



PÔLE ÉCONOMIE, MOBILITÉS & URBANISME  
Direction Urbanisme, Aménagement et Habitat  
Service Habitat

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**

Sous la présidence de Jean-Luc SCHILDKNECHT  
1er Vice-Président

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION**

**Séance du 27 janvier 2025**

**77 élus présents (104 en exercice, 17 procurations)**

**M. Antoine HOMÉ est désigné secrétaire de séance.**

**PROCÉDURE DE CARENCE AFFÉRENTE A LA COPROPRIÉTÉ « PLEIN CIEL 1  
» À MULHOUSE – APPROBATION DU PROJET SIMPLIFIÉ D'ACQUISITION  
ET DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (1.4/2637C)**

La tour Plein Ciel 1 faisant partie de l'ensemble immobilier des deux tours Plein Ciel et de leur dalle de garages (141 logements par tour) située rue Pierre Loti dans le quartier des Coteaux à Mulhouse, figure parmi les plus hautes d'Alsace. Bien que construite dans les années 60, elle n'a été classée que tardivement « Immeuble de Grande Hauteur (IGH) » en 2017.

La Sous-commission Départementale de Sécurité (SCDS), après une visite des lieux le 11 décembre 2020, a émis un avis défavorable quant à son occupation. Le rapport souligne notamment que l'immeuble est dangereux du fait notamment d'un isolement au feu insuffisant et de l'absence d'équipements de sécurité idoines. Cet avis défavorable a été renouvelé le 27 octobre 2021.

Depuis le classement IGH de la tour en 2017, un mandataire de sécurité a été désigné par le syndicat des copropriétaires afin de réaliser un schéma directeur de mise en sécurité. Le document finalisé a été transmis à la Mairie le 28 avril 2022 et déposé en Préfecture le 16 mai 2022. Le schéma directeur établi est commun aux deux copropriétés.

A l'issue de l'instruction du dossier, la SCDS s'est réunie le 7 juillet 2022 et a donnée un avis favorable à la mise en œuvre de ce schéma assorti de 29 prescriptions complémentaires. Ces prescriptions portent à la fois sur des actions

bâtimentaires et leur accompagnement par la mise en place d'équipes de sécurité permanentes.

Les travaux proposés par les mandataires et les prescriptions complémentaires imposées par la sous-commission ont été évalués à hauteur de 56 millions € TTC à l'époque du schéma directeur en 2022 pour les deux tours (44 M € TTC pour les travaux de base).

La Ville de Mulhouse, responsable de la sécurité au titre de ses pouvoirs de police générale, a lancé une procédure demandant à l'assemblée générale des copropriétaires de statuer sur la mise en œuvre de l'ensemble des travaux.

L'assemblée générale s'est réunie le 15 novembre 2022 et a refusé de voter les travaux ainsi que la mise en place de l'équipe de sécurité.

Au regard des éléments du schéma directeur et du refus du syndicat des copropriétaires à mettre en œuvre les travaux prescrits ayant notamment eu pour conséquence la démission du syndic en place et la désignation d'un administrateur provisoire, il a été constaté que la copropriété présentait les caractéristiques d'un état de carence conformément aux dispositions de l'article L615-6 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ainsi, une procédure visant à déclarer l'état de carence de la copropriété a été engagée par m2A via la saisine du Président du Tribunal Judiciaire de Mulhouse le 7 juin 2023 aux fins de diligenter une mesure d'expertise judiciaire.

Une experte a été désignée le 17 octobre 2023 et a rendu son rapport et ses conclusions le 16 mai 2024.

Les conclusions du rapport d'expertise relèvent que :

- le déséquilibre financier de la copropriété est 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 est établi à 42 003 267 € TTC, hors coût de libération des lieux par leurs occupants, durant la période de travaux ;
- la valeur des quotes-parts de travaux représente près de six fois la valeur des lots ;
- les copropriétaires sont dans l'incapacité de les assumer financièrement compte tenu des difficultés déjà existantes.

Son constat est sans appel, 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.

Le Tribunal Judiciaire a rendu le 10 décembre 2024 un jugement déclarant l'état de carence du syndicat de copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 » situé 7 rue Pierre Loti à Mulhouse.

Conformément aux dispositions de l'article L615-6 V du Code de la Construction et de l'Habitation, il convient de soumettre au vote de l'assemblée délibérante, l'approbation du projet simplifié d'acquisition publique joint en annexe et qui avait été présenté en Conseil d'Agglomération du 26/06/2023.

Les éléments suivants y sont développés :

- le contexte du quartier des Coteaux et de l'habitat privé en son sein ;

contexte caractérisé par une obsolescence du modèle de la ZUP des années 60 ;

- la présentation de la copropriété et son statut d'immeuble de grande hauteur marqué par le décalage du statut et les équipements de sécurité effectifs de l'immeuble ;
- l'historique de la procédure de carence et les perspectives de recyclage de la copropriété (démolition en vue de l'aménagement d'un équipement sportif) s'inscrivant dans la recomposition complète de la partie Est du quartier et la construction à venir d'un « village urbain » de 500 logements, projet porté par la Ville de Mulhouse ;
- l'évaluation sommaire du coût de l'opération ;
- l'état d'occupation de la copropriété et le plan de relogement et d'accompagnement des ménages.

Ce projet simplifié sera mis à la disposition du public pendant une durée d'au moins 1 mois afin de lui permettre de formuler ses observations. Les modalités de mise à disposition seront précisées par arrêté du Président de Mulhouse Alsace Agglomération.

En outre, le projet de renouvellement urbain étant piloté par la Ville de Mulhouse sur son territoire, conformément à la délibération n°137C du Conseil d'Agglomération du 14/12/2020, une concession d'aménagement a été conclue entre la Ville de Mulhouse et CDC Habitat Action Copropriété le 25 juillet 2024 en vue de procéder au recyclage des copropriétés Plein Ciel 1 et Plein Ciel 2 ainsi que la copropriété de garages.

Par ailleurs, 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. Le mode d'acquisition amiable de CDC Habitat a permis d'acquérir 57 lots au sein de Plein Ciel 1 (chiffres au 19/12/24).

Conformément aux dispositions de l'article 615-7 du Code de la Construction de l'Habitation (modalités détaillées ci-dessous), Monsieur le Président de Mulhouse Alsace Agglomération ainsi que la société CDC Habitat Action Copropriété prise en sa qualité de concessionnaire de la Ville de Mulhouse et spécifiquement désigné pour conduire 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.

*« 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. »*

Le concessionnaire sera chargé de poursuivre la procédure d'expropriation jusqu'à son terme en vue de maîtriser l'intégralité du bâtiment afin de le démolir et ce, dans le cadre d'un projet plus global de renouvellement urbain pris à l'échelle du quartier des Coteaux.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération :

- approuve le projet simplifié d'acquisition publique de la copropriété Plein Ciel 1 en vue de sa démolition suite au jugement rendu le 10 décembre 2024 par le Tribunal Judiciaire de Mulhouse et prononçant l'état de carence du syndicat des copropriétaires ;
- approuve la mise à disposition du public du projet simplifié d'acquisition publique pendant 1 mois minimum, selon des modalités qui seront fixées par un arrêté ;
- autorise Monsieur le Président ou son représentant habilité à solliciter auprès de Monsieur le Préfet du Haut-Rhin la prise d'un arrêté portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et de cessibilité, suite au jugement de carence prononcé à l'encontre du syndicat des copropriétaires, en vue de l'acquisition, par la société CDC Habitat Action Copropriété (CDC HAC), de l'immeuble désigné « Plein Ciel 1 » situé 7 rue Pierre Loti à Mulhouse et cadastrée section IA, parcelle 126. Le représentant de CDC HAC, agissant en qualité de concessionnaire et qui sera déclaré bénéficiaire de l'arrêté de DUP et cessibilité, saisira également Monsieur le Préfet d'une demande similaire.

PJ : (1)

- Projet simplifié d'acquisition publique de la copropriété Plein Ciel 1

Contre (5) : Nadia EL HAJJAJI, Loïc MINERY, Maëlle PAUGAM, Cléo SCHWEITZER (représentée par Joseph SIMEONI) et Joseph SIMEONI.

Abstentions (5) : Jean-Paul JULIEN, Alfred OBERLIN, Pierre SALZE, Christophe STEGER et Philippe WOLFF.

La délibération est adoptée à la majorité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by 'HOMÉ', written over a horizontal line.

Antoine HOMÉ

Pour le Président empêché,  
Le 1<sup>er</sup> Vice-Président

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'JL' followed by 'SCHILDKNECHT', written over a horizontal line.

Jean-Luc SCHILDKNECHT



## 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

<b>Avant propos – rappel réglementaire.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Préambule.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Présentation de la copropriété Plein Ciel 1.....</b>	<b>9</b>
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
<b>3. Les perspectives de recyclage de la copropriété .....</b>	<b>15</b>
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
<b>4. Évaluation sommaire du coût de l'opération.....</b>	<b>23</b>
<b>5. Etat d'occupation sociale - plan de relogement et accompagnement des ménages .....</b>	<b>24</b>
5.1. Enquête sociale de 2023 .....	25
5.2. Le plan de relogement et l'accompagnement des ménages .....	26
<b>Sommaire des annexes.....</b>	<b>28</b>

## **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.

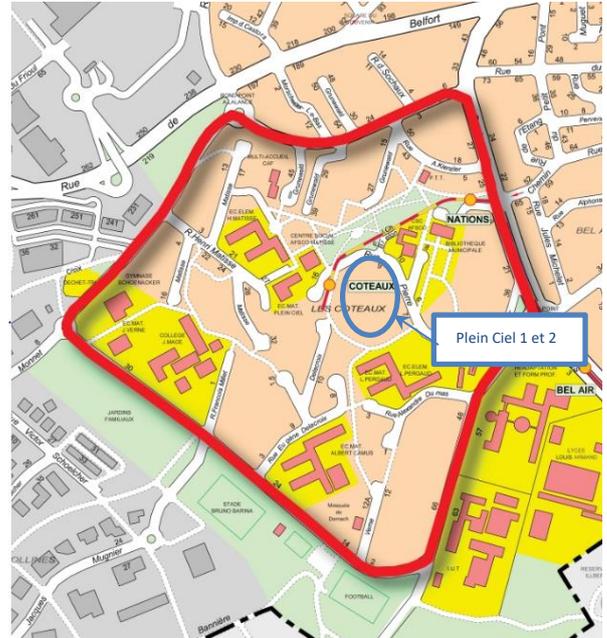
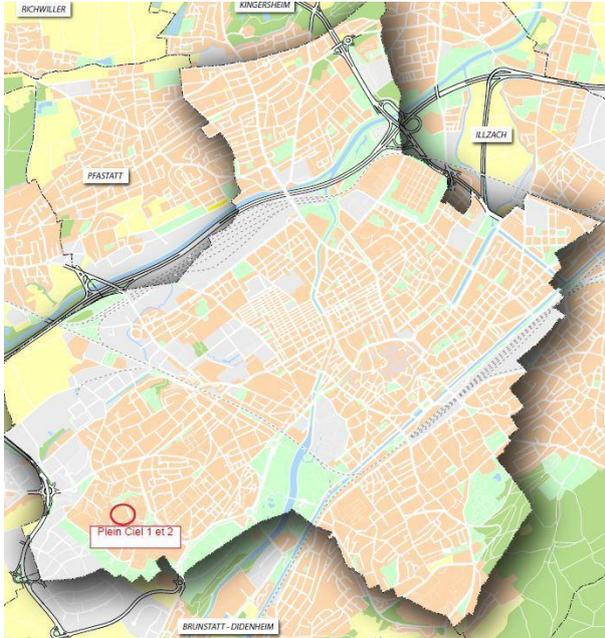


Vue aérienne du quartier des Coteaux avec identification des 5 copropriétés

## 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 22km<sup>2</sup>.



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

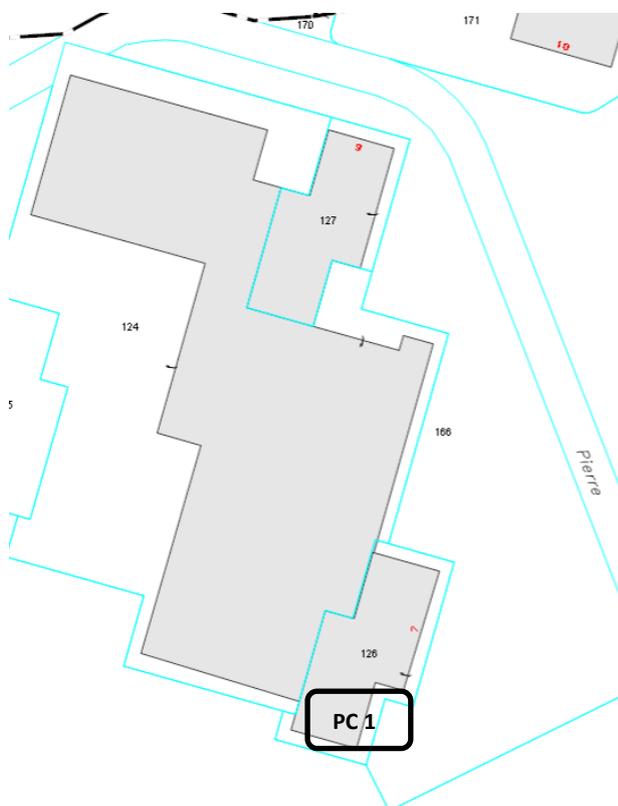
La copropriété est désignée au cadastre comme suit :

Section	N° parcelle	Adresse	Surface
IA	126	7 rue Pierre Loti	1109 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> \(périmètre de la DUP\)](#)



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 87m<sup>2</sup> et des 5 pièces de 105m<sup>2</sup>.

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
		T5	T4			Cabinet médical 105m <sup>2</sup> (T5) RDC + 50m <sup>2</sup> niveau inférieur
Sous-sol						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<sup>er</sup> 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
16	124	123	122	52	51	50
			CDC	CDC		CDC
15	121	120	119	49	48	47
			CDC	CDC		CDC
14	118	117	116	46	45	44
			CDC			
13	115	114	113	43	42	41
				CDC		CDC
12	112	111	110	40	39	38
						CDC
11	109	108	107	37	36	35
				CDC		
10	106	105	104	34	33	32
			CDC		CDC	CDC
9	103	102	101	31	30	29
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
4	88	87	86	16	15	14
				CDC		
3	85	84	83	13	12	11
				CDC	CDC	CDC
2	82	81	80	10	9	8
						CDC
1	79	78	77	7	6	5
			CDC		CDC	CDC
Entresol	76	75	74	4	3	2
			CDC			
RDC	A	72	71	A	A	1
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 m<sup>2</sup> : 42 003 267 / 13 781m<sup>2</sup> =3048 €. A titre d'exemple pour un :

Type	Surface	Valeur Domaines	Coût des travaux
F4	86 M <sup>2</sup>	43 000 €	262 128 €
F5	104 M <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>, 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 :

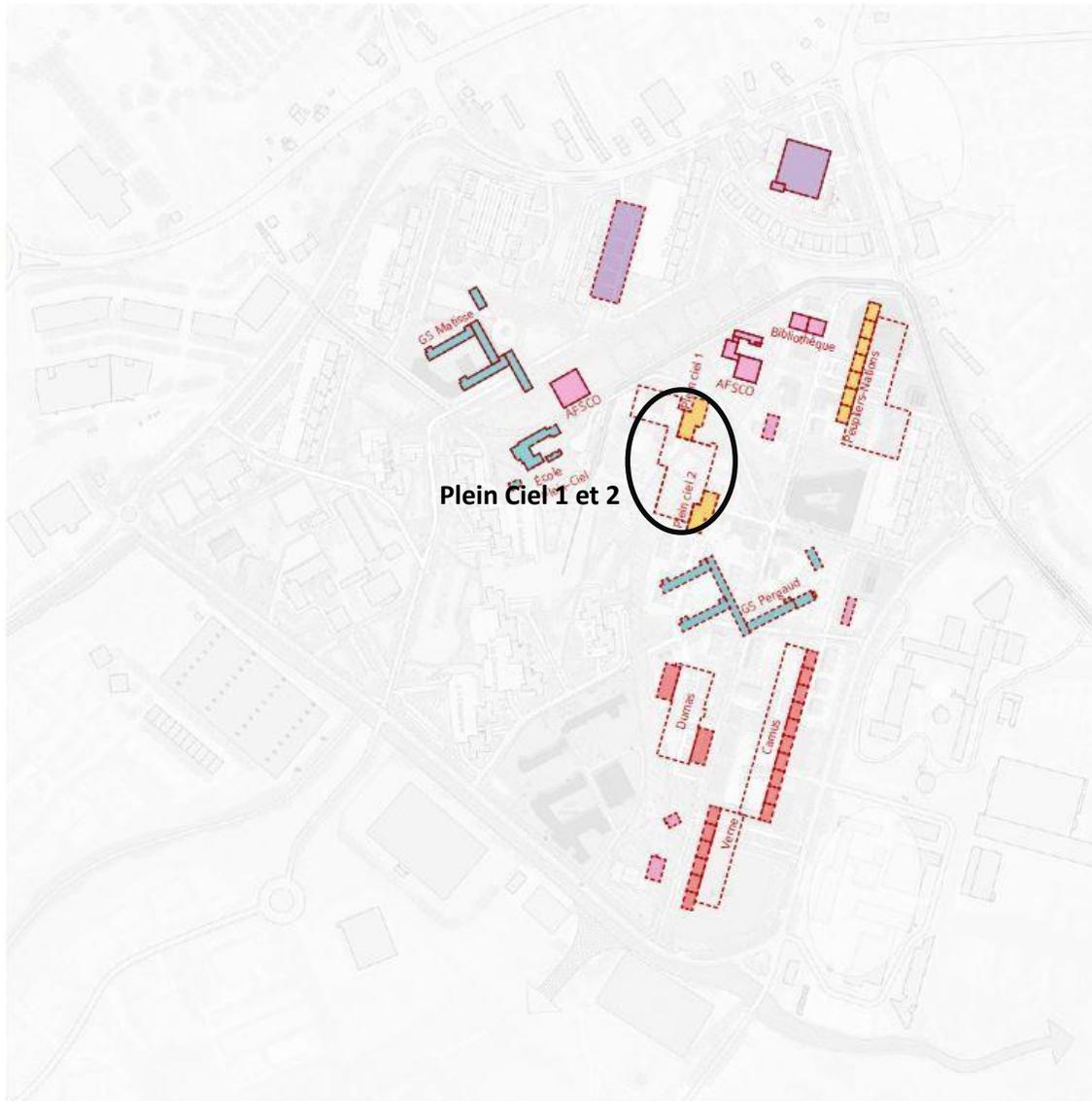
- La démolition d'immeubles de logements sociaux : barre Verne et tours Dumas (347 logements), démolition ultérieure de la barre Camus (250 logements)
- La démolition de la copropriété Peupliers Nations (175 logements), la démolition des tours Plein Ciel,
- La résidentialisation des dalles 3F,
- La construction 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**

