnement des ménages	26
Sommaire des annexes.....	28

Avant propos – rappel réglementaire

Le présent dossier est rédigé conformément aux articles L.615-6 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation (et plus spécifiquement au visa de l'article L.615-6 V, modifiés par l'ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 (article 35), l'ordonnance n°2020-1144 du 16 septembre 2020 (article 2) et également la loi n°2024-332 du 09/04/2024 (article 49), et retranscrits littéralement ci-dessous.

Il consiste en la présentation d'un projet simplifié d'acquisition publique d'un immeuble d'habitation en copropriété désigné "Plein Ciel 1" et situé 7, rue Pierre Loti à Mulhouse pour lequel un jugement constatant l'état de carence du syndicat de copropriétaires a été pris le 10 décembre 2024 par la Présidente du Tribunal Judiciaire de Mulhouse.

Article L.615-6 I :

"Lorsque, dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation, le propriétaire, la société civile immobilière, le syndicat des copropriétaires, la société d'attribution ou la société coopérative de construction est, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble, peut saisir le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, aux fins de désignation d'un ou plusieurs experts chargés de constater, dans un délai fixé par le juge, qui ne peut excéder trois mois, renouvelable une fois, l'importance du déséquilibre financier du propriétaire, du syndicat ou de la société assurant la gestion de l'immeuble, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants. L'expert est tenu de signaler en annexe de son rapport d'expertise les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes qu'il constate au cours de sa mission. L'absence de cette annexe ou le contenu de cette dernière ne peuvent être invoqués pour contester la validité de la procédure ou les conclusions de l'expertise. La saisine peut être également effectuée, après accord du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, le syndic, l'administrateur provisoire défini à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat. "

Article L.615-6 II :

"Lorsque la saisine est effectuée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, il présente pour information à la première assemblée délibérante suivant la saisine le projet simplifié d'acquisition publique en vue soit de l'expropriation des parties communes dans les conditions définies à l'article L. 615-10, soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Le projet comporte également une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés remplissant les conditions précisées au chapitre IV du titre Ier du livre III du code de l'urbanisme et précise la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation. "

Article L.615-6 III :

"Les conclusions de l'expertise sont notifiées, avec la décision qui l'ordonne, au propriétaire, au syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires ou, s'il y a lieu, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, au représentant de l'Etat dans le département, au maire de la commune

ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. Cette notification vaut intervention forcée à l'instance.

La notification des conclusions de l'expertise au représentant de l'Etat dans le département et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat vaut signalement à l'autorité publique compétente dans le cadre des procédures prévues aux articles L. 143-3, L. 184-1 et au chapitre Ier du titre Ier du livre V du présent code.

Au vu des conclusions de l'expertise, le président du tribunal judiciaire, les parties ayant été dûment entendues ou appelées convoquées, peut déclarer l'état de carence du propriétaire, de la société civile immobilière, du syndicat des copropriétaires, de la société d'attribution ou de la société coopérative de construction.

L'existence des graves difficultés financières ou de gestion mentionnées au I du présent article est présumée établie lorsque les comptes prévus à l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'ont pas été communiqués à l'expert dans un délai de deux mois à compter de la réception par le syndicat des copropriétaires d'une demande en ce sens. "

Article L.615-6 IV :

"Le jugement du président du tribunal judiciaire est notifié au propriétaire, au syndicat des copropriétaires, aux copropriétaires, à l'administrateur provisoire ou au représentant légal de la société d'attribution, de la société civile immobilière ou de la société coopérative de construction, à l'auteur de la saisine, à l'organisme payeur des allocations de logement mentionnées aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale, et au maire de la commune ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

A défaut de connaître l'adresse des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant est valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune ou, à Paris, Marseille et Lyon, de l'arrondissement où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble.

Le jugement du tribunal judiciaire est transmis au représentant de l'Etat dans le département."

Article L.615-6 V :

"Au cours de la première assemblée délibérante suivant le jugement du président du tribunal judiciaire, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat fait approuver le projet simplifié mentionné au II, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations de l'assemblée délibérante à l'issue de son information prévue au même II et des conclusions de l'expertise mentionnée au III, et le met à la disposition du public en vue de lui permettre de formuler ses observations pendant une durée minimale d'un mois, dans des conditions précisées par arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale. "

Article L.615-6 VI :

"Le cas échéant, dans le jugement prononçant l'état de carence, le président du tribunal judiciaire désigne un administrateur provisoire mentionné à l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.

Sans préjudice des dispositions des articles L. 615-7 à L. 615-10 du présent code, la personnalité morale du syndicat subsiste après expropriation pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le président du tribunal judiciaire mette fin à la mission de l'administrateur provisoire. "

Article L.615-6 VII :

“Sans qu'y fasse obstacle la nomination d'un administrateur provisoire, le syndicat des copropriétaires ou le syndic peuvent contester le prononcé de l'état de carence et la nomination d'un administrateur provisoire dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement de carence. “

Article L.615-6 VIII :

“La procédure décrite au présent article peut être menée à l'encontre d'un syndicat secondaire. “

Article L.615-7 :

“Lorsque l'état de carence a été déclaré, l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, de l'opérateur mentionné à l'article L. 615-10, de l'organisme ayant vocation à assurer la gestion des parties communes expropriées, d'un organisme y ayant vocation, d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ou d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au vu de l'ordonnance du président du tribunal judiciaire, du projet simplifié d'acquisition publique, du projet de plan de relogement ainsi que des observations du public, le représentant de l'Etat dans le département, par arrêté :

1° déclare l'utilité publique du projet mentionné au V de l'article L. 615-6 et détermine la liste des immeubles ou partie d'immeubles, des parties communes, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires de ces droits réels ;

2° déclare cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, des parties communes, les parcelles ou les droits réels immobiliers visés à l'alinéa précédent ;

3° indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;

4° fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire ou aux copropriétaires ou porteurs de parts, ainsi qu'aux titulaires de baux commerciaux et professionnels, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

5° fixe la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles ou parties d'immeubles, des parties communes, des parcelles ou des droits réels immobiliers après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique du projet.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. L'expropriant le notifie aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'expropriant est tenu de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.“

Ainsi et après la mise à disposition au public du présent dossier, Mulhouse Alsace Agglomération ainsi que la société CDC Habitat Action Copropriété prise en sa qualité de concessionnaire de la ville de Mulhouse et spécifiquement désignée sur cette opération d'aménagement, solliciteront auprès de Monsieur le Préfet du Haut-Rhin la prise d'un arrêté portant Déclaration d'Utilité Publique et de cessibilité en vue de l'acquisition, par le concessionnaire, de l'ensemble immobilier Plein Ciel 1 sis 7, rue Pierre Loti 68200 MULHOUSE. Le concessionnaire sera chargé de conduire la procédure d'expropriation jusqu'à son terme en vue de démolir l'immeuble et ce, dans le cadre d'un projet plus global de renouvellement urbain pris à l'échelle du quartier des Coteaux.

Annexe n°1 : Délibération n°137C du Conseil d'Agglomération du 14/12/2020 fixant les modalités de pilotage du projet NPRNU

Annexe n°2 : Délibération n°990 du Conseil Municipal du 28/09/2023 portant lancement de la concession d'aménagement et Traité de la concession d'aménagement conclue entre CDC Habitat Action Copropriété et la Ville de Mulhouse

1. Préambule

Insertion de la copropriété Plein Ciel 1 dans le quartier des Coteaux – rappel des interventions publiques passées, celles en cours et celles à venir

Conçu dans le cadre d'une ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité) par l'architecte-urbaniste Marcel Lods, le quartier de Grand Ensemble des Coteaux est sorti de terre dans les années 1960. Il constituait l'un des trois ensembles de la ZUP, celui dédié à l'habitat. Les deux autres étaient dédiés aux loisirs (plaine de l'III), à l'emploi et à l'université (Illberg). Le quartier abrite environ 9 000 habitants, répartis dans 3 141 logements. Parmi ceux-ci, 2 434 sont en logements locatifs sociaux répartis dans une vingtaine d'immeubles, contre 707 logements privés, répartis sur 5 copropriétés, portant le taux de logement social à 77% sur le quartier. Le quartier des Coteaux fait partie des « Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville » (QPV).

L'état actuel du bâti est inégal, tant sur le plan de l'habitat social que de l'habitat privé. Alors qu'un certain nombre d'immeubles ont fait l'objet d'opérations de rénovations lourdes menées par les bailleurs sociaux sur les flancs ouest et nord du quartier, d'autres atteignent en revanche un état d'obsolescence avancé. C'est le cas notamment sur le secteur dit « Coteaux 1 », au sud du quartier, où les barres de logements sociaux Verne et Camus, et plus encore les deux tours Dumas sont dans un très mauvais état, mais également la copropriété Peupliers Nations. Les espaces extérieurs se voient eux aussi confrontés à de nombreux dysfonctionnements. La trame viaire conçue en impasse génère des problèmes de sécurité et rend les circulations peu lisibles.

Le quartier des Coteaux, qui n'a pas fait l'objet d'une intervention lourde lors de la mise en œuvre du Premier Programme de Rénovation Urbaine PRU, conduit de 2006 à 2018 (en dehors de la réhabilitation des barres Matisse et la résidentialisation de leurs dalles de parking par le bailleur social m2A Habitat, ainsi que le réaménagement du parc lors de la mise en service du tramway) est désormais perçu comme un quartier où une nouvelle intervention publique devient indispensable (bâti dégradés, copropriétés en difficultés financières, trames viaires générant des problèmes de sécurité).

En effet, le premier PRU intervenait sur six quartiers prioritaires : Bourtzwiller, Wolf-Wagner, Franklin, Vauban-Neppert et à la marge sur les Coteaux et Briand.

Les trois objectifs définis pour Mulhouse étaient :

- reconstruire des tissus urbains reliés à la Ville valorisant l'apport du tramway
- redonner des possibilités de mobilité résidentielle en désenclavant les quartiers
- mettre à niveau les équipements publics

Ils ont été principalement mis en œuvre dans les quartiers Wagner (devenu un modèle d'écoquartier à population mixte), Bourtzwiller (désenclavement routier, connexion tramway et nouvel équipement sportif) et les quartiers anciens Franklin, Vauban Neppert et Briand (amélioration de la qualité de vie par une intervention sur le logement, espaces et équipements publics).

La conduite de ce premier PRU dont le bilan a été encourageant, ne s'est pas avérée suffisante pour aboutir à une requalification complète de la situation sur la Ville de Mulhouse et son agglomération en termes de rénovation urbaine.

Ainsi, en 2015, lors de la définition de son Nouveau Programme de renouvellement urbain (NPNRU), l'ANRU a retenu et inscrit dans les programmes de rénovation urbaine d'intérêt national (PRIN) le quartier des Coteaux ainsi que deux autres quartiers mulhousiens (Péricentre, Drouot-Jonquilles).

Par ailleurs et en ce qui concerne les copropriétés du quartier, un Programme d'Intervention sur les Copropriétés des Coteaux (PICO) a été mis en place en novembre 2009 et s'est achevé le 30 juin 2015. Ce programme chapeau s'est décliné de manière opérationnelle en 2 plans de sauvegarde (Peupliers Camus et Peupliers Nations), 1 Opération programmée d'amélioration de l'habitat – copropriété dégradée (copropriété Eugène Delacroix) et 1 Programme d'Intérêt Général (**copropriétés Plein Ciel 1 et 2**).

A l'issue du PICO et au regard des bilans effectués, il a été préconisé la mise en place de nouvelles commissions d'élaboration de plans de sauvegarde pour chacune des 5 copropriétés. Elles ont été instaurées par arrêtés préfectoraux du 27 novembre 2016.

De plus, le Plan Initiative Copropriétés (PIC), lancé en novembre 2018 par le gouvernement, a intégré dans sa liste nationale le site des Coteaux. Ainsi, les 5 copropriétés du quartier font l'objet d'un suivi spécifique au titre de ce plan permettant une intervention en synergie avec les principaux partenaires (Anah, ANRU, financeurs et collectivités).

Lors des premières commissions de plan de sauvegarde, différentes stratégies ont été mises en place pour chacune des copropriétés au regard de leurs problématiques donnant lieu à la signature effective de deux plans de sauvegarde d'une durée de 5 ans en mars 2021 pour la copropriété Peupliers Camus et en octobre 2021 pour la copropriété Eugène Delacroix.

A ce jour, la copropriété **Peupliers-Camus** est en cours de redressement. Alors que la copropriété faisait face à une certaine forme de déclin similaire aux autres copropriétés du quartier, elle a su tirer au mieux parti du PICO. Elle se trouve dans un état technique et financier relativement sain et nécessite avant tout un confortement de l'ensemble des efforts consentis dans le cadre du PICO (gestion urbaine de proximité, soutien au Conseil syndical). Le plan de sauvegarde en cours permettra de terminer les travaux de rénovation restants et de confirmer son redressement.

La situation est plus compliquée pour la copropriété **Eugène Delacroix** 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 dont la qualité de l'exécution pose question, n'ont pas permis de redresser l'immeuble à ce jour. Les tentatives de redressement vont être menées jusqu'au terme du plan de sauvegarde qui arrive à échéance en 2026.

Les 3 autres copropriétés sont restées en phase d'élaboration de plan de sauvegarde sans signature de convention.

La copropriété **Peupliers-Nations**, malgré un soutien important dans le cadre du PICO, n'a pas su mettre sur pied un projet de requalification suffisamment ambitieux pour enrayer le déclin. Le programme de travaux qui resterait à réaliser pour assurer un avenir à l'immeuble va, au regard des situations technique et financière de la résidence, au-delà de ce que les copropriétaires sont en capacité d'assumer. Considérant également la position stratégique de l'immeuble, l'enjeu de création d'un nouvel équipement social et culturel à l'articulation entre le quartier et la reste de la ville, c'est un recyclage via une intervention des pouvoirs publics, en démolition qui a été retenue plutôt qu'une seconde tentative de redressement. Cette opération de démolition s'inscrit donc dans le projet urbain qui accorde une place toute particulière à l'assiette foncière libérée, positionnée en entrée de

quartier. La phase d'élaboration de plan de sauvegarde permet une prise en charge de la gestion d'attente de la copropriété avec la possibilité de financer des travaux d'urgence par l'ANAH. La démolition de la copropriété Peupliers Nations est gérée par Citivia concessionnaire de la Ville de Mulhouse pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du quartier des Coteaux.

Les copropriétés **Plein Ciel 1 et 2** ont été fléchées en élaboration de plan de sauvegarde en raison de leur statut d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH) et du besoin de réalisation de travaux lourds de mise en conformité au regard de la réglementation incendie. Dans l'attente d'avoir des éléments plus précis sur l'ampleur des travaux à réaliser par la réalisation du schéma directeur de mise en sécurité de l'immeuble, il n'a pas été établi de convention de plan de sauvegarde. Au final, les travaux rendus obligatoires pour assurer la sécurité incendie des deux entités représentent une enveloppe financière particulièrement élevée que les syndicats des copropriétaires ne peuvent pas et ont refusé d'assumer. Ainsi et par la mise en œuvre d'une procédure de carence par les pouvoirs publics, le recyclage de ces entités consistant en **une démolition des deux tours** s'avère être la seule issue possible.

L'intervention sur les cinq copropriétés des Coteaux intégrant notamment **Plein Ciel 1** s'inscrit donc pleinement dans le projet global de rénovation et de renouvellement urbain souhaité et validé à l'échelle du quartier.

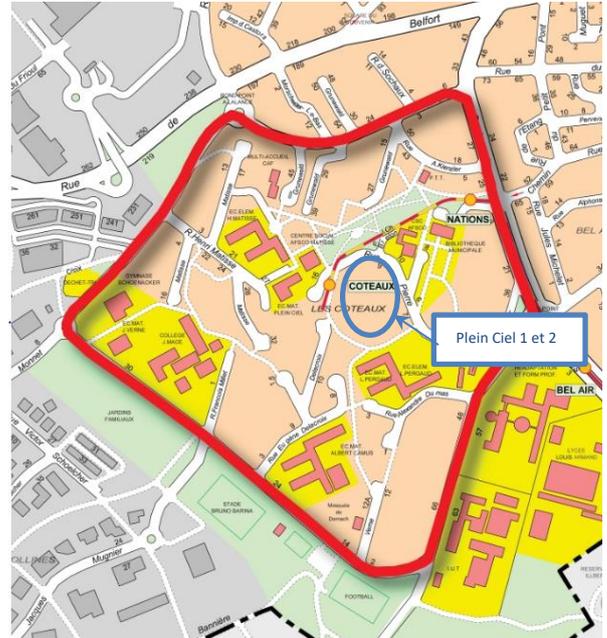
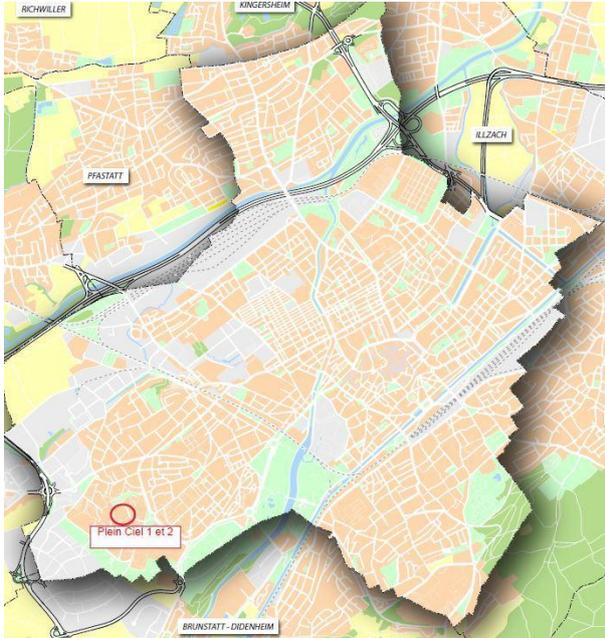


Vue aérienne du quartier des Coteaux avec identification des 5 copropriétés

2. Présentation de la copropriété Plein Ciel 1

2.1. Contexte géographique, typologie et statut de l'immeuble

La tour Plein Ciel 1 est située à Mulhouse dans le quartier des Coteaux. Mulhouse est la commune la plus peuplée du département du Haut-Rhin, elle compte 108 000 habitants (Mulhouse Alsace Agglomération comptant près de 275 000 habitants) sur un territoire de 22km².