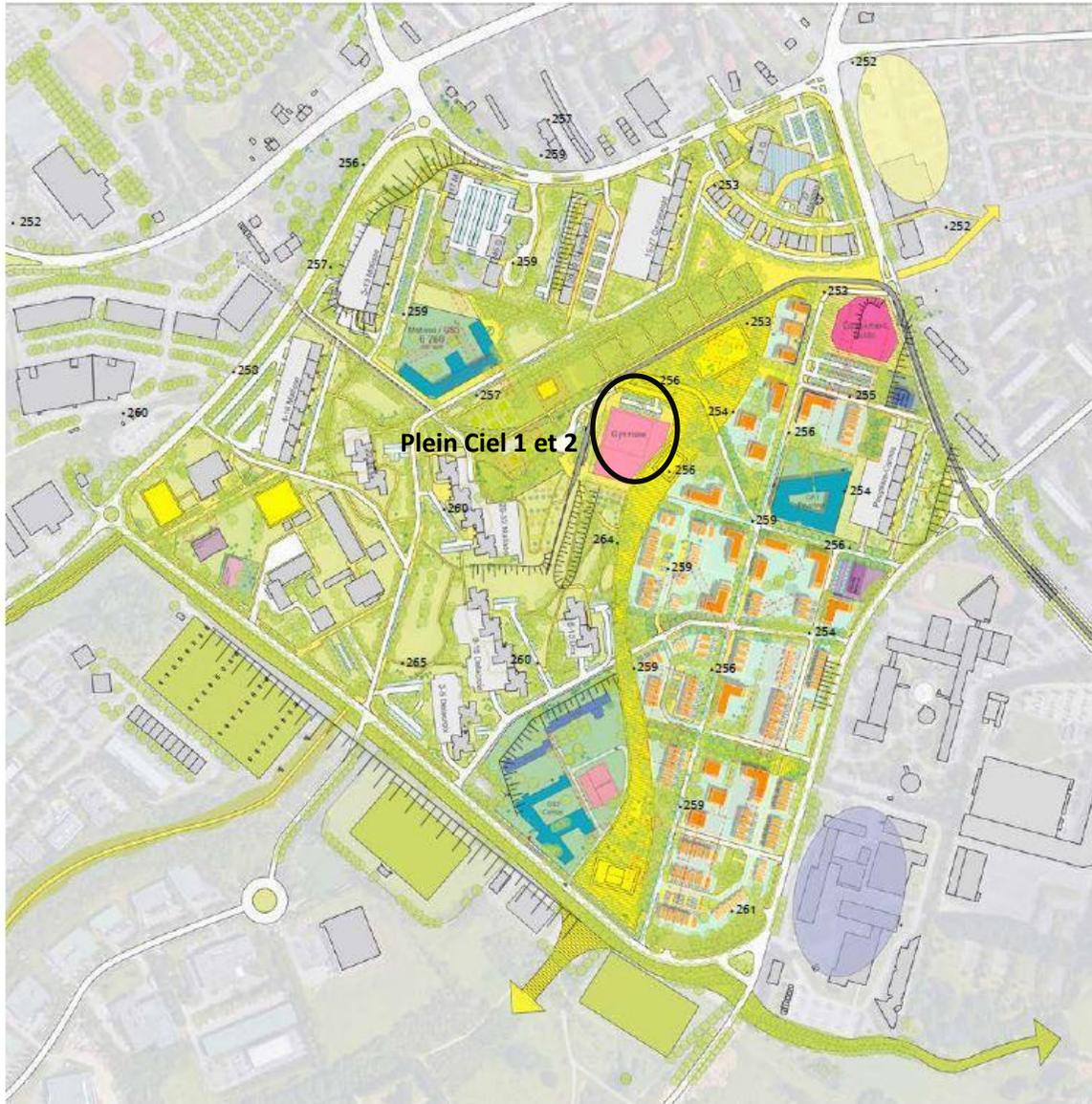
- Barre Peupliers-Nations (175 logements)
- Tour Plein-ciel 1 (141 logements)
- Tour Plein-ciel 2 (141 logements)

> 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) : 7780m<sup>2</sup>
- Terrain de football
- Multi-accueil / petite enfance
- Locaux associatifs
- Bâtiment de l'école Verne restructuré
- RdC actifs

## Diversification envisagée

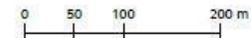
- Cité artisanale env. 40 lots. opportunité site de l'IUT ?
- Maison de santé

## Logements

- Parcelles de logement

## Prospective

- Site mutable
- 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 :

<b>Dépenses prévisionnelles</b>	<b>Montants HT</b>
<b>1 - Dépenses exploitation</b>	<b>6 728 592 €</b>
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 €
<b>2 - Dépenses investissement</b>	<b>38 981 713 €</b>
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 €
<b>3 - Frais et conduite d'opération</b>	<b>4 704 936 €</b>
<b>4 - TVA</b>	<b>3 543 089 €</b>
<b>Total Dépenses de l'opération</b>	<b>53 958 330 €</b>

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<sup>ème</sup> (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 Synchron 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



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**  
Sous la présidence de Fabian JORDAN  
Président

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**  
**DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION**  
**Séance du 14 décembre 2020**

**84 élus présents (103 en exercice, 14 procurations)**

**M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.**

**NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**(NPNRU) : APPROBATION DU PROGRAMME ET DE LA CONVENTION**  
**(535/8.5/137C)**

Le nouveau programme de renouvellement urbain de Mulhouse Alsace Agglomération a été examiné le 17 juillet 2019 par les membres du Comité d'Engagement de l'ANRU.

Trois communes de l'agglomération sont concernées : Mulhouse, Illzach et Wittenheim.

Les trois quartiers situés en tout ou partie sur le ban de Mulhouse sont dits « d'intérêt national (IN) », le dernier à Wittenheim étant dit « d'intérêt régional (IR) ». Il s'agit du :

- le quartier Drouot-Jonquilles à Mulhouse et Illzach (QP068006-IN) ;
- le quartier Péricentre à Mulhouse (QP068005-IN) ;
- le quartier Les Coteaux à Mulhouse (QP068003-IN) ;
- le quartier Markstein – La Forêt à Wittenheim (QP068008-IR).

Plus de 50.000 habitants sont directement concernés par ces quatre projets. Par son ampleur territoriale, par la population touchée, par l'importance des perspectives de transformation urbaine, ce programme de renouvellement urbain est majeur à l'échelle de m2A.

Se basant sur un investissement prévisionnel total de 381 M€ TTC, il permettra la transformation en profondeur des quartiers prioritaires concernés. Il s'inscrit dans la continuité du premier Programme de Rénovation Urbaine mené sur la période 2005-2019.

Le Comité d'engagement en date du 17 juillet 2019 a reconnu la qualité des projets. Un retour très largement positif a donc été fait par l'ANRU aux collectivités concernées – m2A et les trois communes – le 15 octobre 2019.

Dans le cadre de ce retour, l'ANRU a également et notamment demandé aux collectivités de consolider les bilans financiers des opérations inscrites à la convention, de finaliser celle concernant le foyer des Marronniers à Mulhouse, de préciser les contreparties foncières dues à Action Logement ainsi que la vocation en termes d'habitat (taille et type de logement) des secteurs concernés par ces contreparties.

L'ensemble des éléments (convention et fiches analytiques et techniques requises) a été communiqué à l'ANRU au début de l'été 2020 et a fait l'objet d'une instruction par l'ANRU au cours de ce même été.

Au cours de cette instruction, l'ANRU a demandé des précisions sur :

- la reconstitution de l'offre de logements sociaux : en réponse il est précisé que la production afférente concerne exclusivement les communes de l'agglomération présentant un déficit de logements sociaux ;
- la stratégie de peuplement : attribution et relogement. Les objectifs retenus sont :
  - o 25 % des relogements en dehors d'un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV),
  - o 40 % des relogements dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans,
  - o 50 % des relogements en dehors du quartier en renouvellement urbain de provenance.
- La gouvernance : cette dernière prévoit une articulation entre m2A dans sa responsabilité de coordonnateur du projet global et les Villes pilotes et maîtres d'ouvrage opérationnels des opérations conduites dans les différents quartiers.

Suite à ces échanges, l'ANRU a validé, lors d'un comité de pilotage tenu le 22 septembre dernier, la convention et la maquette financière.

**I - Les objectifs du programme** exposés par quartiers et validés par l'ANRU sont les suivants :

### **1. Quartier Drouot-Jonquilles (Mulhouse - Illzach) :**

L'objectif est double :

- D'une part aménager et construire un nouveau quartier d'entrée de ville, donnant une large place au végétal et à l'eau sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Mulhouse. Cet aménagement se fera sur le site actuel du quartier du Nouveau Drouot dont l'ensemble des logements, propriété du bailleur m2A Habitat, sera préalablement démolie. Sur le ban d'Illzach, la rue des Jonquilles sera fortement réaménagée et requalifiée, sur sa portion longeant le groupe scolaire des Jonquilles. Ce dernier (écoles maternelle et élémentaire, périscolaire) sera quant à lui restructuré.

- D'autre part, réhabiliter le secteur et les logements de l'Ancien Drouot ainsi que celui des Jonquilles.

Ces deux secteurs seront donc totalement requalifiés, tant d'un point de vue urbain que résidentiel.

## **2. Quartier Péricentre (Mulhouse) :**

A l'échelle de l'ensemble du secteur Péricentre, l'objectif est de proposer un habitat privé de qualité en mobilisant l'ensemble des outils tant incitatifs que coercitifs (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Programme d'Intérêt Général, Opération de Restauration Immobilière, permis de louer...).

**Pour le secteur de la Fonderie :** l'enjeu majeur est d'y étendre le cœur d'agglomération en conjuguant les fonctions urbaines (résidentielles, tertiaires, industrielles et des équipements publics structurants) dans une logique de « Ville du Quart d'Heure », en faisant monter en gamme le parc d'habitat privé et en transformant en profondeur le village industriel pour en faire un exemple de quartier d'activités du XXI<sup>e</sup> siècle, véritable accélérateur de l'Industrie du Futur.

**Pour le secteur Briand-Franklin :** l'objectif visé est de reconquérir le quartier en prenant appui sur le commerce, en requalifiant l'avenue Briand, en assurant la connexion commerciale avec le centre-ville via le boulevard Roosevelt et la rue Franklin, et en valorisant-restructurant la halle du marché et son esplanade.

De plus, sur ce même secteur, la démarche "Briand Site École" (retenue par l'ANRU+ dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt volet « Innover dans les quartiers ») doit permettre de regagner des qualités d'hospitalité, de développer les savoir-faire commerciaux en installant des services innovants d'inclusion sociale, et cela autour de 3 lieux expérimentaux :

- l'ancienne boulangerie Spitz (6-8 avenue A. Briand) – futur Haut Parleur,
- les anciens locaux de l'entreprise Miroir Cité (15 rue Lavoisier) – futur Grand Atelier,
- les étages de la Box Briand (59-61 avenue A. Briand).

**Pour les quartiers Franklin-Fridolin, Wolf-Wagner-Vauban-Neppert :** il s'agira de renforcer et consolider les opérations menées dans le cadre du premier programme : Eco quartier Wagner, Jardins Neppert et Caserne Lefebvre – en réhabilitant, notamment, le patrimoine de m2A Habitat (Cité Sellier, Cité Wolf).

## **3. Quartier des Coteaux (Mulhouse) :**

Le projet va engager la mutation du quartier par la restructuration complète de sa frange Est, tout en donnant une meilleure lisibilité à l'ensemble du réseau viaire. Dans le secteur Est, le parc de logements devenu obsolète sera ainsi démoli, qu'il soit social ou privé, pour donner place à un nouveau quartier associant activités, habitat et équipements publics.

L'attractivité résidentielle de l'ensemble du quartier sera renforcée par la rénovation des équipements scolaires et sportifs et la création de nouveaux espaces publics.

Le projet a vocation à être prolongé (via la construction de nouveaux équipements publics et des démolitions complémentaires en matière de parc d'habitat social) au-delà des échéances actuelles de contractualisation du NPNRU et s'articule très fortement avec le Plan National Initiatives Copropriétés.

#### **4. Quartier Markstein-la Forêt (Wittenheim) :**

Il s'agira de parachever le premier programme de l'ANRU en clarifiant les fonctions de la trame viaire et en articulant le quartier prioritaire avec son environnement (centre-ville, quartier pavillonnaire voisin et espace agricole adjoignant).

L'offre de logements sera requalifiée : l'intervention sur le parc social permettra de dédensifier cette offre tout en créant des opportunités de diversification en accession sociale sécurisée.

Enfin, les copropriétés La Forêt 1 et 2 font déjà l'objet d'une attention particulière et d'une intervention spécifique via les dispositifs prévus dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés (travaux de chauffage en cours – délibération m2A du 9 décembre 2019).

## **II - Le programme retenu se décline de la façon suivante :**

- la démolition de 730 logements locatifs sociaux dont 653 concernent le bailleur communautaire m2A Habitat, ainsi que 175 en copropriété. Les logements sociaux seront reconstitués à hauteur de 664 logements,
- la réhabilitation de 1511 logements locatifs sociaux (dont 1321 BBC propriété de m2A Habitat) et 120 logements dégradés du parc privé,
- la résidentialisation de 2185 logements dont 1340 propriété du bailleur communautaire,
- des opérations d'aménagement d'ensemble :
  - o Drouot : aménagement des espaces publics de l'ancien Drouot avec notamment la restructuration de la Place Hauger, les connexions viaires au Sud et l'aménagement (de futurs espaces publics) sur le nouveau Drouot après démolition ;
  - o Jonquilles : restructuration de la rue des Jonquilles à Illzach ;
  - o Péricentre – Fonderie : avec l'aménagement des espaces publics du Village Industriel de la Fonderie, la réhabilitation des espaces publics et des voies du quartier, la création d'un mail piéton reliant la faculté au square Jacquet et au-delà au centre-ville ;
  - o Péricentre – Briand : l'aménagement de l'avenue Aristide Briand, du secteur de la dalle du Marché ;

- Coteaux : bouclage des voiries en impasses et création de nouveaux espaces publics à vocation sportive,
- des équipements publics de proximité avec l'intervention sur 4 groupes scolaires (3 neufs et un réhabilité) sur les quartiers des Coteaux et Jonquilles à Illzach et la construction d'un gymnase aux Coteaux,
- de l'immobilier à vocation économique avec l'intervention sur trois secteurs à fort enjeu de l'agglomération :
  - Quartier Drouot : 2 locaux portés par m2A Habitat,
  - Quartier Briand : 3 locaux portés par la Ville de Mulhouse dans le cadre du projet ANRU+,
  - Quartier Fonderie : un ensemble de bâtiments anciennement propriété de Soflog et Endel, porté par m2A pour développer un véritable quartier d'activités du XXIe siècle.

Outre ces interventions sur les espaces ou équipements publics, et comme précisé ci-dessus, le quartier Péricentre à Mulhouse fait l'objet d'un projet d'innovation lauréat de l'AMI ANRU+ du 14 mars 2017 au titre du volet « Innover dans les quartiers » pour son projet « Briand Site Ecole ».

Enfin, en complément de l'intervention de l'ANRU, l'ANAH interviendra en soutien des Villes et de l'Agglomération dans le cadre :

- d'une OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain) sur le quartier Péricentre (Fonderie) à Mulhouse, dont l'animation a été confiée à Citivia ;
- de six plans de sauvegarde sur les copropriétés des Coteaux à Mulhouse et La Forêt à Wittenheim inscrites au Plan Initiative Copropriétés National et Régional ;
- de deux OPAH copropriétés (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) sur les quartiers prioritaires de Mulhouse et sur la copropriété « Construire » à Illzach ;
- un POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété) sous maîtrise d'ouvrage m2A – montant estimé à près de 250 000 € sous forme de prestations de suivi-animation pour les copropriétés du quartier prioritaire des Jonquilles à Illzach et 3 copropriétés sur Mulhouse.

Sur ces bases, les concours financiers qui seront mobilisés par l'ANRU au titre du programme d'intérêt national, sont de 125,7 M€ (subventions de 100,4 M€ et 25,3 M€ de prêts) et 1,8 M€ de subventions au titre du projet ANRU+. Le projet Wittenheim de 9,7 M€ (QP068008), d'intérêt régional, fera l'objet d'un soutien spécifique de la part de l'ANRU pour un montant de 1,6 M€ (subventions de 1 M€ et 0,6 M€ de prêts).

Sur le plan opérationnel, les projets de renouvellement urbain sont conduits par les Villes de Mulhouse, Illzach et Wittenheim et les bailleurs sociaux concernés (notamment m2A Habitat). m2A assurera un rôle de coordination globale. Outre leurs différents maîtres d'ouvrage et l'ANRU, les projets sont financés par l'ensemble des partenaires suivants : Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'ANAH et le Département du Haut-Rhin.