Vue aérienne du quartier des Coteaux avec identification de la copropriété Plein Ciel 1

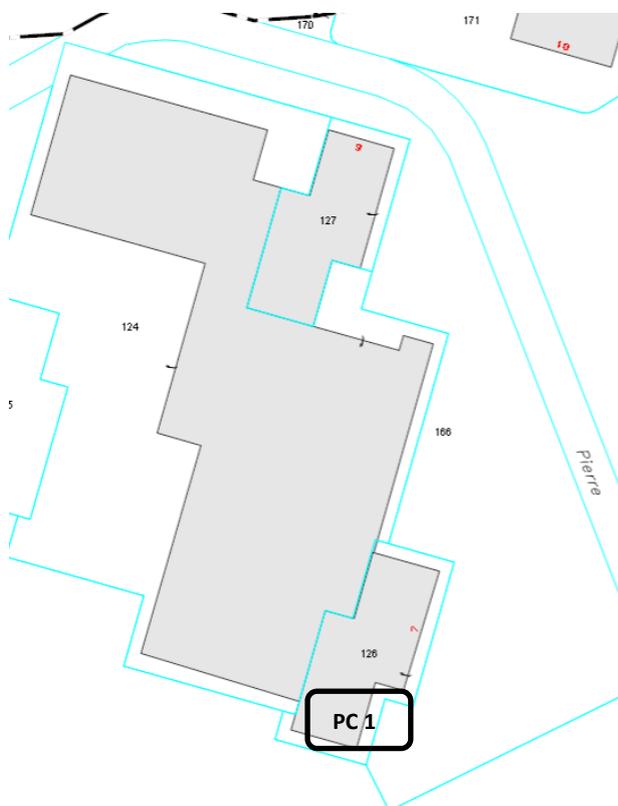
La copropriété est désignée au cadastre comme suit :

Section	N° parcelle	Adresse	Surface
IA	126	7 rue Pierre Loti	1109 m ²

La parcelle est constituée du bâtiment et de son tour d'échelle. Le stationnement aérien extérieur (hors dalles), les voiries d'accès ainsi qu'une grande partie des espaces verts sont du domaine privé de la Ville de Mulhouse.

La parcelle IA 124 d'une contenance de 10 071 m² constitue une copropriété de garages commune aux copropriétés Plein Ciel 1 et Plein Ciel 2. La copropriété de garages n'est pas concernée par le présent projet d'acquisition publique qui est directement lié à l'état de carence du syndicat de copropriété Plein Ciel 1.

[Annexe 3 : Plan cadastral de la parcelle à maîtriser à l'échelle 1/500^{ème} \(périmètre de la DUP\)](#)



Plan cadastral de la copropriété Plein Ciel 1 et son insertion avec la copropriété Plein ciel 2 et la copropriété de garages

La copropriété Plein Ciel 1 est composée de 142 lots (139 logements, avec des lots regroupés et 1 lot à usage de bureaux), construite en 1967, autorisée par un permis de construire en 1964. Elle fait partie depuis sa construction de l'ensemble immobilier constitué de 3 copropriétés distinctes (2 copropriétés d'habitation et une copropriété de garages).

La copropriété de garages accueille par ailleurs la sous-station de chauffage urbain alimentant les copropriétés Plein Ciel 1 et Plein Ciel 2.

La tour comporte 25 niveaux dont 24 avec des logements et un sous-sol pour une hauteur de 66 mètres, elle dispose d'une loge de gardien. Il n'y a pas de cave, uniquement des celliers dans les

parties communes rattachées aux lots d'habitation. L'immeuble comporte deux typologies différentes de logements, des 4 pièces de 87m² et des 5 pièces de 105m².

Synoptique des logements de l'immeuble :

Plein Ciel 1

Etages	BATIMENT B			BATIMENT A		
22	142	141	140	70	69	68
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
21	139	138	137	67	66	65
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
20	136	135	134	64	63	62
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
19	133	132	131	61	60	59
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
18	130	129	128	58	57	56
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
17	127	126	125	55	54	53
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
16	124	123	122	52	51	50
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
15	121	120	119	49	48	47
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
14	118	117	116	46	45	44
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
13	115	114	113	43	42	41
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
12	112	111	110	40	39	38
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
11	109	108	107	37	36	35
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
10	106	105	104	34	33	32
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
9	103	102	101	31	30	29
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
8	100	99	98	28	27	26
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
7	97	96	95	25	24	23
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
6	94	93	92	22	21	20
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
5	91	90	89	19	18	17
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
4	88	87	86	16	15	14
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
3	85	84	83	13	12	11
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
2	82	81	80	10	9	8
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
1	79	78	77	7	6	5
	T5	T5	T4	T5	T5	T4
Entresol	76	75	74	4	3	2
	T5	T5	T4	T5	T4	T5
RDC	A	72	71	A	A	1
						Cabinet médical 105m ² (T5) RDC + 50m ² niveau inférieur
Sous-sol		T5	T4			1'

La tour est constituée d'un escalier central, deux escaliers de secours (1 par aile de bâtiment) et quatre ascenseurs.

La copropriété a été classée Immeuble de Grande Hauteur (IGH) en 2017 par la Sous-Commission Départementale de Sécurité (SCDS), comme développé au point 2.2.

[\(Annexe n°4 : Procès-verbal de la SCDS du 11/04/2017\)](#)

La copropriété dispose d'un règlement de copropriété établi le 13/12/1967 et publié le 12/01/1968, et était gérée depuis sa construction par un syndic professionnel. Depuis le 10 janvier 2023, la copropriété a été placée sous administration provisoire confiée au cabinet AJAssociés, suite à une requête formulée par le syndic Synchro (démissionnaire à la suite de l'Assemblée Générale du 15/11/22) au tribunal judiciaire de Mulhouse.

(Annexe n°5 : ordonnance d'administration judiciaire du tribunal judiciaire de Mulhouse du 10/01/23)

Au regard des derniers diagnostics réalisés sur l'état d'occupation de l'immeuble de l'immeuble en avril 2023, la copropriété comporte 54% de propriétaires occupants et 46% de propriétaires bailleurs.

2.2. Un classement en "Immeuble de Grande Hauteur" - Diagnostics et enjeux

L'immeuble a été construit après l'obtention du permis de construire en 1964, soit à une date antérieure au premier règlement de sécurité pour la construction des IGH et leur protection contre les risques d'incendie intervenue le 24/11/1967.

Il ne comporte ainsi aucun équipement de sécurité et ne respecte pas les dispositions constructives de rigueur pour un tel bâtiment.

Lors de la SCDS du 11 avril 2017, la tour Plein Ciel 1, du fait de ses caractéristiques propres, a été classée en « IGH » ; aussi pour la mettre en conformité avec cette réglementation, la SCDS a demandé la réalisation d'un schéma directeur d'amélioration de la sécurité, commun aux deux copropriétés Plein Ciel 1 et Plein Ciel 2 (réalisation d'un diagnostic, propositions d'actions correctives sous la forme de schéma directeur).

Un avis défavorable relatif à son occupation a été émis dans ce premier procès-verbal de 2017, soulignant notamment que l'immeuble est dangereux. Lors des visites périodiques des lieux par la SCDS, les 11 décembre 2020 et 27 octobre 2021, l'avis défavorable a été renouvelé.

(Annexe n°6 : PV de la SCDS des 11/12/20 et 27/10/21)

Les non-conformités constructives relevées par la SCDS sont les suivantes :

- la stabilité au feu des planchers n'est pas respectée
- la fermeture de la plupart des loggias est non conforme à la réglementation sur la propagation du feu en façade
- les escaliers ne sont pas encloués
- le degré d'enclouement des escaliers de secours n'est pas conforme
- la copropriété de garages en sous-sol est en liaison directe avec l'immeuble sans paroi résistante au feu...

De plus, l'immeuble ne comporte aucun désenfumage ni système de sécurité incendie.

La Ville de Mulhouse a dû mettre en demeure le syndicat des copropriétaires à plusieurs reprises depuis le classement en IGH en 2017 pour qu'il exécute les demandes de la sous-commission :

- mise en demeure en 2017 : désigner un mandataire de sécurité, réaliser un diagnostic sécurité et réaliser les vérifications réglementaires des installations techniques
- mise en demeure en 2018 : rappel de la mise en demeure de 2017
- mise en demeure en 2019 : relance auprès du mandataire de sécurité pour mettre à jour le 1^{er} diagnostic communiqué (diagnostic préalable à l'élaboration du schéma directeur)

(Annexe n°7 : Arrêté de mise en demeure et 2 courriers de mise en demeure de la Ville de Mulhouse)

Le mandataire de sécurité désigné a transmis des études partielles en septembre 2020 aboutissant à une première version incomplète du schéma directeur de sécurité.

En juin 2021, le syndic et mandataire de sécurité ont été convoqués pour leur demander de finaliser le document. Ils ont alors fait part à l'Etat et à la Ville de l'incapacité financière des copropriétaires à payer les études complémentaires.

Les études ont pu être financées à 50% par l'Anah dans le cadre de l'élaboration de plan de sauvegarde. La Ville de Mulhouse a décidé de prendre en charge le restant soit 50% et la TVA, afin d'accompagner le syndicat des copropriétaires faisant face à la problématique de sécurité incendie propre à leur statut d'IGH. Cette incapacité du syndicat des copropriétaires à financer ces études, dont le montant (environ 50 000€) est sans commune mesure avec celui des travaux, est un signe de fragilité financière laissant présumer de l'incapacité à financer les travaux nécessaires de mise en conformité.

[\(Annexe n°8 : Délibération n°383 de la Ville de Mulhouse pour le financement des études complémentaires et notification de subvention ANAH\)](#)

Parallèlement à la réalisation du schéma directeur par la copropriété, la Ville de Mulhouse a aménagé des voies échelles en vue d'améliorer les possibilités d'intervention des secours et de créer un volume de protection en pied d'immeuble ; ceci afin de répondre à une prescription stipulée dans le PV du 11/12/2020 de la SCDS.

Ces travaux, autorisés par la SCDS du 04/11/2021, ont été réalisés et payés par la Ville en 2022.

[\(Annexe n°9 : PV de la SCDS du 04/11/2021\)](#)



Photos des voies échelles créées en 2022 en pied d'immeuble

Le schéma directeur finalisé a été transmis à la mairie le 28 avril 2022 et déposé en préfecture le 16 mai 2022.