**Les contributions financières** des partenaires publics sont les suivantes :

- Mulhouse Alsace Agglomération pour un montant de 13.5 M€ dont :
  - o 0.7 M€ au titre de l'ingénierie ;
  - o 5.5 M€ au titre des politiques d'habitat pour la reconstitution de Logements Locatifs Sociaux, la requalification du parc social et la concession Peupliers-Nations ; montant auquel vient se rajouter (hors contrat NPNRU) une enveloppe de 4,5 M€ (hors convention NPNRU) d'aides spécifiques pour la reconstitution du patrimoine de m2A Habitat ;
  - o 6 M€ au titre des équipements publics périscolaires et de petite enfance ;
  - o 1,3 M€ au titre de l'aménagement et du développement économique (secteur Fonderie notamment).
- la Ville de Mulhouse pour un montant global de 61,9 M€, auquel vient se rajouter 2,5 M€ d'aides additionnelles (hors NPNRU également) à la réhabilitation du parc de m2A Habitat situé sur le ban communal ;
- la Ville d'Illzach pour un montant global de 10 M€ - sous réserve d'une clause de revoyure avec l'ANRU ;
- la Ville de Wittenheim pour un montant global de 0,98 M€ ;
- le Département du Haut-Rhin pour un montant de 4 M€ affecté aux opérations de réhabilitation du patrimoine des bailleurs sociaux ;

m2A Habitat, le bailleur communautaire intervient quant à lui massivement à hauteur de 82 M€ HT (dont 16 M€ restent à charge après subventions) avec :

- o 23,7 M€ HT pour les démolitions du Nouveau Drouot, de la barre Verne et des tours Dumas aux Coteaux ;
- o 48,2 M€ HT au titre de la requalification des quartiers de l'Ancien Drouot, Bateliers-Chalindrey, Sellier et Wolf ;
- o 7,8 M€ HT au titre de la résidentialisation des ensembles immobiliers 3 Fontaines, Sellier, Wolf.

Après en avoir délibéré le Conseil d'Agglomération :

- approuve le programme prévisionnel du NPNRU défini ci-dessus,
- autorise M. le Président ou son Vice-Président délégué à signer la convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'ANRU et les partenaires,
- autorise M. le Président ou son Vice-Président délégué à engager toutes les démarches et mobiliser les cofinancements nécessaires à la mise en œuvre du programme.

PJ : 1 projet de convention  
1 maquette financière

Contre (2) : Bertrand PAUVERT et Christelle RITZ (représentée par Bertrand PAUVERT).

Abstentions (5) : Nina CORMIER, Nadia EL HAJJAJI, Loïc MINERY, Pascale Cléo SCHWEITZER et Joseph SIMEONI.

Ne prend pas part au vote (1) : Marie HOTTINGER.

La délibération est adoptée à la majorité des suffrages exprimés.

CERTIFIE CONFORME  
Le Président

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. JORDAN', written over a horizontal line.

Fabian JORDAN



## CONSEIL MUNICIPAL DE MULHOUSE

Sous la présidence de Michèle LUTZ, Maire

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du 28 septembre 2023

43 élus présents (55 en exercice, 9 procurations)

M. Jean-Luc HUMBERT est désigné secrétaire de séance.

### PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN – QUARTIER DES COTEAUX : RECYCLAGE DE L'ENSEMBLE DE COPROPRIETES PLEIN CIEL – LANCEMENT D'UNE CONCESSION D'AMENAGEMENT (535/8.4/990)

Les copropriétés Plein Ciel 1 et 2 (141 logements par tour) figurent parmi les plus hautes d'Alsace. Elles ont été classées tardivement « Immeuble de Grande Hauteur » (IGH) en 2017. La Sous-commission Départementale de Sécurité a émis un avis défavorable quant à leur occupation après une visite des lieux le 11 décembre 2020. Le rapport souligne notamment que les immeubles sont dangereux. Cet avis défavorable a été renouvelé le 27 octobre 2021.

Depuis le classement IGH des deux immeubles, des mandataires de sécurité ont été désignés par les syndicats des copropriétaires afin de réaliser un schéma directeur de mise en sécurité commun aux deux immeubles. Le document 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 (SDCS) s'est réunie le 7 juillet 2022 et a donné un avis favorable à la mise en œuvre de ce schéma assorti de 29 prescriptions complémentaires. Ces prescriptions portent à la fois sur des actions bâtimentaires et leur accompagnement par la mise en place d'équipes de sécurité permanentes.

Les travaux proposés par les mandataires et les prescriptions complémentaires imposées par la sous-commission ont été évalués à hauteur de 56 millions € pour les deux tours (44 M€ pour les travaux de base proposés par les mandataires).

Soucieuse d'informer au mieux propriétaires et locataires de l'état des deux immeubles, la Ville de Mulhouse a organisé une réunion publique le 27 septembre 2022. Lors de cette réunion, ont été présentés les travaux à réaliser dans le cadre de la mise en sécurité de l'immeuble ainsi que le dispositif d'accompagnement proposé par la Ville (acquisitions amiables, accompagnement social).

La Ville de Mulhouse responsable de l'application de la réglementation IGH au titre des pouvoirs de police du Maire, a lancé une procédure demandant aux assemblées générales des copropriétaires de statuer sur la mise en œuvre de

l'ensemble des travaux. A l'issue des assemblées générales, les copropriétaires ont refusé de voter les travaux ainsi que la mise en place des équipes de sécurité.

Au regard des éléments du schéma directeur (coût important des travaux, présence d'amiante nécessitant une évacuation des appartements le temps des travaux, etc...), de la valeur vénale de l'immeuble, et du refus des syndicats des copropriétaires de mettre en œuvre les travaux prescrits, il est manifeste que la copropriété présente les caractéristiques d'un état de carence conformément aux dispositions de l'article L615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

L'état de carence est en effet défini à cet article L. 615-6 du CCH comme la situation issue de l'impossibilité pour le syndicat des copropriétaires d'effectuer les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ou à la sécurité et la santé des occupants du fait des insuffisances de gestion, de graves difficultés financières et de l'importance des travaux.

Compte-tenu du refus des deux assemblées générales (cf supra), compte-tenu également du montant à la charge des copropriétaires pour la réalisation des travaux de mise en sécurité ainsi que la mise en place d'un service de sécurité incendie permanent, la démolition après constatation de la carence par le Tribunal judiciaire apparaît comme seule solution envisageable.

Dans ce contexte, les collectivités avaient sollicité l'appui de l'ANRU lors du Comité d'Engagement du 3 octobre 2022. Un soutien financier a été attribué par cette dernière pour une opération de recyclage comportant la démolition des deux copropriétés ainsi que leur dalle de stationnement commune.

La procédure de carence a donc été engagée par la saisine du Président du tribunal judiciaire par Mulhouse Alsace Agglomération, collectivité compétente en matière d'habitat, qui a été faite le 7 juin 2023. La première étape porte sur la demande de désignation d'experts devant émettre un rapport sur la situation des copropriétés. L'Agglomération est actuellement en attente de la désignation de ces experts par le Tribunal Judiciaire.

L'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme dispose que constituent des opérations d'aménagement « *Les actions ou opérations qui ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels* ».

L'opération de recyclage des deux tours Plein Ciel et de la dalle de garages afférents constitue ainsi une opération d'aménagement dans la mesure où elle vise prioritairement à lutter contre l'habitat dangereux et à permettre le renouvellement urbain du quartier des Coteaux.

Au regard de sa spécificité et de sa technicité, il est proposé de concéder cette opération d'aménagement à un prestataire par le biais d'une concession d'aménagement, sans transfert de risque au concessionnaire.

Les missions confiées au concessionnaire sont les suivantes :

- appui du service habitat de la Ville et de l'Agglomération dans la préparation et la mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre de la carence,
- acquisition des logements et des garages par voie amiable, préemption ou par mise en œuvre de la DUP afférente,
- gestion transitoire des copropriétés,
- relogement des habitants,
- études et travaux de démolition,
- remise en état du terrain pour livraison à Citivia et/ou la Ville de Mulhouse afin d'y implanter un équipement public (à vocation sportive le cas échéant).

Afin de permettre au concessionnaire de piloter la phase d'acquisition foncière, le transfert du droit de préemption et du bénéfice des expropriations sera fait à son bénéfice.

Le montant prévisionnel de la concession est de 50 millions € HT. Cette mission sera cofinancée par l'ANRU et la Ville de Mulhouse.

Le financement ANRU sera de 35 M€.

Le montant des produits de l'opération est supérieur au seuil européen de 5 382 000 € permettant de fixer le choix de la procédure. La procédure applicable est donc une procédure formalisée régie par le Code de la Commande Publique et il est proposé de recourir plus précisément à la procédure avec négociation de l'article R. 2124-3.1° et 4° du Code de la Commande Publique.

Les crédits seront inscrits au budget 2024 et années suivantes sur la ligne suivante :

Dépenses de fonctionnement

Chapitre 204 / Article 2041582 / Fonction 518

Service gestionnaire et utilisateur 535

LC 36090 « CONCESSION PLEIN CIEL »

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- engage la mise en œuvre du recyclage foncier de l'ensemble immobilier Plein Ciel sur la base des enjeux et objectifs, du périmètre, du programme et du bilan prévisionnel annexé à la présente délibération (règlement de consultation),
- approuve le principe de lancer une concession d'aménagement pour le recyclage de l'ensemble immobilier « Plein Ciel »,
- approuve les caractéristiques des prestations que doit assurer le concessionnaire, telles que définies ci-dessus,

- autorise Madame le Maire ou son représentant à lancer et conduire les consultations selon les procédures requises, à signer les marchés correspondants avec les titulaires retenus ainsi que toutes les pièces nécessaires à la bonne exécution des prestations objet des marchés,
- autorise Madame le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à la mise en œuvre du recyclage de l'ensemble immobilier « Plein Ciel ».

PJ :

- projet de règlement de consultation
- traité de concession d'aménagement

La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance

Jean-Luc HUMBERT

Mme le Maire

Michèle LUTZ



MARCHE N° Z24-042

**Traité de concession d'aménagement entre la  
Ville de Mulhouse et CDC Habitat Action  
Copropriétés**

CDC Habitat Action Copropriétés et CDC Habitat Social

**Portant sur le recyclage des copropriétés  
« Plein Ciel 1 et 2 » et sur la copropriété de  
garages situées 7-9 rue Pierre Loti à Mulhouse**

## SOMMAIRE

Préambule .....	6
Chapitre 1 – Dispositions générales.....	8
Article préliminaire – Définitions.....	8
Article 1 – Objet du Contrat.....	8
Article 2 – Documents contractuels .....	9
Article 3 – Missions du Concessionnaire.....	9
Article 4 – Clause de réexamen .....	11
Article 5 – Obligations de la Ville de Mulhouse .....	11
Article 6 – Prise d’effet et durée de la concession .....	12
Article 7 – Confidentialité des documents - RGPD .....	12
7.1 Confidentialité et propriété des documents.....	12
7.2 – Respect de la Règlementation Générale sur la Protection des Données.....	13
Article 8 – Assurances .....	13
Article 9 – Planification et suivi de l’Opération .....	13
9.1 Planification de l’Opération .....	13
9.2 Suivi de l’Opération .....	13
Article 10 – Cession du contrat .....	15
Article 11 – Domiciliation bancaire .....	15
Article 12 – Contentieux et litiges .....	16
Article 13 – Pénalités .....	16
Article 14 – Intérêts moratoires .....	17
Article 15 – Règlement des litiges .....	17
Chapitre 2 – Acquisition des biens, relogement et gestion transitoire .....	17
Article 16 – Etablissement du plan parcellaire .....	17
Article 17 – Modalités d’acquisition des biens .....	17
Article 17.1 – Acquisitions amiables .....	18
Article 17.2 – Délégation du droit de préemption renforcé .....	18
Article 17.3 – Déclaration d’utilité publique – Acquisition des biens par expropriation .....	18
Article 18 – Suivi et contrôle des acquisitions foncières.....	19
Article 19 – Relogement des occupants.....	19
Article 20 – Gestion transitoire des biens acquis .....	19
Article 21 – Liquidation des copropriétés .....	19
Chapitre 3 – Réalisation des aménagements .....	20
Article 22 – Travaux à la charge du Concessionnaire .....	20
Article 23 – Clause d’insertion.....	20
Article 24 – Etat du sol et du sous-sol .....	21
Article 25 – Modalités de passation des contrats d’études, de maître d’œuvre et de travaux .....	21
Article 26 – Exécution des travaux objet de l’Opération – Intervention sur le domaine public.....	21
Chapitre 4 – Modalités de cession des terrains .....	22

Article 27 – Modalités de cession de l’assiette foncière .....	22
Chapitre 5 – Modalités financières de l’opération .....	22
Article 28 – Rémunération du Concessionnaire .....	22
Article 29 – Principes de financement .....	23
Article 29.1 – Participation de la Ville au coût de l’Opération .....	23
Article 29.2 Subvention de l’ANRU .....	23
Article 29.3 – Subventions par des entités publiques autres que la Ville.....	23
Article 29.4 – Modalités d’imputation des charges par le Concessionnaire .....	24
Article 30 – Modalités de règlement des comptes .....	24
Article 30.1 – Présentation des demandes de paiement .....	24
Article 30.2 – Délai global de paiement .....	25
Article 31 – Evolution du Contrat .....	25
Article 32 – Contrôle technique, financier et comptable.....	26
Chapitre 6 – Modalités d’expiration du Contrat .....	26
Article 33 – Expiration de la concession à son terme contractuel .....	26
Article 34 – Conditions de résiliation .....	27
Article 34.1 – Conditions de résiliation amiable du Contrat .....	27
Article 34.2 – Conditions de résiliation pour faute au profit de la Ville.....	27
Article 34.3 – Conditions et spécificités de la résiliation pour motif d’intérêt général .....	27
Article 34.4 – Conditions de résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire .....	28
Article 35 – Rachat .....	28
Article 36 – Mise en régie .....	28
Article 37 – Conséquences juridiques de l’expiration du Contrat .....	29
Article 37.1 – Généralités.....	29
Article 37.2 – Transfert des biens .....	29
Article 37.3 – Sort des contrats avec les tiers .....	29
Article 37.4 – Responsabilité.....	29
Article 38 – Conséquences financières de l’expiration du Contrat .....	29
Article 38.1 – Opérations de liquidation .....	29
Article 38.2 – Arrêté des comptes de l’opération d’aménagement .....	29
Article 38.3 – Sort du résultat d’opération final .....	30
Annexe 1 Plan du périmètre de la zone et des acquisitions.....	31
Annexe 2 Descriptif des travaux .....	32
Annexe 3 Programme initial d’études .....	34
Annexe 4 Engagements en matière de relogement .....	36
Annexe 5 Engagements de matière de gestion transitoire des biens .....	38
Annexe 6 Engagements en matière d’insertion.....	40
Annexe 7 Calendrier de l’opération.....	41
Annexe 8 Bilan d’opération.....	42
Annexe 9 Engagements en matière de gouvernance partenariale .....	43
Annexe 10 – Grille de répartition des risques entre la collectivité et le concessionnaire .....	44



# Traité de concession d'aménagement portant sur le recyclage des copropriétés « Plein Ciel 1 et 2 » et sur la copropriété de garages situées 7-9 rue Pierre Loti à Mulhouse

## Entre :

La **Ville de Mulhouse**, représentée par Madame Michèle LUTZ, Maire, agissant en vertu de la délibération n°990 du conseil municipal en date du 28 septembre 2023

Ci-après dénommée « la Ville », « le Concédant » ou « la Collectivité »,

## Et

La société **CDC Habitat Action Copropriétés**, société par actions simplifiée au capital de 30 000 000 euros, dont le siège social est situé 33 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, immatriculée sous le n°853 319 036 au registre du commerce et des sociétés de Paris,

Représentée par sa Présidente, la société ADESTIA, société par actions simplifiée immatriculée sous le n°428 783 302 au registre du commerce et des sociétés de Paris, elle-même représentée par Jean-Paul CLEMENT, en sa qualité de Président,

Agissant en qualité de mandataire solidaire du groupement constitué avec CDC Habitat Social, société anonyme d'habitations à loyer modéré au capital de 281 119 536 euros, dont le siège social est situé 33 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, immatriculée sous le n°552 046 484 au registre du commerce et des sociétés de Paris,

Ci-après dénommées « le Concessionnaire »

La Ville et le Concessionnaire sont ci-après dénommés l'un ou l'autre, individuellement « la Partie », ou conjointement « les Parties ».

## Préambule

Les copropriétés Plein Ciel 1 et 2 (141 logements par tour) figurent parmi les plus hautes d'Alsace. Elles ont été classées tardivement « Immeuble de Grande Hauteur » (IGH) en 2017. La Sous-commission Départementale de Sécurité a émis un avis défavorable quant à leur occupation après une visite des lieux le 11 décembre 2020. Le rapport souligne notamment que les immeubles sont dangereux. Cet avis défavorable a été renouvelé le 27 octobre 2021.

Pour faciliter la lecture, on désignera ci-dessous par « ensemble Plein Ciel », les copropriétés Plein Ciel 1, Plein Ciel 2 et celle de la dalle de garages attenante.

Depuis le classement IGH des deux tours Plein Ciel 1 et 2, des mandataires de sécurité ont été désignés par les syndicats des copropriétaires afin de réaliser un schéma directeur de mise en sécurité commun aux deux immeubles. Le document 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 (SDCS) s'est réunie le 7 juillet 2022 et a donné un avis favorable à la mise en œuvre de ce schéma assorti de 29 prescriptions complémentaires. Ces prescriptions portent à la fois sur des actions bâtimentaires et leur accompagnement par la mise en place d'équipes de sécurité permanentes.

Les travaux proposés par les mandataires et les prescriptions complémentaires imposées par la sous-commission ont été évalués à hauteur de 56 millions € pour les deux tours (44 M€ pour les travaux de base proposés par les mandataires).

Le responsable de l'application de la réglementation IGH de par son pouvoir de Police, a lancé une procédure demandant aux assemblées générales des copropriétaires de statuer sur la mise en œuvre de l'ensemble des travaux. A l'issue des assemblées générales, les copropriétaires ont refusé de voter les travaux ainsi que la mise en place des équipes de sécurité.