A l'issue de l'instruction du dossier, la sous-commission départementale de sécurité (SCDS) s'est réunie le 7 juillet 2022 et a donné un avis favorable assorti de 29 prescriptions. La plupart des prescriptions concernent des travaux complémentaires pour assurer la conformité aux règles actuelles notamment sur la sécurisation des planchers intermédiaires (niveaux coupe-feu). Ces prescriptions font augmenter le montant des travaux de plusieurs millions d'euros (estimé à 6 M€ pour la copropriété).

Les prescriptions 28 (directement liée aux travaux à conduire) et 29 (mesure d'application immédiate) concernent la mise en œuvre d'un service de sécurité incendie permanent.

[\(Annexe n°10 : PV de la SCDS du 07/07/22\)](#)

Le coût des travaux de mise en sécurité a été chiffré à 22 millions €TTC pour la copropriété dans le schéma directeur. Les prescriptions supplémentaires demandées par la SCDS sont estimées à 6 millions €TTC. Ce qui représente un total de travaux estimé à 28 millions €TTC pour la copropriété.

Par ailleurs, la réalisation de ces travaux devant se faire en site inoccupé en raison de la présence d'amiante, le déménagement des occupants d'une aile complète du bâtiment serait rendu nécessaire pendant la durée des travaux, estimée à 13 mois par aile de bâtiment, soit plus de 2 ans au total.

En sus de ces coûts de travaux, s'ajoutent l'augmentation significative des frais de fonctionnement liés à l'équipe de sécurité incendie qui doit être mise en place pour chaque copropriété. Une équipe de sécurité coûte environ 500 000€/an, doublant à minima les charges mensuelles des copropriétaires (budget de la copropriété voté pour 2022/2023 de 425 500€). Cette dépense est incompressible pour un IGH.

2.3. Des travaux rendus obligatoires par différents arrêtés et décision de la copropriété

Le procès verbal de la SCDS du 7 juillet 2022 validant le schéma directeur de sécurité avec 29 prescriptions complémentaires a été notifié par la Mairie de Mulhouse au syndicat des copropriétaires de la copropriété « Plein Ciel 1 » représentée à cette date par son syndic, le cabinet Synchro. Par ailleurs, une réunion a été organisée par la Ville de Mulhouse le 27 septembre 2022 afin d'informer les copropriétaires sur la validation du schéma directeur et les différentes options possibles.

[\(Annexe n°11 : courrier de notification du PV au syndic et mandataire de sécurité du 25/07/2022\)](#)

Un arrêté pris sur le fondement du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et des pouvoirs de police générale du Maire a été signé le 30 septembre 2022 par le Maire de Mulhouse et notifié le 05/10/2022 au syndic. [\(Annexe n°12 : Arrêté n°1586-2022 du 30/09/2022\)](#)

Cet arrêté mettait en demeure la copropriété de :

- convoquer une assemblée générale dans un délai de 2 mois afin de décider la mise en œuvre des travaux prescrits dans le schéma directeur et des travaux induits par les prescriptions techniques supplémentaires (prescriptions 1 à 28)
- désigner un maître d'œuvre dans un délai de 6 mois
- réaliser les travaux dans un délai de 3 ans

Un recours a été déposé contre les arrêtés, le jugement a été rendu le 7 janvier 2025.

Un courrier de mise en demeure (procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire) a également été signé le 29 septembre 2022 sur le fondement des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) enjoignant la copropriété de mettre en place immédiatement un service de sécurité incendie permanent conforme aux dispositions de l'article GHA 6 de l'arrêté du 30 décembre 2011 portant règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique.

[\(Annexe n°13 : Courrier mise en demeure du 29/09/22\)](#)

Une Assemblée Générale de copropriété s'est tenue le 15 novembre 2022, aux termes de celle-ci, **le syndicat des copropriétaires a rejeté les résolutions portant sur la mise en œuvre des travaux, la désignation d'un maître d'œuvre et la mise en place d'une équipe de sécurité.**

[\(Annexe n°14 : PV de l'AG du 15/11/22\)](#)

C'est suite à cette assemblée générale que le cabinet Synchro, qui n'a pas souhaité être reconduit dans son mandat, a déposé une requête auprès du tribunal judiciaire pour demander le placement de la copropriété sous administration judiciaire.

Face à leur refus de mettre en place l'équipe de sécurité, l'arrêté de mise en sécurité ordinaire a été signé en date du 30 mars 2023, mettant en demeure la copropriété de mettre en place le service de sécurité incendie permanent dans un délai de 3 mois à compter de la notification de l'arrêté.

En raison de l'inaction de la copropriété dans le délai imparti, la Ville de Mulhouse s'est substituée au syndicat de copropriété. La mise en place d'un service de sécurité commun aux trois copropriétés a fait l'objet d'une autorisation préfectorale du 19 juillet 2023 après validation en sous-commission départementale de sécurité du 6 juillet 2023. La mise en place effective est intervenue le 18 août 2023, et assure une permanence continue d'un agent de sécurité pour les 3 copropriétés. Cela a permis de lever l'arrêté de mise en sécurité le 23 août 2023.

[Annexe n°15 : Arrêté de mise en sécurité ordinaire et courrier du syndic de refus de mise en place de l'équipe de sécurité,](#)
[Annexe n°16 : Autorisation préfectorale du 19/07/2023 pour la mise en place du service de sécurité et main levée de l'arrêté de mise en sécurité du 23/08/24](#)

3. Les perspectives de recyclage de la copropriété

3.1. La procédure de carence

Le choix de la procédure de carence :

Au regard des éléments du schéma directeur et de la non volonté du syndicat des copropriétaires à mettre en œuvre les travaux prescrits, il a été constaté que la copropriété et les copropriétaires se trouvaient dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble et la sécurité des occupants en raison de l'importance des travaux à mettre en œuvre et de l'impact financier.

Suite à la défaillance constatée du syndicat des copropriétaires en raison du rejet de la décision d'engager les travaux en assemblée générale du 15/11/22, Mulhouse Alsace Agglomération avec l'appui de la ville de Mulhouse a décidé d'engager une procédure de carence et d'appropriation publique de l'immeuble en vertu de l'article L615.6 du code de la construction et de l'habitation.

Face à cette situation, il sera rappelé que la Ville de Mulhouse a signé avec CDC Habitat Social une convention de portage d'urgence en décembre 2022 afin de pouvoir procéder à des acquisitions amiables de lots au sein des deux copropriétés Plein Ciel 1 et 2, sur sollicitation des propriétaires. CDC Habitat Social a ainsi acquis à l'amiable 60 lots.

Il est précisé que les acquisitions ont été réalisées par CDC Habitat Social jusqu'en août 2024 et les suivantes l'ont été par CDC Habitat Action Copropriété en sa qualité de titulaire de la concession d'aménagement conclu avec la ville de Mulhouse.

Un état parcellaire provisoire et détaillé des lots restant à maîtriser au 31/12/2024 et devant faire l'objet de la poursuite de la procédure d'expropriation est joint au présent dossier. Cet état parcellaire n'est pas définitif et sera actualisé avant sa transmission à la Préfecture du Haut-Rhin (en vue de la prise de l'arrêté déclarant l'utilité publique et la cessibilité) pour prendre en compte les dernières mutations que le concessionnaire aura régularisées avec certains copropriétaires.

Synoptique de l'état foncier de l'immeuble à la date du 31/12/2024 : 60 lots ont été acquis pas CDC HAC, 81 lots sont à acquérir.

Plein Ciel 1

Etages	BATIMENT B			BATIMENT A		
22	142	141	140	70	69	68
			CDC	CDC		
21	139	138	137	67	66	65
			CDC		CDC	
20	136	135	134	64	63	62
			CDC			CDC
19	133	132	131	61	60	59
		CDC		CDC	CDC	CDC
18	130	129	128	58	57	56
						CDC
17	127	126	125	55	54	53
	CDC			CDC		CDC
16	124	123	122	52	51	50
		CDC	CDC	CDC		CDC
15	121	120	119	49	48	47
	CDC	CDC				CDC
14	118	117	116	46	45	44
	CDC		CDC			
13	115	114	113	43	42	41
				CDC		CDC
12	112	111	110	40	39	38
	CDC	CDC				CDC
11	109	108	107	37	36	35
	CDC	CDC		CDC		
10	106	105	104	34	33	32
	CDC	CDC	CDC		CDC	CDC
9	103	102	101	31	30	29
		CDC				
8	100	99	98	28	27	26
			CDC			
7	97	96	95	25	24	23
6	94	93	92	22	21	20
		CDC	CDC			
5	91	90	89	19	18	17
	CDC		CDC		CDC	CDC
4	88	87	86	16	15	14
				CDC		
3	85	84	83	13	12	11
		CDC		CDC	CDC	CDC
2	82	81	80	10	9	8
	CDC		CDC			CDC
1	79	78	77	7	6	5
	CDC	CDC	CDC		CDC	CDC
Entresol	76	75	74	4	3	2
		CDC	CDC			
RDC	A	72	71	A	A	1
		CDC				
Sous-sol						1'

L'historique de la procédure de carence :

La communauté d'agglomération m2A a saisi le Président du Tribunal Judiciaire de Mulhouse le 7 juin 2023, pour faire désigner un expert judiciaire chargé de constater l'importance du déséquilibre financier du syndicat, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants.

Mulhouse Alsace Agglomération a procédé, suite à la saisine de la Présidente du Tribunal Judiciaire de Mulhouse susvisée et l'assignation du syndicat de copropriété, à la présentation, pour information, du projet simplifié d'acquisition en Conseil d'Agglomération du 26 juin 2023 (rapport n°2025C). [Voir PV CA échanges pour compléter](#)

Par ordonnance du 17 octobre 2023, Madame Marie-Hélène MARTIAL a été désignée, en sa qualité d'experte, par le Tribunal Judiciaire de Mulhouse. Mme MARTIAL experte judiciaire en gestion immobilière et copropriété était assistée d'un sapiteur Monsieur Vincent GUYOT.

[\(Annexe n°17 : Jugement du Tribunal Judiciaire de Mulhouse du 17/10/23 ordonnant la mesure d'expertise\)](#)

Une réunion en présence des parties avec l'experte a eu lieu le 10 janvier 2024 dans les bureaux de Mulhouse Alsace Agglomération. Une réunion technique sur site a ensuite eu lieu le 21 février 2024, suivie de deux journées d'expertise technique les 22 et 23 février 2024.

L'experte a rendu au Tribunal Judiciaire son rapport le 16 mai 2024 et ses conclusions vont dans le sens d'une carence de la copropriété.

[\(Annexe n°18 : Rapport d'expertise de Plein Ciel 1 du 10/05/24\)](#)

Suite au rendu de l'expertise au Tribunal Judiciaire, m2A a procédé à l'assignation du syndicat des copropriétaires et de l'ensemble des copropriétaires pris individuellement de l'immeuble Plein Ciel 1 en vue que l'état de carence soit constaté judiciairement. L'audience s'est tenue le 20 novembre 2024 et le jugement a été rendu le 10 décembre 2024 au terme duquel l'état de carence de la copropriété Plein Ciel 1 a été prononcé.

[\(Annexe n°19 : Jugement du tribunal judiciaire du 10/12/2024 prononçant l'état de carence du syndicat des copropriétaires de Plein Ciel 1\)](#)

3.2. Constat de la carence du syndicat de copropriété par l'experte

Madame Marie-Hélène MARTIAL, désignée en qualité d'experte, avait pour mission :

- De constater le déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires de la copropriété Plein Ciel 1, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants (qui ont fait l'objet d'un schéma directeur à la demande du service d'incendie et de secours le 7 juillet 2022) ;
- Signaler en annexe de son rapport les désordres dans les parties privatives affectant la sécurité et la santé des personnes.

Le rapport d'expertise fait ressortir les éléments suivants (extraits des conclusions du rapport) :

“Sur les difficultés de gestion

Le règlement de copropriété de PLEIN CIEL 1 a été établi le 13 décembre 1967. Il n'a pas été modifié. Il n'a pas été mis en conformité avec les modifications successives de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'experte a pu relever qu'en matière de répartition des charges, l'article 10 de ladite loi, d'ordre public, n'était pas respecté. Les répartitions de charges qui sont actuellement appliquées pourraient donc être contestées.

Par ailleurs, PLEIN CIEL 1 et PLEIN CIEL 2 (qui est identique) disposent d'équipements qui leurs sont communs, tels que la sous-station principale de chauffage ou le groupe électrogène, mais Il n'y a pas d'organisation juridique, comme une union de syndicats, pour les gérer.

C'est le syndic de PLEIN CIEL 1 qui s'est toujours chargé de souscrire les contrats, de recevoir les factures (au nom des deux syndicats) et de refacturer le SDC PLEIN CIEL 2. Dès lors qu'il n'y a aucune convention, ces « dispositions » peuvent être contestées à tout moment.

Enfin des équipements communs à ces deux syndicats sont physiquement installés dans l'emprise du syndicat garages.

La confusion des entités juridiques et des prestations ne peut qu'engendrer des difficultés de gestion. Il conviendrait de procéder à une révision complète de l'organisation juridique tant de la copropriété PLEIN CIEL 1 que de l'ensemble « PLEIN CIEL 1 - PLEIN CIEL 2 - PLEIN CIEL GARAGES » avant de procéder à des travaux, surtout de grande envergure.

Sur les difficultés financières

D'un point de vue financier, l'analyse dans un premier temps, de l'exploitation de la copropriété PLEIN CIEL 1 démontre que le budget actuel et donc les dépenses réalisées ne correspondent pas aux besoins réels d'une tour de 66 mètres.

Le budget était de 430 000 € pour 2023/2024 alors que les charges 2022/2023 s'élevaient à 496 041,89 €.

Il devrait être par comparaison avec d'autres copropriétés de la même typologie d'au moins 690 000 €, ce qui ne tient pas compte de la qualification IGH de PLEIN CIEL 1.

Il a été relevé qu'il y avait 5 extincteurs vérifiés. C'est la Ville de Mulhouse qui assume le coût de l'agent de sécurité qui a été mis place pour permettre le maintien en place des occupants.

Si la tour PLEIN CIEL 1 était conforme à la réglementation IGH, le budget serait porté à 1 100 000 € au moins.

Malgré ces dépenses minimales, la moitié des copropriétaires est déjà en débit, alors même que les charges réelles ne sont que de 496 000 € et ne correspondent pas aux besoins réels du syndicat.

Le taux d'impayés en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 (qui n'est basé que sur le budget voté) est de 28%, alors que le seuil d'alerte est de 15%.

La copropriété PLEIN CIEL 1 est déjà en difficulté financière, alors même que le budget est sous-évalué par rapport à ses besoins réels, et ce indépendamment de l'aspect IGH et l'absence totale de travaux de pérennisation du bâti depuis sa construction.

Sur l'importance des travaux de mise en sécurité à réaliser

L'enveloppe financière totale des travaux de mise en sécurité de la Tour PLEIN CIEL 1, conformément au schéma directeur répondant aux prescriptions des pompiers est de 42 003 267 € TTC

Ne sont pas compris les coûts accessoires liés au déplacement des occupants pour permettre la réalisation des travaux. Il n'a pas été relevé de désordres dans les parties privatives affectant la sécurité des occupants indépendants de ceux examinés ci-dessus.

Sur l'incapacité des copropriétaires d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants

Les travaux de sécurité nécessaires pour répondre à l'obligation de mise en conformité IGH, s'élevant à 42 003 267 € sont sans commune mesure avec la charge financière actuelle des copropriétaires.

Les Domaines avaient évalué en septembre 2022, le coût d'indemnisation à 6 927 250 € pour l'ensemble des lots de PLEIN CIEL 1.

LE COUT DES TRAVAUX REPRESENTE 600% DE LA VALEUR DE LA TOUR.

Coût des travaux par m² : 42 003 267 / 13 781m² =3048 €. A titre d'exemple pour un :

Type	Surface	Valeur Domaines	Coût des travaux
F4	86 M ²	43 000 €	262 128 €
F5	104 M ²	52 000 €	316 992 €

La valeur des travaux de mise en sécurité IGH représente 6 fois la valeur des appartements.

Ces valeurs ont été calculées en fonction des m², mais s'agissant de travaux à réaliser par le syndicat PLEIN CIEL 1, ils doivent être répartis suivant les tantièmes de copropriété.

Enfin le volet « mise en conformité » IGH ne doit pas occulter la nécessité de travaux d'entretien lourds sur le bâti, tels que ravalement qui ne sont pas à l'ordre du jour, mais qu'il faudra envisager dans un avenir proche puisque le bâti approche les 70 ans...

L'aspect rénovation énergétique devra être également pris en compte.

Ces travaux sont aussi de nature à faire basculer les copropriétés même à l'équilibre, en copropriété en grande difficulté, compte tenu de leur importance.

Il est probable que les copropriétaires n'étant pas en mesure actuellement d'honorer les charges courantes qui leur sont appelées alors que le budget est sous-évalué, ne seront pas en mesure d'assumer même partiellement, ni les travaux à venir ni le coût de fonctionnement courant d'une copropriété gérée conformément aux normes IGH. »

Enfin, l'experte conclut ainsi :

- « le déséquilibre financier étant constaté (28% d'impayés), avec un budget sous-évalué et une absence de travaux ;
- la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants étant établi à 42 003 267 €, hors coût de libération des lieux par leurs occupants, durant la période de travaux ;
- la valeur des quotes-parts de travaux représentant près de six fois la valeur des lots ;
- l'impossibilité pour les copropriétaires à les assumer financièrement compte tenu des difficultés déjà existantes étant avéré ;

La copropriété PLEIN CIEL 1 présente les caractéristiques de la carence au sens de l'article L615-6 du code de la construction et de l'habitation ».

Dans le jugement du 10 décembre 2024 prononçant l'état de carence, les conclusions de l'experte sont citées et complétées par les éléments suivants :

« Les allégations des copropriétaires contestant la nécessité d'effectuer ces travaux et le coût des moyens proposés pour atteindre la conformité ne peuvent prospérer, alors qu'elles ne reposent sur aucun élément technique vérifié et que des propositions auraient pu être soumises à l'expert judiciaire pour qu'il apporte un avis éclairé.

Aussi, qu'au regard des conclusions de l'expertise basées sur des constatations objectives et étayées, non contredites par les pièces versées à l'occasion de la présente procédure, l'état de carence de la copropriété est caractérisé par l'existence de graves et récurrentes difficultés financières et de gestion, qui ne lui permettent pas non seulement d'effectuer les travaux de mise en conformité d'envergure, mais également d'assurer la conservation et les travaux d'entretien courant de l'immeuble.

L'état de carence est donc établi et sera prononcé par le tribunal. »

3.3. Opération d'aménagement envisagée

Le recyclage de la copropriété Plein Ciel 1 a été soumis par précaution au comité d'engagement de l'ANRU de fin 2022, pour anticiper une éventuelle défaillance du syndicat de copropriétaires et garantir le cas échéant le financement de l'opération de recyclage public. L'ANRU participera ainsi à hauteur de 80 % du déficit prévisionnel de l'opération et permettra d'assurer un financement de l'opération.

La vocation du quartier, à l'échéance du NPNRU 2030 et au-delà, restera principalement résidentielle, mais avec un panachage plus marqué de la typologie d'habitat et une diversification des fonctions urbaines plus affirmée.