Au regard des éléments du schéma directeur (coût important des travaux, présence d'amiante nécessitant une évacuation des appartements le temps des travaux, etc...), de la valeur vénale de l'immeuble, et du refus des syndicats des copropriétaires de mettre en œuvre les travaux prescrits, il est manifeste que la copropriété présente les caractéristiques d'un état de carence conformément aux dispositions de l'article L. 615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

L'**état de carence** est en effet défini à cet article L. 615-6 du CCH comme la situation issue de l'impossibilité pour le syndicat des copropriétaires d'effectuer les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ou à la sécurité et la santé des occupants du fait des insuffisances de gestion, de graves difficultés financières et de l'importance des travaux.

Compte-tenu du refus des deux assemblées générales (cf supra), compte-tenu également du montant à la charge des copropriétaires pour la réalisation des travaux de mise en sécurité ainsi que la mise en place d'un service de sécurité incendie permanent, la démolition après constatation de la carence par le Tribunal judiciaire apparaît comme seule solution envisageable.

Dans ce contexte, les collectivités avaient sollicité l'appui de l'ANRU lors du Comité d'Engagement du 3 octobre 2022. Un soutien financier a été attribué par cette dernière pour une opération de recyclage comportant la démolition des deux copropriétés ainsi que leur dalle de stationnement commune.

La procédure de carence a donc été engagée par la saisine du Président du tribunal judiciaire par Mulhouse Alsace Agglomération, collectivité compétente en matière d'habitat, qui a été faite le 7 juin 2023. La première étape porte sur la demande de désignation d'experts devant émettre un rapport sur la situation des copropriétés. L'Agglomération est actuellement en attente de la désignation de ces experts par le Tribunal Judiciaire.

L'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme dispose que constituent des opérations d'aménagement « *Les actions ou opérations qui ont pour objets de **mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, **de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux**, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels*».

L'opération de recyclage des deux tours Plein Ciel et de la dalle de garages afférents constitue ainsi une opération d'aménagement dans la mesure où elle vise prioritairement à lutter contre l'habitat dangereux et à permettre le renouvellement urbain du quartier des Coteaux.

**Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :**

## Chapitre 1 – Dispositions générales

### Article préliminaire – Définitions

Sauf stipulations contraires, les termes et expressions commençant par une majuscule, employés dans le Contrat y compris son préambule, auront la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

**Citivia** : Concessionnaire de l'opération d'aménagement du quartier des Coteaux, en cours de réalisation, s'inscrivant dans le cadre du projet de rénovation urbaine porté par la Ville avec l'ANRU dont le périmètre est délimité en annexe 1.

**Concessionnaire** : désigne le groupement momentané d'opérateurs économiques composé des sociétés CDC Habitat Action Copropriétés et CDC Habitat Social, dont CDC Habitat Action Copropriétés est le mandataire solidaire.

**Contrat** : désigne le présent contrat, y compris ses Annexes, éventuellement modifié par avenant.

**Date de prise d'effet du Contrat** : désigne la date fixée à l'article 6.

**Ensemble Plein Ciel** : désigne les copropriétés Plein Ciel 1, Plein Ciel 2 et celle de la dalle de garages attenante. Les copropriétés pourront être désignées individuellement dans le traité.

**Limite Générale de Responsabilité du Concessionnaire** : désigne le montant maximum des sommes susceptibles d'être supportées par le Concessionnaire au titre de sa responsabilité contractuelle envers la Ville, au titre des pénalités mais également de toute indemnité à verser au Concédant en cas de faute du Concessionnaire

**Participation** : désigne la somme versée par la Ville au Concessionnaire au titre de sa participation au coût de l'Opération.

**Opération** : désigne l'opération d'aménagement objet du présent Contrat sur le périmètre fixé en annexe 1.

**Rémunération** : désigne la rémunération du Concessionnaire, détaillée au Chapitre 5.

### Article 1 – Objet du Contrat

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L300-1, L300-4, L300-5 et R\*300-11-1 à R300-11-3 du code de l'urbanisme et L2124-3 du code de la commande publique, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Ville transfère au Concessionnaire qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement prévue par le présent Contrat.

L'Opération, qui s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Rénovation Urbain (NPNRU), dont le périmètre figure en annexe 1, consiste en la réalisation d'une opération de recyclage foncier relative :

- Aux deux copropriétés « Plein Ciel 1 et 2 »;
- A la copropriété des garages attenante.

Les modalités de chaque mission visée ci-avant sont détaillées à l'article 3 du présent Contrat.

Le présent Contrat de concession d'aménagement comporte les clauses obligatoires mentionnées par l'article L300-5 du code de l'urbanisme.

Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en annexe 1.

## Article 2 – Documents contractuels

Les documents contractuels sont, par ordre de priorité décroissante :

- (i) le présent contrat
- (ii) les annexes du présent contrat dont la liste est présentée ci-dessous :
  - Annexe 1 : plan des biens situés dans le périmètre de la zone de la concession d'aménagement ;
  - Annexe 2 : descriptif des travaux à réaliser ;
  - Annexe 3 : programme initial d'études ;
  - Annexe 4 : engagements en matière de relogement ;
  - Annexe 5 : engagements en matière de gestion transitoire des biens ;
  - Annexe 6 : engagements en matière d'insertion ;
  - Annexe 7 : calendrier de l'Opération ;
  - Annexe 8 : bilan d'Opération ;
  - Annexe 9 : engagements en matière de gouvernance partenariale ;
  - Annexe 10 : grille de répartition des risques entre la Ville et le Concessionnaire ;
  - Annexe 11 : Note méthodologique fournie par le concessionnaire
  - Annexe 12 : contrat RGPD
- (iii) Le Cahier des Clauses Administratives Générales applicable aux marchés de fournitures courantes et services (CCAG/FCS) issu de l'arrêté du 30 mars 2021 dans sa version en vigueur à la date de notification du contrat.

Les documents contractuels doivent être interprétés sur la base des stipulations du présent contrat, des principes du droit des concessions d'aménagement et des règles générales applicables aux contrats administratifs.

Il est convenu entre les Parties que, par dérogation à l'article 1.2 du CCAG/FCS, toute disposition du présent document ou de ses annexes qui complète ou déroge aux dispositions du CCAG/FCS prime sur les clauses figurant dans ce dernier, et ce sans qu'il soit nécessaire d'en lister les dérogations.

## Article 3 – Missions du Concessionnaire

Les missions confiées au Concessionnaire couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'Opération, conformément au programme arrêté par la Ville au titre du présent Contrat.

Le programme de l'Opération à réaliser par le Concessionnaire comprend donc :

- **L'acquisition de l'Ensemble Plein Ciel :**
  - o Acquisition des logements des Tours Plein Ciel 1 et 2 par tous moyens (amiable, préemption, adjudication, expropriation) ;
  - o Acquisition des garages et terrains par tous moyens (amiable, préemption ou par voie d'expropriation ; le Concessionnaire interviendra dans cette procédure non initiée par lui à compter de sa désignation en tant que bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité sur la copropriété des garages et par la suite en tant que bénéficiaire du transfert de propriété opéré par ordonnance d'expropriation afin d'acquies lesdits garages et terrains ;
  - o Accompagnement de la Ville, qui accompagne elle-même Mulhouse Alsace Agglomération, dans la procédure de déclaration de l'état de carence des copropriétés Plein Ciel 1 et 2 selon l'avancement de la procédure à la date de signature du présent Contrat et pourra s'étendre jusqu'à l'obtention de l'ordonnance de carence par le juge ;
  - o Gestion sur les plans administratif, juridique, financier et fiscal des contrats de vente de l'Ensemble Plein Ciel ;

- Gestion locative transitoire des Copropriétés Plein Ciel 1 et 2 dans l'attente du relogement de leurs occupants et de leurs démolitions ;
  - Liquidation des copropriétés et clôture des comptes en lien avec les syndics et/ou mandataires judiciaires.
- **La sécurisation de l'Ensemble Plein Ciel :**
- Réalisation des travaux d'urgence dans les logements et les parties communes des tours Plein Ciel 1 et 2 prescrits le cas échéant sur proposition de la sous-commission de sécurité afin de garantir la sécurité et l'habitabilité des logements occupés, jusqu'à leur libération définitive ;
  - Réaliser toute mesure de sécurisation passive et active notamment avec blindage des portes et fenêtres, à l'issue du transfert de propriété et/ou du transfert de jouissance de chaque logement de la copropriété Plein Ciel 1 et 2 à compter du départ définitif de ses occupants et assurer toutes mesures de sécurité sur la copropriété des garages, en concertation avec la sous-commission départementale de sécurité ;
  - Assurer la sécurisation passive et active des bâtiments de l'Ensemble Plein Ciel jusqu'à leur démolition, de façon à prévenir la tranquillité des derniers occupants, à lutter contre les risques d'incivilités, de squats.
- **Le suivi du relogement et la libération définitive des lots de copropriétés des tours Plein Ciel 1 et 2 avant démolition :**
- Etablir les besoins (typologie, parc social ou privé, localisation, niveau de prix, etc.) par le biais d'une enquête sociale portant sur la totalité des occupants ;
  - Réaliser un plan de relogements ;
  - Respecter les règles de relogement imposées par la procédure de carence / DUP ;
  - Mettre en œuvre l'accompagnement social et opérationnel nécessaire au relogement ;
  - Accompagner les occupants dans le relogement, l'emménagement et assurer un suivi des occupants relogés au cours de leur première année d'installation ;
  - Faire connaître les besoins aux Collectivités, bailleurs sociaux et Préfecture ;
  - Organiser un comité de relogement mensuel avec les principaux réservataires durant la phase de relogement ;
  - Assurer le reporting des relogements établis auprès des partenaires et notamment de l'ANRU (outils de suivi IODA, RIME).
- **La démolition de l'Ensemble Plein Ciel (études, dossiers administratifs et travaux) :**
- Neutralisation, enlèvement ou abandon, dévoiement des réseaux ;
  - Démolition de tous les ouvrages en superstructure pour l'Ensemble immobilier Plein Ciel (immeubles d'habitation et garages) ;
  - Démolition de tous les ouvrages en infrastructure ;
  - Désamiantage préalable en conformité avec la réglementation en vigueur ;
  - Evacuation des déchets après tri, dans les décharges spécialisées, selon la réglementation en vigueur ;
  - Démolition des fondations jusqu'à 1.00m de profondeur sous dallage du sous-sol, les fondations en place sous cette cote seront repérées par l'entreprise sur un plan au 1/200<sup>ème</sup> qui sera transmis au Maître d'Ouvrage lors de la réception des travaux ;
  - Démolition des éléments de soutènements, terrassements, et tout élément entravant la mise à nu du terrain ;
  - Enlèvement à la décharge de tous les matériaux excédentaires.
- **Le terrassement, la viabilisation, le verdissement et la sécurisation du terrain d'assiette pour cession à Citivia SPL ou à toute autre personne qui lui sera substituée.**

D'une manière générale, le Concessionnaire devra assurer, outre les études, les tâches de gestion et la coordination, indispensables, pour la bonne fin de l'Opération, et assurer en tout temps une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'Opération.

## Article 4 – Clause de réexamen

Il peut s'avérer utile de modifier le programme en cours d'exécution de l'Opération dans les conditions fixées par l'article R.2194-1 du code de la commande publique. Ainsi, il est expressément convenu entre les Parties que le programme de l'Opération pourra faire l'objet de modifications pour tenir compte notamment des exigences de salubrité ou de sécurité publiques pouvant nécessiter une évacuation d'urgence d'un ou de plusieurs bâtiments, ou d'éventuelles difficultés dans la mise en œuvre de la procédure d'expropriation. Le réexamen des conditions de la présente concession d'aménagement ne peut intervenir que par voie d'avenant.

Sans pouvoir porter préjudice à l'objet du Contrat ou à l'un de ses éléments essentiels, chacune des Parties peut obtenir de l'autre, à condition d'en faire la demande par courrier recommandé dûment motivé, l'ouverture d'une négociation en vue de la conclusion d'un avenant et de rétablir l'équilibre financier du Contrat, qui ne pourra pas excéder un plafond cumulé de 15% du montant du présent Contrat, pour les trois hypothèses énoncées ci-dessous :

- a. la non-perception des subventions espérées, visées dans le présent Contrat notamment aux articles 29.2 et 29.3 ;
- b. la non obtention des déclarations d'utilité publique (DUP) empêchant la mise en œuvre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain dont l'ensemble Plein Ciel fait partie ;
- c. en cas de survenance de tout événement extérieur qui aurait pour effet d'allonger la durée du présent Contrat et plus particulièrement le refus, le retard de délivrance, le retrait, l'annulation ou la suspension par le juge d'une autorisation, notamment d'urbanisme, nécessaire à l'exécution du Contrat, ainsi que tout recours à l'encontre d'une telle autorisation.

Dans le cas de la survenance d'une des trois hypothèses ci-dessus, il est expressément convenu que les parties se réservent la possibilité de prolonger la durée de contrat dans la limite d'un délai de 3 ans supplémentaires, indépendamment de l'hypothèse de prorogation visée à l'article 6 des présentes.

La demande adressée à l'autre Partie comprend :

- la justification de la survenance de l'événement motivant la demande ;
- les propositions du demandeur en vue de limiter ou de remédier aux conséquences défavorables de l'événement considéré
- une première estimation financière de la modification envisagée.

Au plus tard dans les quinze (15) jours calendaires de la réception de la demande, les Parties se réunissent et examinent ensemble la demande.

## Article 5 – Obligations de la Ville de Mulhouse

Les missions du Concessionnaire sont réalisées en concertation avec la Ville qui s'engage à :

1. Remettre au Concessionnaire l'ensemble des études déjà réalisées ou qu'elle a en sa possession, au plus tard à la date de prise d'effet du présent Contrat.
2. Réaliser toute diligence en vue de l'obtention, par le Concessionnaire, des autorisations administratives nécessaires (permis de démolir notamment) à la réalisation de l'opération, à tous les stades de son avancement.
3. Soutenir le Concessionnaire par tous les moyens à sa disposition pour le relogement des occupants des Tours Plein Ciel 1 et 2 dans le parc social ou tous autres hébergement en cas de difficulté notamment en cas d'urgence sanitaire ou sociale par la mobilisation du contingent de réservations au sein du parc social de Mulhouse Alsace e l'Agglomération et des organismes HLM présents sur le territoire intercommunal,

des différents réservataires, des services de l'Etat et du Département dans le cadre d'une instance partenariale.

4. Mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées au Concessionnaire les subventions par les partenaires publics de l'Opération affectées spécifiquement aux actions réalisées par le Concessionnaire dans la cadre de l'Opération et des dispositions de l'article L.300-5 III du code de l'urbanisme.
5. Régler aux échéances convenues le montant de la Participation financière sous réserve de l'exécution effective des prestations.
6. Prononcer la clôture de l'Opération dans l'année suivante l'acceptation sans réserve de l'achèvement de la mission du Concessionnaire et la reddition de ses comptes.

Pour l'exécution du présent Contrat, la Ville désigne son représentant légal, le Maire de Mulhouse, avec faculté de déléguer, dans les conditions fixées par le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) aux personnes de son choix le pouvoir de le représenter, et notamment pour donner l'accord de la Ville sur les avant-projets d'exécution et sur les acquisitions foncières nécessaires à l'Opération qui n'auraient pas été prévues dans le cadre du présent traité.

## Article 6 – Prise d'effet et durée de la concession

Le présent Contrat prend effet à compter de sa notification par la Ville au Concessionnaire conformément aux dispositions de l'article L.2131-1 du CGCT.

La durée de la concession est fixée à 7 ans, à compter de la date de sa notification au Concessionnaire ou de la date inscrite dans le courrier de notification, compte tenu de l'envergure des tâches confiées au Concessionnaire et du délai nécessaire à la réalisation d'une telle Opération d'aménagement.

La concession prend fin à la date de constatation de l'achèvement de l'Opération qui doit intervenir dans l'année suivant l'acceptation sans réserve de l'achèvement de la mission du Concessionnaire et la reddition de ses comptes ; le solde de subventions devra être sollicité au plus tard le 31/12/2030, date correspondant au calendrier actuel du NPNRU à la date de signature du présent contrat.

La concession peut faire l'objet d'avenants pour s'adapter aux évolutions constatées par les parties ou, en cas d'inachèvement de l'Opération à la date d'échéance du Contrat, dans le respect des textes, de la réglementation et de la jurisprudence applicables à l'exécution des contrats publics.

La concession ne peut faire l'objet d'aucun renouvellement par tacite reconduction.

## Article 7 – Confidentialité des documents - RGPD

### 7.1 Confidentialité et propriété des documents

Toutes les études et documents établis en application du présent Contrat deviennent propriété de la Ville, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés et des principes de protection des données relevant du secret industriel et commercial du Concessionnaire. Toutes ces études et documents sont transmis à la Ville sous un délai de 15 jours calendaires à première demande.

Le Concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers, sans accord exprès de la Ville les documents confidentiels qui lui sont confiés au cours de sa mission.

Au sens du présent article, les documents confidentiels recouvrent toutes les informations ou données de nature commerciale, financière ou technique, quelle qu'en soit la nature ou la forme, qui sont transmises par la Ville au Concessionnaire ou dont le Concessionnaire a connaissance au cours de l'exécution du Contrat.

Ne sont pas considérés comme confidentiels les faits, informations, études et décisions connus de tous, ou qui doivent être divulgués.

## 7.2 – Respect de la Règlementation Générale sur la Protection des Données

Dans le cadre de leurs relations contractuelles, les Parties s'engagent à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel et, en particulier, le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018.

Le Concessionnaire amené à traiter des données à caractère personnel dans le cadre des missions qui lui sont confiées est considéré comme « sous-traitant » au sens de la réglementation nationale et européenne relative à la protection des données à caractère personnel pour le compte de la Ville de Mulhouse, agissant comme responsable de traitement.

Conformément aux dispositions de l'article 28 du Règlement européen relatif à la protection des données (RGPD), un contrat de sous-traitance de données à caractère personnel, annexé au présent traité de concession est établi entre la Ville de Mulhouse et le Concessionnaire pour préciser les obligations et rôles respectifs de chacune des Parties.