La partie Ouest et Nord va être concernée par une restructuration des espaces publics, le renouvellement de l'offre d'équipements scolaires. Il sera procédé à des démolitions ciblées pour permettre la mise en œuvre du projet urbain.

En revanche, la partie Est va connaître une transformation profonde avec la démolition de plusieurs ensembles immobiliers à l'exception de la copropriété Peupliers Camus, qui a fait l'objet d'une rénovation récente.

L'emprise des Coteaux historique réduite laissera place à un nouveau « village urbain », connecté à l'ex-ZUP via un parc, au parcellaire redéfini et pouvant accueillir de nouvelles formes urbaines, de nouvelles fonctions et permettre d'engager une diversification du peuplement sur le secteur.

Le projet de renouvellement urbain du quartier des Coteaux se décompose ainsi :

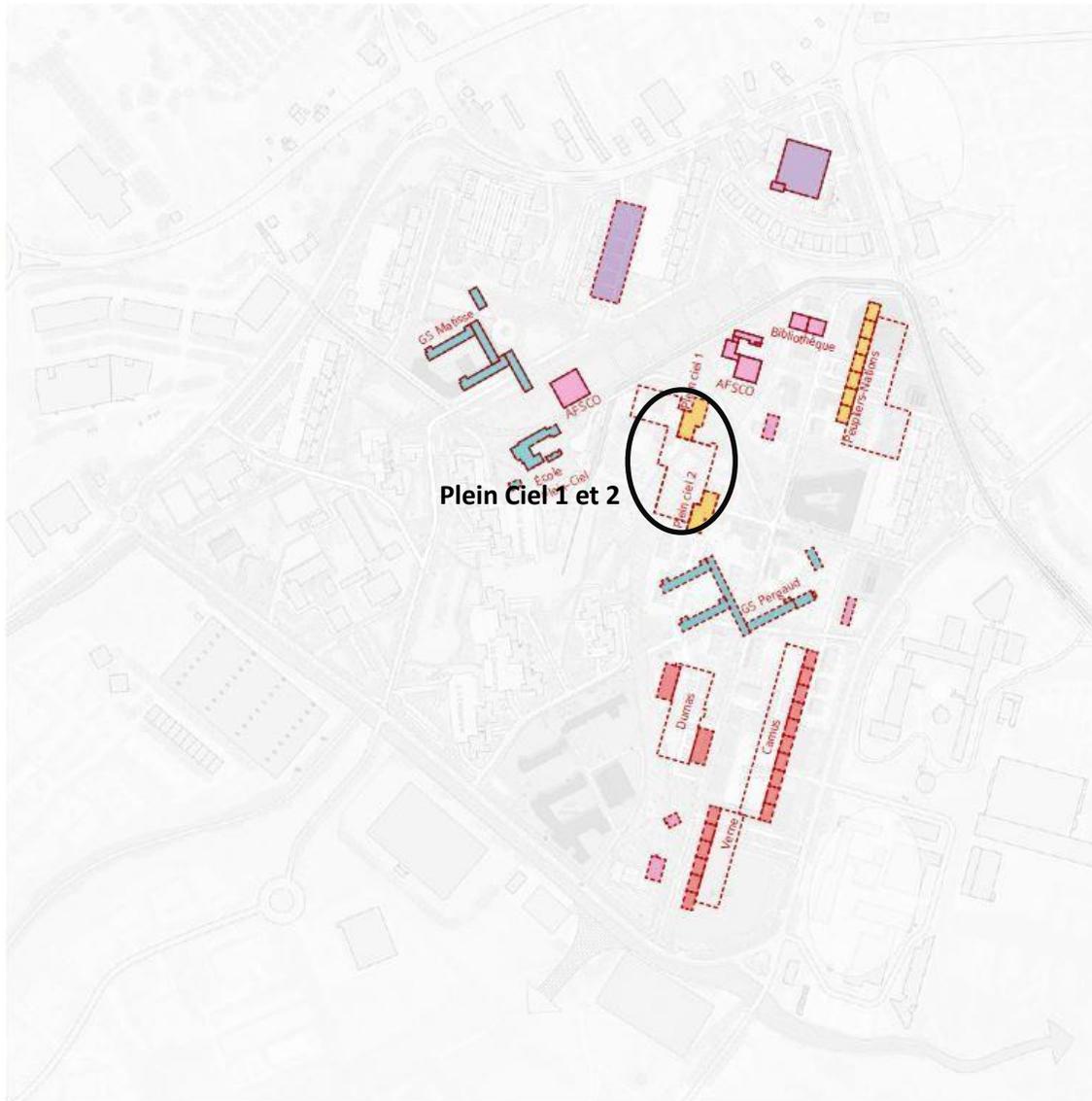
- La démolition d'immeubles de logements sociaux : barre Verne et tours Dumas (347 logements), démolition ultérieure de la barre Camus (250 logements)
- La démolition de la copropriété Peupliers Nations (175 logements), la démolition des tours Plein Ciel,
- La résidentialisation des dalles 3F,
- La construction de deux groupes scolaires, la rénovation et extension du groupe scolaire Camus
- La restructuration des espaces publics Ouest et l'aménagement d'un nouveau quartier, « le Village Urbain » côté Est.

Le foncier libéré par les nombreuses démolitions sera utilisé pour le grand équipement public à vocation sociale et culturelle (foncier copropriété Peupliers Nations) et par une reconstitution d'offre de logements adapté à savoir des maisons de ville et intermédiaire en R+1/R+2 et du petit collectif en R+3. Au-delà de l'horizon 2030, il est prévu la construction d'environ 500 logements sur le nouveau secteur Est recomposé.

Le foncier libéré de l'ensemble immobilier Plein Ciel 1 et 2 est voué à l'accueil d'un équipement sportif indispensable à l'attractivité résidentielle du futur quartier.

Il est précisé que l'ensemble des aménagements prévus dans le NPNRU sont traités dans une concession d'aménagement conclue par la Ville de Mulhouse avec la Société Publique Locale Citivia. Cette concession, comprend l'ensemble du quartier des Coteaux y compris l'ensemble Plein Ciel, cependant la mission de l'aménageur ne concerne pas la maîtrise foncière des deux copropriétés Plein Ciel ni leur démolition ; mission spécifiquement dévolue à la société CDC HAC.

[\(Annexe n°20 : Concession d'aménagement des Coteaux conclue entre CITIVIA SPL et la Ville de Mulhouse\)](#)



Des démolitions progressives

Proposition de démolitions de logements sociaux :

- Tours Dumas (214 logements)
- Barre Camus (245 logements)
- Barre Verne (150 logements)

> soit 609 logements

Ces démolitions correspondent à celles envisagées dans le cadre du protocole de préfiguration.

L'étroite imbrication des bâtiments entre-deux amène à envisager une démolition qui englobe bien ces 4 bâtiments de manière à dégager un foncier réellement aménageable et à créer l'effet «levier» recherché pour envisager une diversification possible.

Proposition de démolitions de logements de copropriétés en difficulté en lien avec les dispositifs d'intervention mis en oeuvre

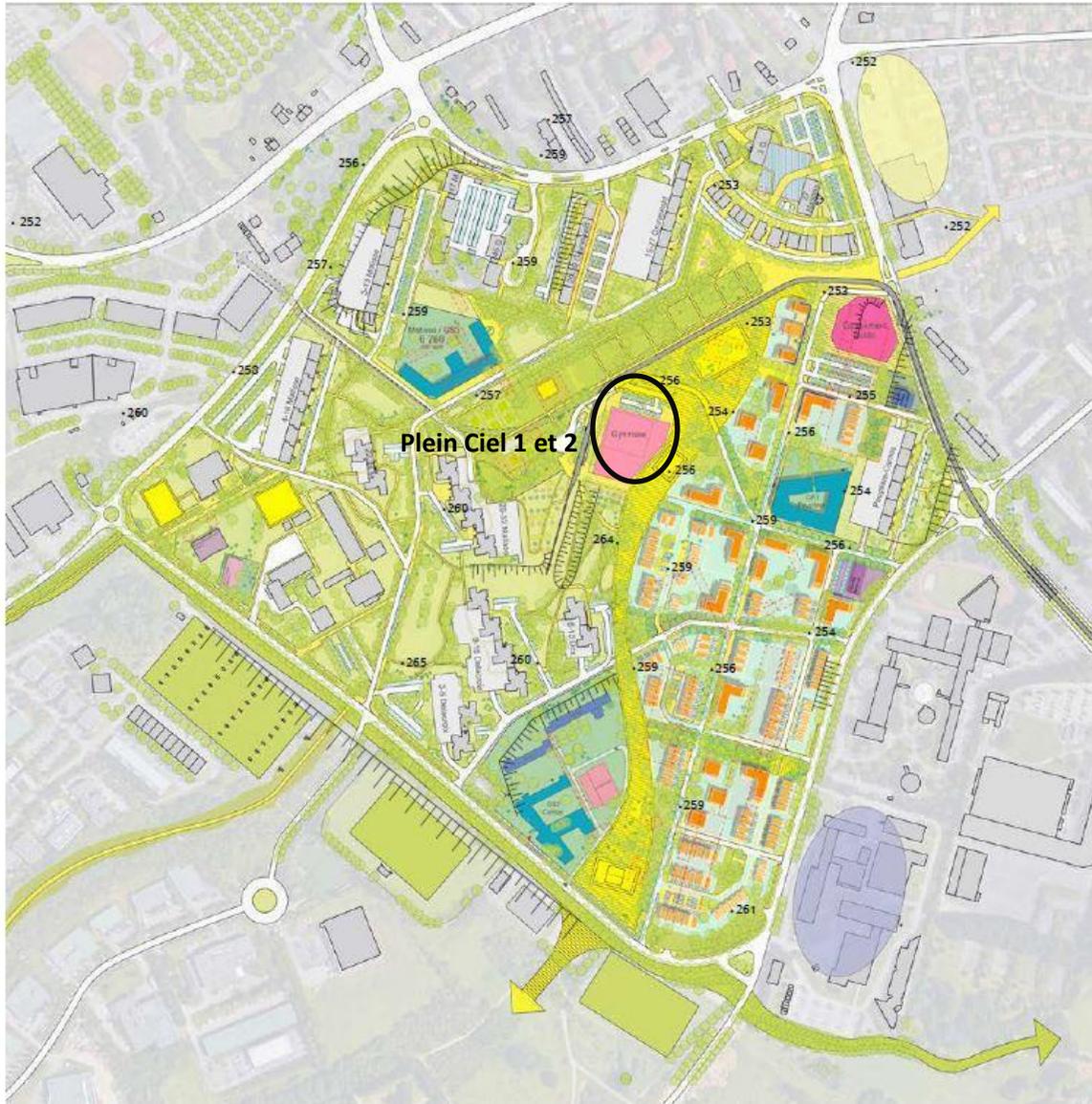
- Barre Peupliers-Nations (175 logements)
- Tour Plein-ciel 1 (141 logements)
- Tour Plein-ciel 2 (141 logements)

> soit 457 logements

Proposition de démolition d'équipements

- GS Matisse et GS Pergaud en lien avec le projet scolaire
- Différents bâtiments de l'AFSCO et locaux associatifs, culturels ou sportifs en lien avec l'état du bâti, l'insertion difficile de ces locaux dans un projet urbain d'ensemble et la possibilité de recréer une offre attractive et valorisante pour le quartier.
- Démolition de dalles au profit du projet urbain

PLAN GUIDE AJUSTÉ



Sont indiqués en gras les programmes inscrits dans le NPNRU

La trame des espaces publics

- Espaces paysagers existants
- Parc Nord prolongé
- Axe des sports
- Terrains de sport / Jeux
- Agriculture urbaine / Vergers / Potagers - à définir
- Voie
- Parvis devant équipement ou commerce
- Nouveaux Pk

Démolitions

- Logements / Dalles Pk / Équipements et préfabriqués

Programmes

- Nouveaux GS
- Equipement public (AFSCO+Bibliothèque+PE) : 7780m²
- Terrain de football
- Multi-accueil / petite enfance
- Locaux associatifs
- Bâtiment de l'école Verne restructuré
- RdC actifs

Diversification envisagée

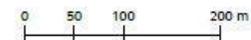
- Cité artisanale env. 40 lots. opportunité site de l'IUT ?
- Maison de santé

Logements

- Parcelles de logement

Prospective

- Site muteble
- Prolongement du tramway
- Liens à consolider avec le grand territoire



4. Évaluation sommaire du coût de l'opération

L'opération globale de recyclage des trois copropriétés (les 2 copropriétés d'immeuble d'habitation et la copropriété de garages) est estimée à 54 millions € TTC.

Bilan financier prévisionnel de la concession d'aménagement pour le recyclage des ensembles immobiliers Plein Ciel 1, Plein Ciel 2 et la copropriété de garages :

Dépenses prévisionnelles	Montants HT
1 - Dépenses exploitation	6 728 592 €
Charges de copropriétés	4 126 386 €
Taxes foncières	1 873 114 €
Sécurité / Médiation	458 333 €
Concertation / Communication	25 000 €
Autres charges d'exploitation	245 758 €
2 - Dépenses investissement	38 981 713 €
Acquisitions foncières	19 585 170 €
Frais d'acquisition	2 086 392 €
Etudes divers (DUP, enquêtes parcellaires...)	200 000 €
Travaux privés	208 488 €
Travaux de neutralisation	892 813 €
Démolition des logements et garages	13 128 438 €
Travaux d'aménagement	833 333 €
Etude maîtrise d'œuvre	1 382 288 €
Relogement / Accompagnement Social	664 790 €
3 - Frais et conduite d'opération	4 704 936 €
4 - TVA	3 543 089 €
Total Dépenses de l'opération	53 958 330 €

Rapporté à la copropriété Plein Ciel 1 (coûts des acquisitions et de la démolition des garages déduits), le coût prévisionnel de l'opération est estimé à 25 millions € TTC.

Suite au comité national d'engagement du 3 octobre 2022, ce montant sera subventionné par l'ANRU à hauteur de 37.95 millions € à l'échelle globale de l'opération.

L'Estimation Sommaire et Globale (ESG) a été actualisée le 15 janvier 2025 et porte sur les 166 lots (sur 282 lots au total pour les deux immeubles) restants à maîtriser et faisant l'objet de la Déclaration d'Utilité Publique. Son montant est de 12 008 320€.

Les acquisitions déjà effectuées par CDC Habitat Action Copropriétés dans les deux copropriétés représentent un volume financier engagé de 6 229 550€.

[Annexe n° 21 : Estimation Sommaire Globale du service des Domaines du 15 janvier 2025](#)

A ce stade, l'E.S.G permet d'avoir une vision d'ensemble du coût de l'opération sur le plan foncier et répond notamment aux exigences de l'article L.615-6 II du code de la construction et de l'habitation ("..Le projet comporte également une évaluation sommaire de son coût..."). Elle correspond à une

enveloppe financière globale d'acquisition du foncier nécessaire à une opération d'ensemble d'aménagement urbain. Elle est dite sommaire parce qu'elle est réalisée sans visite intérieure des biens et globale car les valeurs vénales sont établies par catégorie de biens. Elle constitue un élément déterminant et obligatoire du présent dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique.

En outre, il est bien précisé que des évaluations détaillées seront établies ultérieurement par le Pôle d'Evaluation des Domaines 68 une fois le présent dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique adopté lors du Conseil d'Agglomération et ce, pour les besoins de la prise de l'arrêté de déclaration d'utilité publique et de cessibilité par la Préfecture du Haut-Rhin qui fixera notamment le montant de l'indemnité provisionnelle à allouer à chaque copropriétaire. Ces évaluations tiendront compte de la situation particulière – tant physique que juridique – de chaque bien (lot par lot et pour chaque copropriétaire concerné) et seront réalisées conformément aux dispositions de l'article L.615-8 alinéa 4 du code de la construction et de l'habitation : "La valeur des biens est appréciée en tenant compte du montant des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble mentionnés dans le rapport d'expertise prévu à l'article L.615-6 du présent code et le cas échéant, du coût des travaux prescrits sur les logements par des arrêtés pris sur le fondement des articles L.1331-26 et suivants du code de la santé publique et de l'article L.511-2 du présent code".

5. Etat d'occupation sociale - plan de relogement et accompagnement des ménages

L'opération d'aménagement visant à démolir la tour "Plein Ciel 1", la collectivité s'assurera au préalable de proposer aux occupants des solutions de relogement définitif et ce, conformément aux dispositions légales prévues aux articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le plan de relogement est l'outil qui conforte les besoins en logements et en accompagnement social ainsi que l'offre de logements nécessaires pour assurer le relogement des ménages. Les données qui suivent sont issues d'une enquête sociale réalisée par Urbanis en mars/avril 2023. L'enquête sociale a été menée via de l'affichage et boitage, des prises de rendez-vous par téléphone, 5 sessions de porte à porte sur des plages horaires diverses, des avis de passage laissés aux occupants absents et la mise à disposition d'un questionnaire en ligne.

Ces données et les besoins en logement identifiés seront affinés par CDC HAC concessionnaire qui, dans la première partie de sa mission réalisera des enquêtes sociales exhaustives, permettant de consolider et d'actualiser les résultats de la présente enquête. Il sera proposé un relogement et un accompagnement adapté à chaque ménage.

Les bénéficiaires du plan de relogement sont les propriétaires occupants de bonne foi et les titulaires et co titulaires d'un bail d'habitation, les occupants signataires d'un protocole d'accord valant titre d'occupation. Les demandes de décohabitation d'enfants majeurs et/ou le besoin de logements supplémentaires liés à une séparation seront pris en compte.

A l'issue de cette enquête, il ne semblait pas y avoir d'occupants sans droit ni titre au sein de la copropriété.

Sur l'ensemble des 139 logements, 75 enquêtes avaient pu être réalisées soit un taux de réponse de 53%. Il avait été déterminé que 4 logements étaient vacants et que 60 logements étaient occupés mais que leurs occupants n'avaient pas souhaité répondre.

A ce jour et suite aux acquisitions réalisées par CDC HAC, 46 logements seraient désormais vacants. Parmi les 93 logements qui seraient occupés, 8 le seraient par des locataires de CDC HAC, qui a repris les baux en cours au moment des acquisitions.

5.1. Enquête sociale de 2023

Source enquête Urbanis 2023.

Statut d'occupation et composition familiale

L'enquête a permis de vérifier l'occupation de 75 logements (soit 53%), la répartition au sein de ces logements s'établit comme suit : 54 propriétaires occupants (72% des personnes rencontrées) et 21 locataires (28% des personnes rencontrées).

L'analyse de la domiciliation des propriétaires indique que la copropriété est composée de :

- 75 propriétaires occupants soit 54%
- 60 locataires de propriétaires bailleurs soit 43%
- 4 logements vacants soit 3%.

Urbanis a rencontré 53% des ménages, ce qui permet de dresser un portrait des occupants et propriétaires. La copropriété est habitée en majorité par des personnes seules ou en couple (53%), les familles de plus de 5 personnes représentent le quart des ménages interrogés.

La composition familiale diffère selon le statut d'occupation. Ainsi les propriétaires occupants sont en moyenne 2.5 personnes par logement, tandis que les locataires sont en moyenne 3.9 personnes par logement.