## Article 8 – Assurances

Le Concessionnaire souscrit, si besoin, un contrat d'assurance garantissant l'ensemble de ses responsabilités professionnelles, conformément à la législation en vigueur.

Il doit, si besoin, souscrire des contrats « dommages-ouvrage » et « constructeur non réalisateur » chaque fois qu'il en a l'obligation en application des articles L. 241-1 et L. 241-2 du Code des Assurances.

Le concessionnaire souscrit un police dommages aux biens. Cette police est souscrite sous forme de « tous risques sauf... », c'est-à-dire que sont réputées garanties, toutes les conséquences dommageables des événements ou faits générateurs, qui ne font pas l'objet d'une exclusion formelle. Elle couvre les dommages survenant aux ouvrages et équipements pour un montant permettant à tout moment leur remplacement à l'identique par suite notamment d'incendie, chute de la foudre, explosion, tempête, dégât des eaux, bris de glace, actes de terrorisme, attentats, émeutes, mouvements populaires. Elle couvre également la responsabilité civile du concessionnaire pour des dommages matériels ou corporels causés aux tiers.

Le Concessionnaire communiquera les attestations correspondantes et en cours de validité dans les deux mois à compter de la notification du présent contrat, et à compter de toute réquisition de la Ville.

## Article 9 – Planification et suivi de l'Opération

### 9.1 Planification de l'Opération

Les acquisitions, tâches administratives, études, travaux et plus généralement toute mission contractuellement prévue par le présent Contrat, seront exécutés conformément au calendrier prévisionnel annexé.

Le planning de l'Opération est présenté en annexe 7. Le non-respect de tout ou partie de ce planning entraîne l'application des pénalités prévues à l'article 13.

Le planning fait l'objet d'une réunion annuelle au cours de laquelle les parties étudieront l'opportunité d'une évolution. Les modifications induites sont fixées par avenant conformément aux textes et réglementations en vigueur.

### 9.2 Suivi de l'Opération

Chaque réunion des comités de pilotage, techniques et des comités de suivi thématiques, tels que décrits ci-dessous, fait l'objet d'un compte-rendu établi par le Concessionnaire qui en assure le secrétariat. Les comptes rendus sont adressés à la Ville qui dispose d'un délai de 15 jours pour émettre ses observations.

Une mission d'OPC RU étant en cours de constitution à l'échelle du quartier des Coteaux, le concessionnaire devra en prendre compte dans son suivi d'opération.

#### *9.2.1 – Le Comité de pilotage*

Un comité de pilotage composé de représentants de la Ville, du Concessionnaire, de Mulhouse Alsace Agglomération, de l'État, de l'administrateur provisoire, des syndicats et de l'ANRU (représenté par la DDT locale) se tiendra a minima 1 fois par an et autant que de besoin.

En fonction de l'ordre du jour, d'autres partenaires peuvent être conviés par Chaque Partie. Ce comité a pour mission d'arrêter les orientations stratégiques du projet, de suivre les objectifs annuels du Concessionnaire et de débattre de toutes les questions concernant le pilotage.

Chaque comité de pilotage est organisé à l'initiative de la Ville, qui invite l'ensemble des participants. Le Concessionnaire s'engage à y participer sous réserve d'avoir été convoqué expressément par la Ville au moins un (1) mois avant sa tenue.

#### *9.2.2 – Le Comité technique*

Afin d'assurer une information permanente du Concédant et des différents partenaires de l'Opération concédée, le Concessionnaire et la Ville s'engagent à constituer un Comité technique de l'Opération, qui se tiendra autant que de besoin et au minimum une fois par an, jusqu'à l'engagement de la phase travaux. Il est chargé d'effectuer les suivis juridiques, financiers et sociaux, de vérifier la pertinence des actions engagées, de proposer des adaptations ou des actions nouvelles, le cas échéant. Ce comité technique est composé de représentants du Concessionnaire, de la Ville, de Mulhouse Alsace Agglomération, de l'Etat, de l'ANRU (représenté par la DDT locale), de l'administrateur provisoire et des syndicats. Chaque Partie a la possibilité d'inviter d'autres membres en fonction de l'ordre du jour.

Chaque comité technique est organisé à l'initiative de la Ville. Le Concessionnaire s'engage à y participer sous réserve d'avoir été convoqué expressément par la Ville au moins quinze (15) jours avant sa tenue.

#### *9.2.3 - Le Comité de suivi thématique mensuel*

Le Concessionnaire organise des comités de suivi thématiques dont un portant sur le relogement. Il sera piloté par le Concessionnaire et la Ville et associera au besoin, l'Agglomération, l'État, l'ANRU (représenté par la DDT locale) et tout autre organisme concerné par la thématique.

Ces comités de suivi se tiendront mensuellement. La première date sera proposée par le Concessionnaire avec un délai de prévenance de quinze (15) jours. Les comités suivants seront programmés à l'issue de chaque fin de comité.

Chaque réunion des comités de pilotage, techniques et des comités de suivi thématiques fait l'objet d'un compte-rendu établi par le Concessionnaire qui assure le secrétariat. Les comptes rendus sont adressés à la Ville qui dispose d'un délai de 15 jours pour émettre ses observations.

Sous réserve d'un délai de prévenance suffisant de la part de la Ville, le Concessionnaire participera également aux instances de pilotage de la Ville et de Mulhouse Alsace Agglomération sur le quartier, auxquelles il sera invité. Sous réserve d'un délai de prévenance suffisant le concessionnaire pourra également être invité à participer aux groupes de travail des Coteaux initiés par le service Renouvellement Urbain de la Ville dans le cadre du NPNRU.

## Article 10 – Cession du contrat

En aucun cas le Concessionnaire ne peut céder, même partiellement, le présent Contrat, ni confier sous quelque forme que ce soit son exécution globale à une tierce personne, sans avoir préalablement obtenu l'accord exprès de la Ville pris en assemblée délibérante. La cession même partielle du présent Contrat se fera conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et sera entérinée par la conclusion d'un avenant.

Si la Ville accepte la cession du Contrat, le cessionnaire est alors entièrement subrogé au Concessionnaire dans les droits et obligations résultant du Contrat cédé, et reprend intégralement l'exécution de toutes les obligations fixées dans le présent Contrat.

Faute d'accord exprès, le Concessionnaire restera lié par l'ensemble des termes du présent Contrat.

Toute cession intervenue sans l'accord de la Ville peut être sanctionnée par la résiliation pour faute prévue à l'article 34.2.

Par ailleurs, la Ville pourra céder le Contrat à une autre personne morale de droit public dans le cadre d'un transfert de compétence légalement prévu.

Un avenant de transfert fixera les conditions de cet accord et sera signé par la Ville, le cessionnaire du Contrat et le Concessionnaire.

## Article 11 – Domiciliation bancaire

Les sommes à régler par la Ville au Concessionnaire au titre de la participation à l'Opération sont versées sur le compte :

Établissement bancaire :	Société Générale
N° de compte :	00020039643
Clé RIB :	15
Code banque :	30003
Code guichet :	04375

Dans le cas où une rétrocession d'une partie du boni d'Opération aurait lieu, les sommes à régler par le Concessionnaire à la Ville sont versées sur le compte :

Établissement bancaire :	Caisse des Dépôts RF Mulhouse 45 R Engel Dollfus BP 324745 – 68053 Mulhouse Cedex 1
N° de compte :	0000064736P
Clé RIB :	69
Code banque :	40031
Code guichet :	00001

## Article 12 – Contentieux et litiges

A compter de sa date de prise d'effet, le Concessionnaire suit les éventuels contentieux liés à l'Opération ; étant précisé que le Concessionnaire ne peut être appelé sur des contentieux antérieurs à sa désignation en qualité de Concessionnaire mais pourra être sollicité par la Ville en appui.

Il est convenu que la Ville sera regardée comme un tiers, au sens du présent article, au titre des dommages d'origine extra-contractuelle qui pourraient lui être occasionnés par le Concessionnaire.

En cas de contentieux sur les actes administratifs pris dans le cadre de la procédure de carence et/ou sur l'ordonnance de carence elle-même, le Concédant s'engage à communiquer au Concessionnaire toutes les informations dont il aurait la connaissance relatives audit contentieux et qui seraient nécessaires pour assurer la bonne exécution du présent Contrat, au plus tard à la date de prise d'effet du Contrat. La responsabilité du Concessionnaire ne pourra être engagée en cas de difficulté d'exécution du présent Contrat qui découlerait de ce contentieux.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du Concessionnaire dans l'exécution du Contrat est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'Opération.

## Article 13 – Pénalités

En cas de manquement aux obligations mises à la charge du Concessionnaire par le présent Contrat, en l'absence de cas de force majeure, et après mise en demeure (sauf pour les points b, c et d) restée infructueuse passé un délai de quinze jours calendaires à compter de sa notification, la Ville peut lui infliger des sanctions financières, dans les conditions définies ci-dessous et dans le respect de la Limite Générale de Responsabilité fixée à cinq (5) % du montant de sa Rémunération (plafond de 5% applicable aux seules pénalités a, b, c, d, e et f ci-dessous) :

- a) Non production ou non transmission, du fait du Concessionnaire, dans les délais prévus au contrat, d'études ou documents réalisés pour l'opération et demandées par la Ville, de pièces nécessaires aux actes de ventes, de documents comptables, financiers ou techniques stipulés au présent Contrat : application d'une pénalité forfaitaire égale à 1 000 € par ensemble de documents et semaine de retard.
- b) Communication de documents confidentiels à des tiers : application d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 5000€.
- c) Défaut de participation à une réunion de suivi de l'Opération organisée par la Ville et pour lequel le Concessionnaire a été invité au minimum 15 jours calendaires à l'avance et en l'absence de justification motivée : application d'une pénalité forfaitaire de 1 000 €.
- d) Action réalisée par le Concessionnaire à défaut d'accord exprès préalable de la Ville alors que cet accord était requis aux termes du Contrat: application d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 5000€.
- e) Défaut de respect du nombre d'heures prévu à l'article 23 « Clause d'insertion » ci-après : application d'une pénalité égale au produit de 2 fois le SMIC horaire brut par le nombre d'heures d'insertion non réalisées.
- f) Défaut de mise en concurrence des prestataires, opérateurs de travaux publics ou autres partenaires : application d'une pénalité d'un montant forfaitaire de 10 000 €.

Des pénalités pourraient également s'appliquer en cas de retard imputable au seul fait du concessionnaire (faute directe commise par le du concessionnaire) qui engendrerait une non-perception, même partielle, des subventions de l'ANRU. Dans ce cas, la Ville pourrait infliger au concessionnaire une sanction financière correspondant à 10% de sa rémunération.

Le prononcé de la pénalité fait l'objet d'un courrier recommandé avec accusé de réception adressé par la Ville au Concessionnaire.

## Article 14 – Intérêts moratoires

Toute somme due par la Ville au Concessionnaire - comme toute somme due par le Concessionnaire à la Ville - qui n'est pas versée dans un délai de 30 jours calendaires à partir de la date de réception de la demande de règlement fait automatiquement l'objet d'intérêts moratoires selon les conditions applicables à la Ville.

Le taux des intérêts moratoires applicable est le taux fixé par l'article R2192-31 du code de la commande publique.

Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement est fixé conformément à l'article D2192-35 du code de la commande publique.

## Article 15 – Règlement des litiges

En cas de différends entre les Parties nés de l'exécution du présent Contrat, celles-ci s'efforceront de les régler à l'amiable et dans le respect des dispositions prévues à l'article 46 du CCAG/FCS.

En cas de désaccord persistant, le litige né entre la Ville et le Concessionnaire au titre de l'exécution du présent Contrat pourra être porté devant le Tribunal Administratif de Strasbourg.

## Chapitre 2 – Acquisition des biens, relogement et gestion transitoire

### Article 16 – Etablissement du plan parcellaire

Le Concessionnaire, conformément aux délibérations de la Ville et Mulhouse Alsace Agglomération fixant les modalités du suivi opérationnel de la procédure de carence, fait réaliser l'enquête parcellaire nécessaire à la déclaration de l'utilité publique pour carence des copropriétés Plein Ciel 1 et 2 et la cessibilité par arrêté préfectoral.

Il est précisé que la réalisation de l'enquête parcellaire objet de la déclaration de l'utilité publique se rapportant à la copropriété des garages n'est pas à la charge du Concessionnaire.

Le Concessionnaire actualise au besoin le plan, l'état parcellaire et l'état d'avancement de l'acquisition des copropriétés Plein Ciel 1 et 2 (étage par étage) situées à l'intérieur du périmètre de l'Opération au regard des documents qui ont pu être établis lors des études préalables menées par la Ville, et fait établir, en tant que de besoin, ceux des terrains et bâtiments situés à l'extérieur de ce périmètre qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent contrat.

Ce plan et cet état parcellaire sont mis à jour au fur et à mesure de la réalisation de l'Opération afin que le Concessionnaire puisse d'une part rendre compte annuellement à la Ville des acquisitions réalisées et d'autre part être en mesure de donner des informations précises du patrimoine de l'Opération lors de la liquidation de celle-ci.

### Article 17 – Modalités d'acquisition des biens

Le Concessionnaire s'engage à acquérir les biens immobiliers des copropriétés Plein Ciel 1 et 2 et de la copropriété de garages directement auprès des propriétaires privés, à l'amiable, par voie de préemption, ou encore par voie d'adjudication et le cas échéant, à l'issue de la procédure de carence par voie d'expropriation en application de l'article L.615-6 du code de la construction et de l'habitation ou selon toute autre procédure d'expropriation dont le Concessionnaire serait bénéficiaire, selon un calendrier défini en annexe 7.

Préalablement aux acquisitions, une évaluation financière de la valeur vénale des biens sera sollicitée par le Concessionnaire auprès des services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (anciennement France Domaine) compétents sur la commune.

Le Concessionnaire a également à sa charge la gestion foncière et locative des biens immobiliers dont il aura fait l'acquisition et de la gestion des occupants, en collaboration avec les instances de gestion des copropriétés concernées le cas échéant.

#### **Article 17.1 – Acquisitions amiables**

Le Concessionnaire procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'Opération. Le montant des prix des acquisitions, des prises à bail et des indemnités d'éviction doit être fixé après demande d'avis des services compétents de l'État.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'Opération mais indispensable à sa réalisation, le Concessionnaire doit en outre recueillir au préalable l'accord exprès de la Ville.

#### **Article 17.2 – Délégation du droit de préemption renforcé**

Dans le cadre des dispositions spécifiquement applicables du code de l'urbanisme, le concessionnaire pourra être bénéficiaire du Droit de Préemption Renforcé sous réserve d'une délibération prise par Mulhouse Alsace Agglomération après signature du traité de concession sur le périmètre de l'Opération. Le Concessionnaire exerce ce droit dans les conditions légales et réglementaires prévues, dès lors que la délibération susmentionnée est exécutoire, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées.

#### **Article 17.3 – Déclaration d'utilité publique – Acquisition des biens par expropriation**

Le présent Contrat vaut transfert au Concessionnaire de la charge d'acquérir par voie d'expropriation les biens immobiliers nécessaires à la réalisation de l'Opération, conformément à l'article L300-4 du code de l'urbanisme.

Dans l'hypothèse où aucun accord amiable n'aurait été trouvé entre les propriétaires et le Concessionnaire pour l'acquisition des lots de copropriété des tours Plein Ciel 1 et 2, le Concessionnaire pourra mettre en œuvre une procédure d'expropriation sur la base d'une déclaration d'utilité publique.

En cas d'obtention d'une ordonnance de carence, le Concessionnaire aura à sa charge la préparation de tous les documents nécessaires à l'obtention de l'ensemble des actes permettant d'y procéder et devra solliciter, dans un délai de six (6) mois suivant la déclaration de carence, la déclaration d'utilité publique de l'Opération à son bénéfice. Pour ce faire, la Ville s'engage à prendre toutes les diligences d'exécution et contacts nécessaires auprès de la Préfecture pour faciliter l'obtention de la déclaration d'utilité publique « carence » valant cessibilité par le Concessionnaire.

En l'absence de reconnaissance de l'état de carence des copropriétés des Tours Plein Ciel 1 et 2, les Parties se rencontrent pour discuter des modalités de poursuite du projet.

Par suite, le Concessionnaire devra procéder à l'acquisition des lots de copropriétés des tours Plein Ciel 1 et 2 visés par l'ordonnance d'expropriation ainsi qu'à l'indemnisation des expropriés et l'établissement de tous les actes nécessaires.

Par ailleurs, le Concessionnaire, en tant que bénéficiaire de la DUP portant sur les garages et du transfert de propriété opéré par l'ordonnance d'expropriation, aura la charge de procéder aux acquisitions de l'ensemble des lots de la copropriété des garages dont il n'aura pu faire l'acquisition par voie amiable. Il conduira cette phase judiciaire conformément aux dispositions légales (indemnité, signature des actes etc...).

## **Article 18 – Suivi et contrôle des acquisitions foncières**

Conformément à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions réalisées pendant la durée de l'exercice précédent qu'il présente à la Ville.

Le Concessionnaire présente chaque année à la Ville un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation.

Afin de fluidifier le partage de l'information, le Concessionnaire présente tant le tableau de suivi des acquisitions/cessions que le rapport spécial lors des comités techniques.

## **Article 19 – Relogement des occupants**

En parallèle de l'acquisition des lots de copropriétés Plein Ciel 1 et 2, le Concessionnaire assure en liaison avec la Ville et les administrations intéressées, et dans les meilleurs délais après l'acquisition des biens, le relogement définitif de ses occupants. Si nécessaire, le Concessionnaire pourra proposer un relogement provisoire. Le relogement s'effectuera conformément au cadre légal en vigueur. Le concessionnaire fera ses meilleurs efforts pour procéder au dernier relogement au 31/12/2028, conformément au calendrier prévisionnel annexé.

Le Concessionnaire accompagnera les occupants relogés jusqu'à un an après leur emménagement.

Les engagements relatifs au relogement sont décrits en annexe 4.

## **Article 20 – Gestion transitoire des biens acquis**

Le Concessionnaire a à sa charge la gestion locative des biens immobiliers dont il aura fait l'acquisition, en collaboration avec l'administrateur provisoire officiant comme syndic et les syndics.

Le cas échéant, il assiste le syndic ou l'administrateur provisoire dans le suivi opérationnel des travaux d'urgence visant à supprimer le risque sanitaire ou de sécurité selon des modalités à définir et pour toutes autres missions qui s'avèreraient nécessaires en accord avec le Concédant ou à sa demande.

Les engagements relatifs à la gestion transitoire des biens sont décrits en annexe 5.

Il pourvoit également à la sécurisation passive ou active des biens acquis jusqu'à leur démolition pour prévenir de possibles squats et garantir la tranquillité du périmètre.

## **Article 21 – Liquidation des copropriétés**

Le Concessionnaire assiste les mandataires judiciaires qui seront nommés pour la dissolution des trois copropriétés. Il les assistera dans les tâches administratives et financières nécessaires à la clôture des comptes.

## Chapitre 3 – Réalisation des aménagements

### Article 22 – Travaux à la charge du Concessionnaire

Le Concessionnaire, en sa qualité de Maître d'Ouvrage, prend à sa charge la réalisation et le financement de tous les travaux nécessaires à la remise d'un terrain dépourvu de tout bâtiment sur l'assiette foncière de l'Ensemble Plein Ciel et des travaux non encore réalisés liés au recyclage des trois copropriétés.

La remise en état des sols doit permettre une urbanisation ultérieure et la construction d'un nouvel équipement public. En ce sens, le terrain devra être viabilisé.

Préalablement à ces travaux, le Concessionnaire réalise toutes les études nécessaires à la démolition, la neutralisation et le dévoiement des réseaux, la neutralisation du chauffage urbain et de la sous-station des tours Plein Ciel 1 et 2.

Il a également pour mission de verdir et de clôturer (à la demande de la Ville) le terrain d'assiette de l'Opération.

Pendant toute la durée des travaux et à l'issue de ces travaux jusqu'à la vente du terrain à Citivia SPL ou toute autre personne qui lui sera substituée, le Concessionnaire assure son inaccessibilité pour prévenir tout risque de squat, notamment par la mise en place d'obstacle à véhicule.

### Article 23 – Clause d'insertion

Dans le cadre de sa politique pour l'insertion et l'emploi, la Ville a décidé d'intégrer au présent Contrat, une clause d'insertion sociale en faveur des personnes rencontrant des difficultés particulières dans leur insertion sociale et professionnelle. Cette démarche devra permettre à l'Opération, par le volume d'activité économique générée, de devenir un levier vers l'emploi pour les populations qui en sont les plus durablement éloignées. Ainsi, la Ville et le Concessionnaire souhaitent impliquer les entreprises dans la démarche en leur demandant de réserver des heures de travail à l'embauche de publics éloignés de l'emploi.

Les publics ciblés sont :

- Les demandeurs d'emploi de longue durée, inscrits à Pôle Emploi depuis plus de 12 mois dans les 18 derniers mois ;
- Les bénéficiaires du RSA ou autres minima sociaux à la recherche d'un emploi ;
- Les adhérents du PLIE ;
- Les personnes reconnues travailleurs handicapés par la CDAPH à la recherche d'un emploi ;
- Les jeunes de moins de 26 ans sans qualification en rupture scolaire (niveau infra CAP/BEP) ;
- Les demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi résidant dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ainsi, dans un objectif commun de développement de l'emploi, le Concessionnaire prend l'engagement ferme de réserver au minimum 5% de la part réelle des heures de travail à effectuer à l'embauche de personnes rencontrant des difficultés dans leur insertion professionnelle. Concrètement, le Concessionnaire s'engage à insérer des clauses d'insertion dans l'ensemble des marchés, pour lesquels la MEF (MEF Mulhouse Sud Alsace) aura défini l'éligibilité possible, qu'il aura à passer pour la réalisation de l'Opération ou à réserver des marchés à des structures d'insertion par l'activité économique.

La MEF, à qui la Ville et Mulhouse Alsace Agglomération ont concédé le suivi de la politique d'insertion du NPNRU, pourra apporter un appui technique au concessionnaire et aux entreprises dans le choix des modalités les plus adaptées de mise en œuvre de la clause sociale, et d'inscription dans les marchés de travaux et de services passés dans le cadre du projet de réaménagement de la copropriété.

Le Concessionnaire devra rendre compte auprès de la Ville et Mulhouse Alsace Agglomération de la bonne exécution des actions d'insertion menées, information qui sera ensuite relayée auprès de la MEF chargée du suivi de la politique d'insertion du NPNRU.

Les services de la Ville assurent un contrôle du respect des obligations d'insertion pour lesquelles le Concessionnaire est engagé.

## **Article 24 – Etat du sol et du sous-sol**

La Ville s'engage à remettre gratuitement au Concessionnaire tous les documents en sa possession, nécessaires et/ou utiles à la connaissance de l'état du sol et sous-sol du terrain d'assiette du projet et sur l'état des bâtiments existants, dès connaissance d'éléments en sa possession.

En cas de survenance d'un risque visé dans l'un de ces documents impliquant la réalisation de travaux supplémentaires, le Concessionnaire notifie sans délai à la Collectivité l'ensemble des éléments y afférant, ainsi que le surcoût généré par les travaux à réaliser et les conséquences opérationnelles, notamment sur le calendrier d'exécution des travaux.

## **Article 25 – Modalités de passation des contrats d'études, de maître d'œuvre et de travaux**

Les contrats de travaux, d'études et de maîtrise d'œuvre conclus en vue de l'exécution de la présente concession sont passés par le Concessionnaire, sous sa responsabilité, selon les modalités fixées aux articles L300-5-1, R.300-12 à R.300-13 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R.300-13, le Concessionnaire informe la Ville, dans un délai de 30 jours calendaires à compter de la conclusion de chaque contrat, du nom du titulaire ainsi que du montant dudit contrat.

Lors de la passation des contrats d'études notamment accompagnement social et de maîtrise d'œuvre, la Ville et éventuellement ses partenaires devront être obligatoirement représentés au sein des commissions de décision, avec voix délibérative.

À cet effet, l'ensemble des pièces concourant à la sélection des contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux, est communiqué à la Ville, accompagné de la convocation du représentant la Ville au sein de la commission, dans un délai de 10 jours calendaires avant la tenue des commissions de décision.

## **Article 26 – Exécution des travaux objet de l'Opération – Intervention sur le domaine public**

Le Concessionnaire assure le suivi général des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus en annexe 7. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

La Ville, représentée par ses services, son représentant légal ou toute personne déléguée par ce dernier ainsi que ses mandataires, sont autorisés à suivre l'exécution des travaux. Pour ce faire, ils ont accès aux chantiers, mais ne peuvent présenter d'observations qu'au Concessionnaire et non aux entrepreneurs directement.

De même, les autres Collectivités destinataires des biens, les gestionnaires ou concessionnaires de services publics ou privés intéressés ont accès aux chantiers, après accord exprès du Concessionnaire et en sa présence.

Les ouvrages à démolir sont réputés achevés lorsqu'ils sont exécutés. La démolition doit être achevée dans les délais indiqués à l'annexe 7.

Des réunions trimestrielles ont lieu entre le Concessionnaire et la Ville, représentée par ses services, son représentant légal ou toute personne déléguée par ce dernier, pour examiner l'état d'avancement des travaux et apprécier les adaptations et les modifications de la chronologie prévisionnelle visée à l'annexe 9.

Chaque année, en même temps que le compte-rendu, le programme et l'échéancier des travaux détaillés pour l'année à venir sont présentés par le Concessionnaire à la Ville. En cas de nécessité, une révision de l'échéancier général peut être établie dans le respect des dispositions de l'article 9 « Planification de l'Opération ».

Par le présent contrat, et le cas échéant, la Ville autorise le Concessionnaire à intervenir temporairement sur son domaine public pour la réalisation des travaux prévus, sous réserve des autorisations nécessaires de voirie, de stationnement et de sécurité, accordées par les services compétents. Ces autorisations sont consenties à titre gracieux dès lors que les conditions fixées par l'article L2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques sont remplies.

## Chapitre 4 – Modalités de cession des terrains

### Article 27 – Modalités de cession de l'assiette foncière

Les biens immobiliers issus de l'aménagement réalisé conformément au Contrat par le Concessionnaire, font l'objet d'une cession à Citivia SPL ou toute autre personne qui lui sera substituée à la fin de l'Opération.

La cession interviendra au terme d'un acte notarié aux frais de l'acquéreur. Le prix de cession sera déterminé en accord avec le Concédant.

En amont de la cession entre le Concessionnaire et Citivia SPL ou à toute autre personne qui lui sera substituée, les Parties s'accordent sur un constat d'achèvement des travaux de remise en état respectant le descriptif des travaux défini à l'annexe 2. En cas de constatation de réserves sur les travaux réalisés, le Concessionnaire s'engage à soumettre à la Ville un calendrier de levée des réserves en vue de céder le terrain viabilisé à Citivia SPL.

## Chapitre 5 – Modalités financières de l'opération

### Article 28 – Rémunération du Concessionnaire

La Rémunération du Concessionnaire, fixée de manière forfaitaire, s'élève à 2 776 827 € sur la durée totale de la concession.

La Rémunération fixée ci-dessus pourra être révisée par accord entre les deux Parties pour être adaptée, en cas de besoin, notamment dans le cas où la durée du Contrat serait prorogée ou en cas de modification telle que prévue aux articles 4 « Clause de réexamen » et 31 « Evolution du Contrat ».

Par ailleurs, les frais sur fonds propres engagés par le Concessionnaire, fixés à 4% et estimés à ce stade à 498 355 €, ne sont pas intégrés à cette Rémunération.

## Article 29 – Principes de financement

Le financement de l'Opération est assuré par :

- la location transitoire des logements des tours Plein Ciel 1 et 2 par le Concessionnaire ;
- La cession des terrains remis en état par le Concessionnaire ;
- les subventions publiques mobilisables auprès de tout acteur public, sollicitées par le Concessionnaire au titre de la présente Opération, en particulier auprès de l'Agence nationale du renouvellement urbain (ANRU) ;
- toute autre recette que le Concessionnaire pourrait obtenir dans le cadre de sa mission ;
- les instruments de fonds-propres ;
- les instruments de dette.

Le Concessionnaire contracte tous les emprunts nécessaires au financement provisoire de l'Opération, dans des conditions de nature à préserver au maximum les intérêts de la Ville, c'est-à-dire après accord du Concédant sur l'organisme prêteur, la nature du prêt, sa durée, son montant et son taux d'intérêt.

Le Concédant accordera sa garantie aux emprunts souscrits dans les limites prévues par les articles L.2252-1 et D.1511-30 à D.1511-35 du code général des collectivités territoriales.

Quelles que soient les modalités de financement mises en œuvre, celles-ci doivent être compatibles avec les stipulations du présent Contrat. Les instruments de dette ne doivent pas présenter de conditions préalables aux tirages qui soient incompatibles avec la bonne exécution de la Concession.

Le Concessionnaire gère ou fait gérer distinctement la trésorerie de l'Opération.

### Article 29.1 – Participation de la Ville au coût de l'Opération

En application de l'article L300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la Participation du Concédant correspondant au déficit global de la concession est fixé à 12 881 131 €.

Le règlement de la Participation sera effectué conformément au tableau d'échéancier indiqué dans l'article 30.

### Article 29.2 Subvention de l'ANRU

L'Opération envisagée bénéficiera d'une subvention de l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) qui financera une partie du déficit HT selon les principes suivants contractualisés dans l'avenant du NPNRU :

- Recyclage des copropriétés : déficit de 43 962 611 € HT, financé à 80%
- Démolition des garages : déficit de 5 900 000 € HT, financé à 50%

Les deux opérations étant de familles différentes, il n'y aura de fongibilité possible entre elles.

A défaut d'obtention de tout ou partie des financements complémentaires nécessaires à l'équilibre de l'Opération, la présente concession étant aux risques de la Ville de Mulhouse, cette dernière supportera le déficit de l'Opération.

### Article 29.3 – Subventions par des entités publiques autres que la Ville

Il est rappelé que le Concessionnaire à la charge du montage des dossiers de subvention, avec le support de la Ville.

Sous réserve de l'accord préalable de la Ville, le Concessionnaire pourra notamment bénéficier, dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L300-5 du code de l'urbanisme, des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou établissements publics en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente concession d'aménagement.

Dans ce cas, une convention signée entre le Concessionnaire, la Ville et la personne publique octroyant la subvention, fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à une contrepartie identifiée expressément, ainsi que les conditions dans lesquelles le Concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

#### Article 29.4 – Modalités d'imputation des charges par le Concessionnaire

Le Concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement.

### Article 30 – Modalités de règlement des comptes

La fréquence des paiements correspond à l'échéancier ci-dessous :

Année	Participation Ville	Subvention ANRU immeuble	Subvention ANRU garages
2024	0	6 990 817,76 €	590 000 €
2025	0	3 495 408,88 €	295 000 €
2026	2 576 226 €	3 495 408,88 €	295 000 €
2027	2 576 226 €	3 495 408,88 €	295 000 €
2028	2 576 226 €	3 495 408,88 €	295 000 €
2029	2 576 226 €	6 990 817,76 €	590 000 €
2030	2 576 226 €	6 990 817,76 €	590 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>12 881 131 €</b>	<b>34 954 088,79 €</b>	<b>2 950 000 €</b>

#### Article 30.1 – Présentation des demandes de paiement

Le dépôt, la transmission et la réception des factures électroniques sont effectués exclusivement sur le portail de facturation Chorus Pro. Lorsqu'une facture est transmise en dehors de ce portail, la Ville peut la rejeter après avoir rappelé cette obligation à l'émetteur et l'avoir invité à s'y conformer.

La date de réception d'une demande de paiement transmise par voie électronique correspond à la date de notification du message électronique informant la Ville de la mise à disposition de la facture sur le portail de facturation (ou, le cas échéant, à la date d'horodatage de la facture par le système d'information budgétaire et comptable de l'Etat pour une facture transmise par échange de données informatisé).

Sans préjudice des mentions obligatoires fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, les factures électroniques transmises par le Concessionnaire et le(s) sous-traitant(s) admis au paiement direct comportent les mentions suivantes :

- 1° La date d'émission de la facture ;
- 2° La désignation de l'émetteur et du destinataire de la facture ;
- 3° Le numéro unique basé sur une séquence chronologique et continue établie par l'émetteur de la facture, la numérotation pouvant être établie dans ces conditions sur une ou plusieurs séries ;
- 5° La désignation du payeur, avec l'indication, pour les personnes publiques, du code d'identification du service chargé du paiement ;
- 6° La date de livraison des fournitures ou d'exécution des services ou des travaux ;
- 7° La quantité et la dénomination précise des produits livrés, des prestations et travaux réalisés ;
- 8° Le prix unitaire hors taxes des produits livrés, des prestations et travaux réalisés ou, lorsqu'il y a lieu, leur prix forfaitaire ;

- 9° Le montant total de la facture, le montant total hors taxes et le montant de la taxe à payer, ainsi que la répartition de ces montants par taux de taxe sur la valeur ajoutée, ou, le cas échéant, le bénéfice d'une exonération ;
- 10° L'identification, le cas échéant, du représentant fiscal de l'émetteur de la facture ;
- 11° Le cas échéant, les modalités de règlement ;
- 12° Le cas échéant, les renseignements relatifs aux déductions ou versements complémentaires.

Les factures comportent en outre les numéros d'identité de l'émetteur et du destinataire de la facture, attribués à chaque établissement concerné ou, à défaut, à chaque personne en application de l'article R. 123-221 du code de commerce.

#### **Article 30.2 – Délai global de paiement**

Les sommes dues au Concessionnaire seront payées dans un délai global de 30 jours à compter de la date de réception des demandes de paiement.

En cas de retard de paiement de la Ville, le Concessionnaire a droit au versement d'intérêts moratoires conformément à l'article R.2192-31 du code de la commande publique, ainsi qu'à une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant de 40 €, conformément à l'article D2192-35 du code de la commande publique.

### **Article 31 – Evolution du Contrat**

La modification du présent Contrat est possible dans les cas de figure suivants :

- En cas d'application de la clause de réexamen prévue par l'article 4 ci avant ;
- Dans le cas où la Ville souhaiterait faire évoluer le programme et/ou l'échéancier prévus au Contrat ;
- Dans le cas où le Concessionnaire souhaiterait proposer une évolution du programme et/ ou de l'échéancier prévus au Contrat et acceptée par la Ville, et ce en l'absence de négligence avérée du Concessionnaire dans la conduite de l'Opération ;
- Lorsqu'un nouveau Concessionnaire se substitue au Concessionnaire, en application de l'article 10 du présent Contrat.

Dans chacun de ces cas de figure, les Parties se réunissent au plus tard dans les quinze (15) jours calendaires de la réception de la demande pour convenir des modalités d'adaptation des conditions de réalisation du présent Contrat (programme, planning d'opération, bilan économique prévisionnel, etc.). Une fois arrêtées, ces adaptations font l'objet d'un avenant après délibération de la Ville le cas échéant.

Lorsque la proposition d'évolution émane du Concessionnaire, la Ville, représentée par le Maire, reste libre de la refuser. Le cas échéant, les conditions de programme, de phasage et de financement prévues dans le contrat initial et ses annexes s'appliquent. La non-réception par le Concessionnaire d'une réponse de la Ville sous deux (2) mois équivaut à un refus.

Le cas échéant, les éventuelles adaptations touchant au programme, au planning d'Opération et au bilan prévisionnel qui s'avèreraient nécessaires au rétablissement de l'équilibre du bilan font l'objet d'un avenant après délibération de la Ville le cas échéant.

Si le Concédant et son Concessionnaire ne trouvent aucun accord, cette rencontre peut déboucher sur une résiliation du contrat selon les modalités fixées à l'article 34.1 « Résiliation amiable du Contrat ».

## Article 32 – Contrôle technique, financier et comptable

Pour permettre à la Ville d'exercer son droit de contrôle comptable et financier en application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire tient sa comptabilité de façon à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'Opération objet du présent Contrat.