Le nombre d'occupants de l'immeuble estimé est de 415 personnes : 276 occupants propriétaires et 142 occupants locataires (extrapolation des données recueillies).

Parmi les occupants ayant répondu à l'enquête, 36% ont plus de 60 ans dont 12% ont plus de 80 ans. La population des séniors de l'immeuble est très majoritairement propriétaire. La moyenne d'âge est de 64 ans contre 50 ans pour les locataires ayant répondu.

Ressources des ménages

Parmi les 75 lots enquêtés, 15 n'ont pas souhaité communiquer leur revenu fiscal de référence.

Sur les 60 lots restants : 55 sont éligibles au logement social et 5 dépassent les plafonds. Huit familles vivent uniquement de prestations sociales (RSA).

Le revenu fiscal de référence moyen est de 19 868€.

Parmi les propriétaires occupants interrogés, la grande majorité n'a plus de prêt immobilier en cours. Seuls 15 des 53 propriétaires interrogés ont encore un crédit immobilier ; pour certains d'entre eux les montants à rembourser sont encore importants (au moins 4 > 50 000€).

Le relogement envisagé

Parmi les locataires interrogés, 90% d'entre eux souhaitent conserver le statut de locataire et seulement 9.5% souhaiteraient accéder à la propriété.

Les propriétaires sont quant à eux plus partagés, si la moitié souhaite rester propriétaire (51%), plus d'un tiers opterait (37%) pour un statut de locataire. Environ 20% ne savent pas encore vers quel statut s'orienter.

D'après l'enquête, 56% des occupants interrogés souhaitent continuer à vivre dans de grands logements de type F4 et F5, tandis que 32% souhaitent opter pour un logement plus petit (F2 ou F3), 12% ne savent pas encore.

En établissant les besoins selon les critères pratiqués dans le logement social : une personne seule ou un couple pour un T2, un enfant par chambre du T3 au T5, à partir de 3 enfants F5 et +, il est constaté que les typologies de type 4 ou 5 ne sont nécessaires que pour 36% des ménages, tandis que les typologies plus petites (F2 ou F3) seraient adaptées à 64% des ménages.

On note une nécessité pour 4 copropriétaires de disposer de logements adaptés (accessibilité PMR). Des logements dans lesquels une décohabitation serait nécessaire ont été identifiés, au sein de 7 logements, 8 jeunes adultes, hébergés par leurs parents, sont susceptibles de rechercher un logement. Il est donc estimé un besoin de décohabitation pour 16 personnes.

Secteur recherché

Si 10% des personnes ayant répondu à cette question ne savent pas dans quel secteur ils souhaitent habiter, une grande majorité des personnes interrogées souhaite rester dans l'agglomération mulhousienne (33%) ou à Mulhouse uniquement (44%). Ils sont 9% à souhaiter vivre dans l'agglomération, mais hors de Mulhouse. Une minorité accepterait de s'éloigner et de vivre ailleurs dans le département, même hors agglomération (4%).

Besoins réels en relogement

Au vu des données recueillies et de leur extrapolation à l'échelle de la copropriété, il est estimé un besoin de 150 logements. Ce relogement pourrait se faire pour 53% en F1-F2, 11% en F3 et 36% en F4-F5. Les occupants sont éligibles à 92% au logement social.

5.2. Le plan de relogement et l'accompagnement des ménages

Les acquisitions amiables ayant débutées en janvier 2023 par la convention de portage d'urgence entre la Ville de Mulhouse et CDC Habitat Social, un accompagnement des ménages a été assuré à partir de ce moment-là.

En effet, la Ville a missionné Urbanis pour un accompagnement des ménages pendant toute la durée de la convention de portage soit 18 mois. Urbanis assurait une permanence hebdomadaire dans un bâtiment situé en face de la copropriété. Cette permanence a permis de recevoir et d'accompagner les occupants dans leur démarche de vente, relogement, demande de logement social, informations...

La ville a également mis en place des commissions relogement pour des ménages souhaitant se reloger. Ces commissions ont réuni les bailleurs sociaux présents sur le territoire ainsi que des acteurs immobiliers du parc privé.

Par ailleurs, en juin 2023 la Ville a acté la prise en charge financière des déménagements des propriétaires occupants ayant vendu leurs logements à CDC. Cette disposition a été prise en attendant la concession d'aménagement qui prévoyait cette mesure, CDC HAC a donc pris le relais à partir d'Aout 2024.

Suite aux acquisitions effectuées par CDC et aux ménages déjà relogés, il est estimé 48 ménages de propriétaires occupants et 45 ménages de locataires à reloger. Au vu des anciennes données de l'enquête et celles recueillies par CDC HAC lors des acquisitions, il semble que les deux tiers des relogements qui ont suivi les rachats CDC concernaient des foyers de 1 à 2 personnes (qui représentaient environ 53% des lots enquêtés). Il en est déduit que les relogements restant à faire porteront majoritairement sur des foyers de 3 personnes ou plus.

La majorité des relogements déjà effectués correspondent à des ménages s'étant relogés sans besoin d'accompagnement dans le parc privé soit vers de la location soit par une nouvelle acquisition.

CDC HAC concessionnaire, co-pilotera les opérations de relogement via la Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) avec l'Agglomération, la Ville de Mulhouse et l'appui des services de l'Etat ainsi que le département, Action logement et les bailleurs sociaux.

La MOUS a été confiée par CDC HAC à l'opérateur Urbanis : la mission démarrera en janvier 2025. Urbanis complètera et actualisera l'enquête sociale afin de préciser les besoins et souhaits envisageables en matière de relogement en fonction de la situation socio-économique des ménages occupants. Il sera assuré un accompagnement individuel des occupants par la constitution des dossiers de demande de logement, l'organisation des visites et des déménagements.

L'actualisation de l'enquête permettra de construire la stratégie globale de relogement, afin d'offrir des opportunités de parcours résidentiel aux habitants de la tour Plein Ciel 1, en cohérence avec leurs capacités financières.

La commission relogement se réunira régulièrement afin de présenter les ménages prêts pour le relogement. Cette commission concerne aussi bien la mobilisation du parc locatif social que les offres en accession sociale des bailleurs, et également des possibilités dans le parc privé.

Un certain nombre de relogements, notamment de propriétaires occupants, se fera probablement sans besoin d'accompagnement dans le cadre de ménages restant dans le parc privé via une nouvelle acquisition ou une location.

Sommaire des annexes

Annexe n°1 :

Délibération n°137C du Conseil d'Agglomération du 14/12/2020 fixant les modalités de pilotage du projet NPNRU

Annexe n°2 :

2 : Délibération n°990 du Conseil Municipal du 28/09/2023 portant lancement de la concession d'aménagement

2bis : Traité de la concession d'aménagement conclue entre CDC Habitat Action Copropriété et la Ville de Mulhouse

Annexe n°3 :

Plan cadastral de la parcelle à maîtriser à l'échelle 1/500^{ème} (périmètre de la DUP)

Annexe n°4 :

Procès-Verbal (PV) de la Sous-Commission Départementale de Sécurité (SCDS) du 11/04/2017 portant classement IGH de l'immeuble

Annexe n°5 :

Ordonnance d'administration judiciaire du tribunal judiciaire de Mulhouse du 10/01/2023 nommant AJAssociés en administrateur de la copropriété

Annexe n°6 :

PV de la SCDS suite aux visites périodiques du 11/12/2020 et 27/10/2021

Annexe n°7 :

7 : Arrêté de mise en demeure du 08/09/2017 au syndicat des copropriétaires demandant la désignation d'un mandataire de sécurité, la réalisation d'un diagnostic de sécurité

7bis : Courrier de mise en demeure au syndicat des copropriétaires du 12/07/2018 demandant la désignation d'un mandataire de sécurité

7ter : Courrier de mise en demeure au syndicat des copropriétaires du 29/03/2019 demandant la mise à jour du diagnostic de sécurité

Annexe n°8 :

8 : Délibération n°383 du 30/09/2021 de la Ville de Mulhouse pour le financement des études complémentaires pour la finalisation du schéma directeur

8bis : Courrier de notification de subvention ANAH

Annexe n°9 :

PV de la SCDS du 04/11/2021 autorisant la création de voies échelle en pied d'immeuble

Annexe n°10 :

PV de la SCDS du 07/07/2022 validant le schéma directeur de mise en sécurité

Annexe n°11 :

Courrier de notification du PV de la SCDS au syndic et mandataire de sécurité du 25/07/2022

Annexe n°12 :

Arrêté n°1586-2022 du 30/09/2022

Annexe n°13 :

Courrier de mise en demeure du 29/09/22 au syndicat des copropriétaires

Annexe n°14 :

PV de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15/11/2022

Annexe n°15 :

15 : Courrier du syndic Synchro informant la Ville du refus de mise en place de l'équipe de sécurité

15bis : Arrêté de mise en sécurité ordinaire du 30/03/2023

Annexe n°16 :

16 : Autorisation préfectorale du 19/07/23 pour la mise en place du service de sécurité incendie.

16bis : Main levée de l'arrêté de mise en sécurité du 24/08/23

Annexe n°17 :

Jugement du Tribunal Judiciaire de Mulhouse du 17/10/23 ordonnant la mesure d'expertise

Annexe n°18 :

Rapport d'expertise de Plein Ciel 1 du 10/05/24

Annexe n°19 :

Jugement du tribunal judiciaire de Mulhouse du 10/12/24 prononçant l'état de carence du syndicat des copropriétaires Plein Ciel 1

Annexe n°20 :

Concession d'aménagement conclue entre CITIVIA SPL et la Ville de Mulhouse

Annexe n° 21 :

Estimation Sommaire Globale du service des Domaines du 15 janvier 2025