Au 31 mars de chaque année au plus tard, le Concessionnaire fournit un compte-rendu technique et financier retraçant l'évolution de l'opération jusqu'au 31 décembre de l'année précédente et comportant notamment :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités objet de la concession faisant apparaître d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses, et d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser. Ce bilan prévisionnel annuel comporte notamment :
  - En dépenses, le coût d'acquisition, de libération et de relogement, le coût des travaux à la charge du Concessionnaire, les frais d'études et honoraires, les éventuelles indemnités aux tiers, les frais financiers et les frais de fonctionnement du Concessionnaire ;
  - En recettes, les loyers transitoires des concessions d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les cessions, les participations publiques et subventions.
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître : l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), les excédents ou déficits de trésorerie ;
- Un tableau des acquisitions, cessions ou locations immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé, ainsi qu'un programme prévisionnel des acquisitions, cessions ou locations à venir ;
- Un compte-rendu technique comprenant notamment les plans de détail et d'exécution de tous les travaux réalisés, la synthèse des contrôles techniques effectués (y compris les dysfonctionnements constatés), et le plan de récolement de tous les réseaux ;
- Une note de synthèse sur l'état d'avancement de l'Opération.

Le compte-rendu financier rend compte de l'attribution par d'autres partenaires publics des subventions visées aux articles 29.2 et 29.3. Il rend également compte de l'échéancier des subventions et participations publiques et de leur encaissement effectif.

La Ville peut contrôler librement les renseignements fournis. Ses agents mandatés peuvent se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leurs vérifications.

Chaque année, la Ville se prononce par délibération de l'assemblée délibérante sur le compte-rendu technique et financier. A l'occasion de cet examen, la Ville peut demander une modification du programme ou de son calendrier de réalisation, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant.

Ces demandes peuvent, le cas échéant, donner lieu à la passation d'un avenant.

## Chapitre 6 – Modalités d'expiration du Contrat

### Article 33 – Expiration de la concession à son terme contractuel

À l'expiration contractuelle du Contrat, telle que définie à l'article 6, éventuellement prorogée par avenant, le Concessionnaire demandera à la Ville de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission. Ce quitus s'effectuera toutefois sans préjudice du recouvrement d'éventuelles créances trouvant leur origine dans l'exécution de ses obligations contractuelles.

À cet effet, le bilan de clôture est arrêté par le Concessionnaire et approuvé par la Ville. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la Participation du Concédant au coût de l'Opération. Le montant définitif de cette Participation est celui figurant à l'article 29 du présent Contrat, éventuellement modifié par voie d'avenant.

## **Article 34 – Conditions de résiliation**

### **Article 34.1 – Conditions de résiliation amiable du Contrat**

La Ville et le Concessionnaire peuvent résilier de plein droit le présent Contrat d'un commun accord, à défaut d'avoir pu négocier entre elles un avenant modificatif. La résiliation amiable du traité et ses conditions, notamment indemnitaires, doivent être votées par l'assemblée délibérante de la Ville.

En cas de recours administratif ou de recours en annulation formé à l'encontre de tout ou partie des délibérations du Conseil Municipal, les Parties se réuniront pour examiner ensemble le recours, déterminer avec leurs conseils les moyens de défense, étudier si une régularisation est juridiquement possible et selon quelles modalités et convenir d'un commun accord si elles décident ou non de prononcer la résiliation de ladite concession. Dans ce dernier cas, le Concessionnaire sera indemnisé dans les conditions de l'article 34.3.

### **Article 34.2 – Conditions de résiliation pour faute au profit de la Ville**

Le présent Contrat peut être résilié de plein droit par la Ville pour faute du Concessionnaire en cas de manquements graves commis par ce dernier dans l'exécution de ses missions contractuelles, après mise en demeure adressée par la Ville au Concessionnaire restée infructueuse dans un délai de deux (2) mois.

Par ailleurs, si dans un délai de 6 mois après la date prévue pour l'acquisition des biens objet de la Concession, tel que visés dans l'annexe 7, le Concessionnaire n'a pas entrepris de démarches visant à acquérir ces derniers pour une raison autre que le fait de la Ville ou la survenance d'un cas de force majeure, la Ville peut résilier le présent Contrat au terme d'une mise en demeure indiquant son intention de se prévaloir de la présente clause, adressée par tout moyen permettant un accusé de réception, restée infructueuse dans un délai de deux (2) mois calendaires.

Dans l'hypothèse où toute mise en demeure adressée par la Ville au Concessionnaire reste infructueuse et, si la procédure organisée à l'article 15.1 échoue, la Ville peut alors prononcer la déchéance à l'expiration du délai qu'elle aura fixé ou de la période éventuelle de prorogation.

Cette décision de résiliation pour faute du Concessionnaire par la Ville ne donne lieu à aucune indemnité versée au Concessionnaire. La résiliation n'exonère pas le concessionnaire des pénalités qui lui sont dues.

Les préjudices que peuvent causer les manquements du Concessionnaire ou la mauvaise exécution du présent Contrat engagent sa responsabilité à l'égard de la Ville, laquelle est fondée à en demander réparation.

Par ailleurs, les fautes commises par le Concessionnaire dans l'accomplissement de ses missions et causant un préjudice à un tiers engagent la seule responsabilité du Concessionnaire, lequel en supporte toutes les conséquences.

### **Article 34.3 – Conditions et spécificités de la résiliation pour motif d'intérêt général**

La Ville dispose du pouvoir de résiliation unilatérale du traité de plein droit, en cas de motif d'intérêt général. Dans cette hypothèse, elle notifie sa décision au Concessionnaire moyennant un préavis de six (6) mois.

Il est procédé à une indemnisation du Concessionnaire, à hauteur de 5 % de la Rémunération prévisionnelle, non acquise du fait de l'interruption du Contrat. Dans tous les autres cas d'expiration du Contrat, le Concessionnaire ne peut se prévaloir d'aucun droit à indemnisation.

Le cas échéant, les pénalités restant dues par le Concessionnaire à la Ville seront déduites du montant de l'indemnité.

#### **Article 34.4 – Conditions de résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire**

En cas de liquidation judiciaire du Concessionnaire, ce dernier informe sans délai la Ville en produisant une copie du jugement de liquidation judiciaire qui désigne le liquidateur.

Le Contrat est résilié de plein droit par la Ville après mise en demeure de prendre parti sur la poursuite du contrat adressée par ses soins au liquidateur ou à l'administrateur et restée plus d'un mois sans réponse, dans les conditions prévues à l'article L.641-11-1 ou L622-13 du code de commerce.

Dans ce cas, il est fait un retour gratuit à la Ville des biens apportés par le Concessionnaire au patrimoine de la concession d'aménagement.

#### **Article 35 – Rachat**

Moyennant le respect d'un préavis de 6 mois, la Ville peut notifier au Concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, son intention de racheter la totalité des biens de l'Ensemble Plein Ciel acquis dans le cadre du présent Contrat.

Le Concessionnaire dispose d'un délai de 3 mois pour faire part de son acceptation. Les modalités de ce rachat sont fixées par un protocole d'accord entre les Parties.

#### **Article 36 – Mise en régie**

La mise en régie peut être décidée aux frais et charges du Concessionnaire par la Ville en cas de manquements graves et/ou répétés du Concessionnaire. Elle est mise en place à l'issue d'un constat réalisé contradictoirement entre les parties pour défaut de réalisation de prestations ou de travaux prévus au présent contrat.

La Ville doit alors, dans la mise en demeure qu'elle lui adresse, l'en avertir et lui accorder un délai adéquat pour remédier au manquement signifié dans la mise en demeure, lequel ne peut être inférieur à quinze (15) jours. Ce délai peut être réduit en cas de péril imminent sur les biens et les personnes.

Si le Concessionnaire n'a pas déféré à la mise en demeure dans le délai imparti, une mise en régie totale ou partielle peut être ordonnée sans délai par la Ville qui peut, soit exécuter directement, soit faire exécuter par un ou des tiers, tout ou partie des obligations incombant au Concessionnaire défaillant, et ce, aux frais et risques du Concessionnaire dans les conditions précisées ci-après. Le Concessionnaire est relevé de la mise en régie dès qu'il justifie de la mise en œuvre des mesures ou des moyens nécessaires pour réaliser les services mis en régie.

Les éventuels excédents de dépenses qui résultent de la mise en régie, et notamment les frais liés à la passation de nouveaux marchés nécessaires, sont à la charge du Concessionnaire. Le détail de ces dépenses lui est fourni par la Ville avant l'émission du titre de recettes correspondant.

Aucune autre pénalité ne peut être encourue par le Concessionnaire au titre de prestations mises en régie.

L'application des présentes stipulations ne fait pas obstacle au droit de la Ville de prononcer la résiliation pour faute du contrat en application de l'article 34.2.

La mise en régie peut concerner tout ou partie des obligations du Concessionnaire au titre du contrat pour lesquelles ce dernier est défaillant mais ne saurait toutefois excéder 4 (quatre) mois, délai au-delà duquel la résiliation pour faute du Contrat pourra être prononcée par la Ville de Mulhouse en application de l'article 34.2.

## Article 37 – Conséquences juridiques de l’expiration du Contrat

### Article 37.1 – Généralités

Dans tous les cas d’expiration du présent Contrat, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Ville est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations du Concessionnaire. Le Concessionnaire est dans l’obligation de remettre à la Ville tous les éléments/documents réalisés, produits dans le cadre de l’exécution du marché.

### Article 37.2 – Transfert des biens

A la cessation d’effet de la concession d’aménagement, que ce soit à terme ou de manière anticipée, la Ville pourra devenir propriétaire de l’ensemble des biens acquis. Si les Parties optent pour cette option, elles signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu de manière anticipée.

### Article 37.3 – Sort des contrats avec les tiers

Sur demande de la Ville, le Concessionnaire oblige chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l’opération d’aménagement objet de la présente convention, à l’exclusion de ses salariés, de s’engager à continuer son contrat avec la Collectivité après expiration du présent contrat pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n’est pas soldé lors de cette expiration.

### Article 37.4 – Responsabilité

La Ville n’est en aucune mesure tenue de garantir le Concessionnaire de toute condamnation qui est prononcée contre lui après l’expiration de la concession, sur des actions non contractuelles du fait de son activité d’Aménageur.

## Article 38 – Conséquences financières de l’expiration du Contrat

### Article 38.1 – Opérations de liquidation

À l’expiration du Contrat, le Concessionnaire procède aux opérations de liquidation : clôture des contrats, transfert des biens et arrêté des comptes. Dans les six (6) mois suivant la présentation des comptes de liquidation, les sommes encore dues devront être réglées, de façon à ce que la Ville puisse donner quitus de sa gestion au Concessionnaire. Il est entendu que les frais financiers sont pris en compte jusqu’au complet règlement.

### Article 38.2 – Arrêté des comptes de l’opération d’aménagement

À l’expiration du Contrat, pour quelque motif que ce soit, l’Opération d’aménagement étant ou non achevée, le Concessionnaire établit un arrêté des comptes de l’Opération permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l’Opération dans un maximum de six (6) mois après l’expiration du compte.

Les éventuels transferts de biens font l’objet du versement des sommes dues.

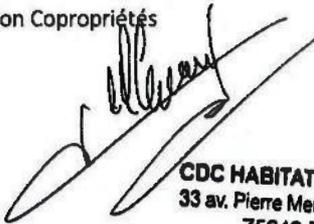
**Article 38.3 – Sort du résultat d'opération final**

Le résultat d'Opération final qu'il soit positif ou négatif revient intégralement à la Ville.

Fait à Mulhouse,

Le 31/05/2024

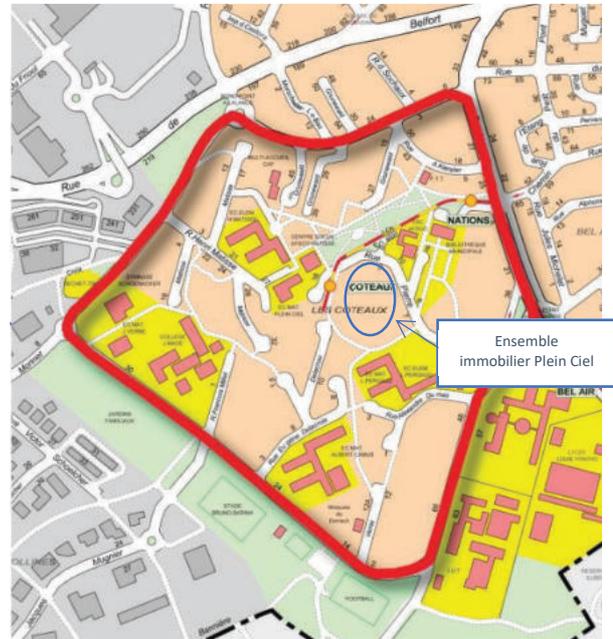
En deux exemplaires originaux

<p>Pour la Ville, Représentée par Michèle LUTZ, Le Maire</p>  <p>À Mulhouse, le 25 juillet 2024</p>	<p>Pour le Titulaire, Représenté par Jean-Paul CLEMENT, représentant d'ADESTIA, personne morale présidente de CDC Habitat Action Copropriétés</p>  <p><b>CDC HABITAT Action Copropriétés</b> 33 av. Pierre Mendès France - CS 31442 75646 Paris cedex 13 RCS Paris 853 319 036 Téléphone : 01 55 03 30 00</p>
--	---

Liste des annexes :

- Annexe 1 : plan des biens situés dans le périmètre de la zone de la concession d'aménagement ;
- Annexe 2 : descriptif des travaux à réaliser ;
- Annexe 3 : programme initial d'études ;
- Annexe 4 : engagements en matière de relogement ;
- Annexe 5 : engagements en matière de gestion transitoire des biens ;
- Annexe 6 : engagements en matière d'insertion ;
- Annexe 7 : calendrier de l'Opération ;
- Annexe 8 : bilan d'Opération ;
- Annexe 9 : engagements en matière de gouvernance partenariale ;
- Annexe 10 : grille de répartition des risques entre la Ville et le Concessionnaire ;
- Annexe 11 : note méthodologique fournie par le concessionnaire
- Annexe 12 : contrat RGPD

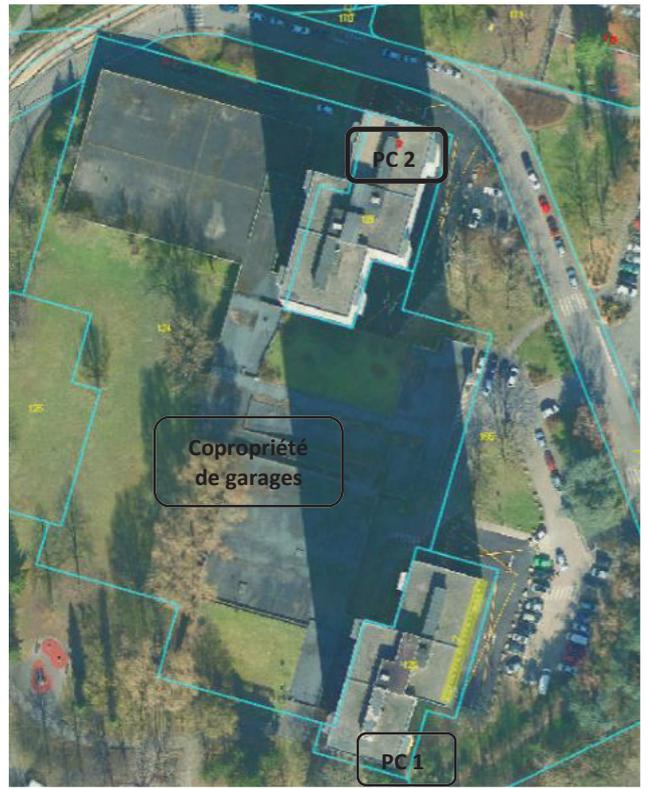
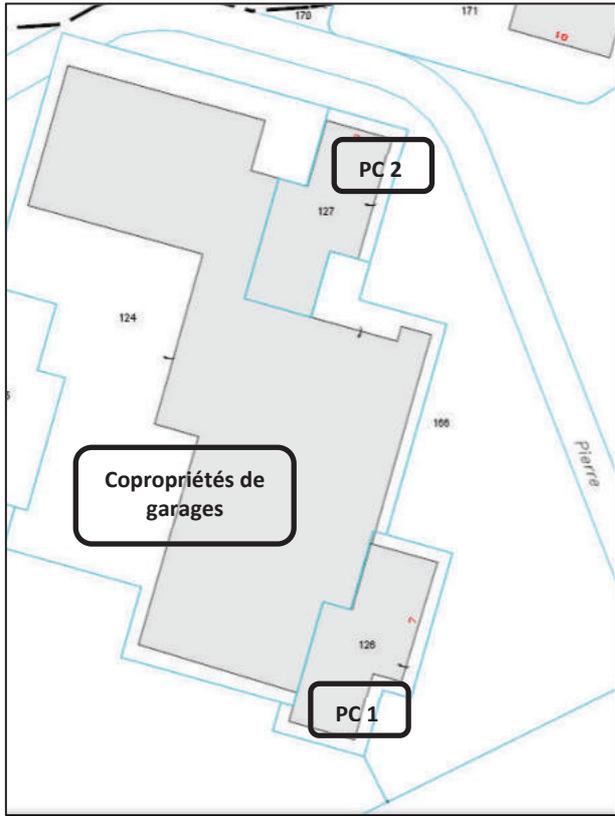
## Annexe 1 – Plan des biens situés dans le périmètre de la zone de la concession d'aménagement



Plans de localisation du quartier des Coteaux et de l'ensemble immobilier Plein Ciel à l'échelle de la Ville de Mulhouse



Vue aérienne du quartier des Coteaux avec identification de l'ensemble immobilier Plein Ciel



Plan cadastral de l'ensemble immobilier Plein Ciel

## Annexe 2 Descriptif des travaux

L'équipe de maîtrise d'ouvrage de la Direction interrégionale nord-est de CDC Habitat interviendra pour le compte de CDC Habitat Action copropriétés pour la réalisation des travaux de démolition et d'aménagement du projet de recyclage objet du présent Contrat.

Même si des similitudes existent avec une opération de construction neuve classique, une opération de démolition revêt des spécificités et des contraintes fortes, notamment de pilotage et de coordination globale, du fait du nombre d'intervenants dans le projet.

Elle comporte en effet plusieurs phases :

- **Préparatoire :**
  - o Par la réalisation de l'audit technique visant notamment à qualifier et quantifier les matériaux existants et à définir les scénarios de démolition en fonction des contraintes du bâti et de l'environnement (désamiantage, pré-curage et curage). A cet effet des études et diagnostics techniques seront alors menés (décrits à l'annexe 3 du présent document),
  - o Par la transmission des demandes d'autorisations administratives adéquates (permis de démolir ...),
  - o Par le cadrage du calendrier du chantier tenant notamment compte du rythme de relogement et de la possibilité ou pas de procéder à un phasage des démolitions par bâtiment (3 ensembles immobiliers doivent être démolis dont deux à usage d'habitation).
  
- **Communication :**

La mise en place d'un dispositif de communication adapté aux enjeux de l'opération est essentielle à la bonne compréhension et acceptation du projet par les résidents des immeubles Plein Ciel et plus largement l'ensemble des habitants du quartier en vue de les faire adhérer à l'Opération. Ce dispositif devra être défini en complémentarité avec les dispositifs déjà déployés par la Ville de Mulhouse sur le quartier dans le cadre du NPNRU ainsi que des instances habituelles de participation citoyenne (Conseil citoyen, Conseil participatif, etc.).
  
- **Chantier :**
  - o Lancer les marchés de travaux en respectant la procédure de consultation des entreprises conformément au Code de la commande publique, incluant les clauses d'insertion professionnelle telles que prévues par l'article 23 du présent Contrat,
  - o Assurer le suivi du chantier et d'animer les réunions de chantier,
  - o Vente à Citivia des terrains d'assiette de l'Ensemble Plein Ciel, terrassés, viabilisé et verdis, conformément aux dispositions de l'article 22 du présent Contrat.

Plus particulièrement pour l'opération de démolition de l'Ensemble immobilier Plein Ciel et selon les dispositifs techniques proposés par la maîtrise d'œuvre, les travaux seront faits à la pelle mécanique ou à l'explosif selon avis techniques et préconisations des autorités compétentes en la matière.

Ces travaux seront soumis à une technique environnementale de déconstruction qui est la déconstruction sélective. Cette technique a pour objet la séparation des matériaux constitutifs du bâtiment évitant ainsi un mélange irréversible des déchets et facilitant leur traitement et leur élimination et/ou valorisation.

Les travaux comprendront notamment, pour la déconstruction des bâtiments :

- La préparation et l'installation de chantier ;
- Les travaux préliminaires ;
- Les travaux de déconstruction sélective et soignée des bâtiments et divers ci-après détaillés ;
- Les travaux de remise en état de la plateforme.

Pour réaliser cette déconstruction, un chantier à faibles nuisances sera mis en œuvre. Le chantier à faibles nuisances est l'assurance de la réalisation d'une déconstruction qui optimise la gestion des déchets, qui respecte l'environnement, qui permet la maîtrise des nuisances pour les riverains et le personnel de chantier. Le chantier à faibles nuisances consiste à organiser le management environnemental du chantier.

Une attention particulière sera apportée en matière de réemploi sur site des matériaux de la déconstruction, et notamment des bétons nus, qui une fois triés et concassés pourront connaître une seconde vie (couche de forme de chaussées à créer, création de talus, etc.)

#### Contractualisation des engagements environnementaux et des modalités de contrôle / vérification de leur respect :

##### - Engagements environnementaux

Nos engagements environnementaux visent à garantir la satisfaction par l'opération de démolition de toutes les exigences environnementales attendues sur des projets de déconstruction en rénovation urbaine par l'ANRU, les bailleurs sociaux et les collectivités locales. Cela nécessite la définition d'objectifs techniques ambitieux et la gestion en continu de différentes interfaces notamment avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, l'AMO HQE et les entreprises de travaux.

##### - Rôle de l'AMO HQE

Préparer les objectifs environnementaux et accompagner le maître d'ouvrage dans les modalités de contrôle, sensibiliser et informer le groupe de travail, et plus généralement :

- ✓ S'intégrer dans une équipe pluridisciplinaire (maître d'ouvrage, équipe de maîtrise d'œuvre, entreprises, etc.),
- ✓ Apporter son expérience et expertise dans la définition et la mise en œuvre de la démarche de Qualité Environnementale en phase Conception,
- ✓ Apporter son expertise dans le suivi environnemental du chantier,
- ✓ Vérifier le projet à chaque stade d'avancement en s'assurant du respect des objectifs environnementaux fixés et aider le maître d'œuvre au traitement des écarts,
- ✓ Assister la maîtrise d'œuvre d'exécution et les entreprises dans la préparation puis le suivi environnemental du chantier jusqu'à la phase de réception,
- ✓ Etablir le guide des gestes à tenir pendant la phase de déconstruction à destination des voisins pour limiter les éventuelles nuisances (acoustiques, olfactives, visuelles, etc.),
- ✓ Fournir un guide des bonnes pratiques à respecter en cas d'aléas climatiques.
- ✓ Evaluer l'atteinte des objectifs environnementaux à la livraison.

##### - Modalités de contrôle : Charte Chantier propre

L'AMO HQE rédigera la charte Chantier propre. Cette charte est un engagement de Qualité Environnementale qui sera une pièce essentielle dans le Dossier de Consultation des Entreprises des marchés passés par la société. La charte devra être signée par les entreprises de travaux contractantes.

L'engagement des signataires de la charte traduit leur volonté de réduire les nuisances de chantier et ce, grâce à la mise en œuvre d'un certain nombre d'actions telles que :

- ✓ Le respect des riverains : gestion des accès au chantier, réduction de la pollution visuelle et des salissures des chaussées,
- ✓ La propreté sur le chantier et ses abords,
- ✓ L'organisation des aires de stockage des bennes sur le chantier, le respect du tri sélectif des déchets de chantier et la limitation des emballages,
- ✓ La réduction du bruit pour les compagnons et les riverains,
- ✓ La gestion des pollutions potentielles du site (sol, air et eau),
- ✓ Cette charte sera complétée par une trame de Plan Assurance Environnement qui devra être complété par chaque entreprise et remis à l'appel d'offre.

## Annexe 3 Programme initial d'études

<p>Etudes techniques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Diagnostics (DIAG)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Diagnostic amiante avant démolition (DAAD) des constructions et des enrobés</li> <li>– Diagnostic environnemental (matériaux dangereux, pollution, etc.)</li> <li>– Diagnostic des réseaux (électricité, eau potable, réseau urbain, gaz, télédistribution, etc.)</li> <li>– Diagnostic de la structure des bâtiments</li> </ul> </li> <li>• <u>Études d'AVANT-PROJET SOMMAIRE (APS)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Arrêter les dispositions techniques devant être envisagées pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Le désamiantage,</li> <li>b. Le retrait des matériaux dangereux,</li> <li>c. Le curage pour le tri des différents déchets,</li> <li>d. La déviation et/ou la suppression des réseaux (électricité, eau potable, réseau urbain, gaz, télédistribution, etc.),</li> <li>e. La déconstruction (mécanique ou à l'explosif)</li> </ul> </li> <li>– Préciser le calendrier de réalisation et, le cas échéant, le découpage en tranches fonctionnelles ;</li> <li>– Etablir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux.</li> </ul> </li> <li>• <u>Etudes de-PROJET (PRO)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Préciser les dispositions techniques pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Le désamiantage,</li> <li>b. Le retrait des matériaux dangereux,</li> <li>c. Le curage pour le tri des différents déchets,</li> <li>d. La suppression des réseaux (électricité, eau potable, réseau urbain, gaz, télédistribution, etc.),</li> <li>e. La déconstruction (mécanique ou à l'explosif)</li> </ul> </li> <li>– Préciser les tracés de déviation des réseaux (électricité, eau potable, réseau urbain, gaz, télédistribution, etc.) ;</li> <li>– Etablir le coût prévisionnel des travaux décomposés par corps d'état, sur la base d'un avant-métré ;</li> <li>– Permettre au maître de l'ouvrage, au regard de cette évaluation, d'arrêter le coût prévisionnel de la réalisation de l'ouvrage et, par ailleurs, de faire les demandes aux concessionnaires de déviation et/ou de suppression des réseaux ;</li> <li>– Déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage.</li> </ul> </li> </ul>
<p>Etudes juridiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constitution du dossier d'enquête parcellaire pour la mise en œuvre de la procédure d'expropriation réalisé par un prestataire externe (Opérateur Foncier)</li> <li>• Analyse de l'état foncier d'origine et remembrement foncier (document d'arpentage) – établissement de plan en vue de préparer le dossier de DUP =&gt; consultation d'un géomètre</li> <li>• Appui Juridique (contentieux, conseil ...) =&gt;consultation d'un cabinet d'avocat</li> </ul>
<p>Etudes sociales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enquêtes sociales en vue du relogement</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rédaction d'un Plan de relogement</li><li>• Ces deux études seront confiées à un unique prestataire (« MOUS relogement ») qui aura ensuite la mission de mettre en œuvre le plan de relogement validé par les partenaires.</li></ul>
--	--

## Annexe 4 Engagements en matière de relogement

La stratégie de relogement et l'organisation de sa mise en œuvre s'appuient sur :

- La charte partenariale de relogement des ménages concernés par des démolitions de logements au titre du NPNRU sur m2A. Il est fait l'hypothèse que cette charte pourra s'appliquer sur les résidences Plein Ciel.
- Sur les retours d'expérience :
  - o Relogements effectués par m2A Habitat sur les Tour Dumas et la barre Verne ;
  - o Outils déployés par CDC Habitat Social lors des PNRU et du NPNRU ;
  - o Travail engagé par CDC Habitat Action Copropriétés dans le cadre de la concession d'aménagement du Parc Corot à Marseille, de celle de la copropriété Robespierre à Saint-Etienne du Rouvray ainsi que de la Tour Obélisque à Epinay-sur-Seine ;

Les grands principes de l'opération de relogement sont les suivants :

- Le relogement devra constituer un parcours résidentiel positif pour les ménages ce qui supposera la recherche de solutions individuelles, avec des logements adaptés en terme de typologie, surface et quittance au regard des capacités financières des ménages et à leur composition familiale ainsi que d'une prise en compte, dans la mesure du possible, de leurs souhaits de localisation.
- Limiter le nombre de propositions de relogement à 2 dans la stricte application de la réglementation prévue pour une déclaration d'utilité publique.
- Les coûts de relogement seront pris en charge par le Concessionnaire
- Une contribution déterminante de tous les bailleurs présents sur m2A voire le sud Alsace en général.
- Une mobilisation de l'ensemble des contingents de réservation des collectivités locales (commune en premier lieu), de l'Etat, des bailleurs sociaux et d'Action Logement (pour les locataires salariés d'entreprises assujetties) pour les besoins du relogement.

L'organisation envisagée pour l'opération de relogement de l'ensemble Plein Ciel pourrait être la suivante :

- Elaboration d'un protocole de relogement associant tous les partenaires / réservataires (ville, Agglomération, Etat, Action Logement) ainsi que l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire.
- Mise en place d'un dispositif spécifique de pilotage avec un comité relogement présidé par le maire de Mulhouse auquel seront invités tous les partenaires du projet,
- CDC Habitat Action Copropriétés s'associera à opérateur de relogement (la « MOUS » relogement) qui sera chargée de :
  - o réaliser une enquête sociale individualisée initiale permettant d'arrêter la liste prévisionnelle des ménages éligibles au dispositif de relogement. L'enquête sera actualisée au moment de l'acquisition des biens,
  - o évaluer l'offre de logements à mobiliser pour établir et mettre en œuvre le plan de relogement global en rapprochant mensuellement l'offre de logements disponible communiquée par les bailleurs sociaux des besoins individuels de relogement,
  - o informer individuellement et collectivement les occupants,
  - o accompagner chaque ménage dans la recherche d'une solution de relogement (constitution du dossier de demande, identification des logements adaptés, organisation de la visite du logement puis du déménagement...) et ce, jusqu'à son emménagement dans son nouveau logement,
  - o solliciter les dispositifs d'accompagnement social adaptés aux situations les plus complexes et le cas échéant conduire une mission d'accompagnement social individualisé.

- Accompagner les propriétaires occupants candidats au rachat d'un nouveau logement (mise en relation avec les partenaires bancaires, aide à la recherche, partenariat avec agences immobilières locales etc.)
- Des **permanences** pourront être mises en place dans le quartier pour accueillir les ménages à reloger.

*L'ensemble de la stratégie relogement est détaillée dans la note méthodologique au paragraphe 1.4.*

## Annexe 5 Engagements de matière de gestion transitoire des biens

- Sécurisation des biens
- Travaux de remise en état d'urgence
- Gestion locative
- Coordination avec les mandataires judiciaires, syndics

CDC habitat, en tant que bailleur disposant d'un parc de logement conséquent, mettra en œuvre tout son savoir-faire, ses outils et ses procédures en matière de gestion locative pour assurer la gestion des biens acquis.

CDC Habitat Social assurera au nom et pour le compte du mandataire du groupement, CDC Habitat Action Copropriétés, la gestion transitoire des biens acquis en lien étroit avec l'Administrateur Judiciaire et le syndic.

Jusqu'au prononcé de l'ordonnance d'expropriation, les parties communes demeureront sous la responsabilité du syndic ou de l'administrateur judiciaire. Le Concessionnaire apportera son concours au maintien des immeubles en bon état d'exploitation par une gestion rigoureuse des parties privatives acquises.

Une fois l'ordonnance de carence prise, les parties communes ne relèveront plus du statut de la copropriété, et leur gestion incombera au Concessionnaire.

La gestion transitoire se déclinera en plusieurs axes :

- **La sécurisation des logements vacants et des bâtiments**
  - o Sécurisation (porte anti-intrusion, alarmes...) dès acquisition d'un logement vacant ou sa libération ;
  - o La dépose systématique des compteurs d'eau, de gaz ;
  - o Neutralisation des points d'eau (obturation des évacuations, dépose des vasques, éviers etc.) ;
  - o Le cas échéant, et si nécessaire, la condamnation des locaux de stockage situés sur les paliers (annexes des logements T5) ;
  - o Le cas échéant, et en accord avec les services de sécurité compétents, il pourra être envisagé de neutraliser l'accès au palier entier depuis l'escalier principal une fois les trois logements desservis rendus vacants ;
  - o Le cas échéant, et si la situation l'exige, il pourra être fait appel au concours d'un maître-chien pour assurer la surveillance des locaux et en dissuader les usages illicites (garages, pied d'immeubles, halls, sous-sols, etc.)
- **Les travaux dans les logements acquis et dans les bâtiments**

Lors de chaque acquisition d'un bien occupé, une entreprise sera diligentée pour assurer un contrôle des installations électriques ainsi que la présence d'un détecteur de fumée.

Il sera en outre prévu une visite par les équipes techniques de le concessionnaire pour estimer et engager les travaux minimaux nécessaires au maintien du logement en état de fonctionnement.

Dans l'hypothèse où le logement présenterait un danger pour les occupants, et si aucune mesure corrective ne pourrait être prise rapidement, un relogement temporaire dans un logement au sein de l'immeuble serait effectué, dans l'attente de relogement définitif.

- **La gestion locative des biens acquis occupés**

Le Concessionnaire assurera les missions générales suivantes :

- o Gestion locative (signature d'avenant au bail pour les locataires en place ou signature d'un bail « précaire » ou temporaire le temps de rechercher des solutions de relogement pour les propriétaires occupants ...),
- o Quittancement des loyers et encaissement,

- Suivi des impayés et gestions des contentieux locatifs,
  - Gestions des charges récupérables (en appui de la direction de la gestion locative),
  - Entretien courant et surveillance des biens.
- **Une participation active à la vie de la copropriété qui passera par :**
- Une présence aux instances de gestion (AG, conseil syndical) lorsqu'elles existent ;
  - Un appui à l'administrateur judiciaire ou au syndic ;
  - Un règlement des appels charges de copropriétés / appels de fonds travaux des biens acquis, voire d'actions facilitatrices comme verser une avance de charges de copropriétés sur l'année en cours afin d'apporter de la trésorerie, d'assurer le paiement de sa quote-part travaux en intégralité
  - Une proposition à l'administrateur provisoire/le syndic de revoir régulièrement les contrats d'entretien à la baisse selon l'occupants des bâtiments.
  - Un suivi opérationnel des travaux d'urgence en parties communes et sur les équipements collectifs que l'Administrateur Judiciaire, le syndic et/ou CDC Habitat Action Copropriétés jugeraient éventuellement nécessaires dans l'attente de la démolition.

*L'ensemble de ces missions sont détaillées dans la note méthodologique aux paragraphes 1.2 et 1.3.*

## Annexe 6 Engagements en matière d'insertion

L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine prévoit dans son règlement général l'obligation pour les entreprises titulaires d'un contrat à consacrer à l'insertion professionnelle des habitants éloignés de l'emploi un minimum de 5% des heures travaillées dans les opérations financées par l'ANRU et de 10% dans le cadre de la gestion urbaine de proximité.

Les publics ciblés sont :

- Les demandeurs d'emploi de longue durée, inscrits à Pôle Emploi depuis plus de 12 mois dans les 18 derniers mois ;
- Les bénéficiaires du RSA ou autres minima sociaux à la recherche d'un emploi ;
- Les adhérents du PLIE ;
- Les personnes reconnues travailleurs handicapés par la CDAPH à la recherche d'un emploi ;
- Les jeunes de moins de 26 ans sans qualification en rupture scolaire (niveau infra CAP/BEP) ;
- Les demandeurs d'emploi inscrits à Pôle Emploi résidant dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Le marché de travaux le plus important concernera l'opération de démolition des bâtiments. Pour ce marché, CDC Habitat Action Copropriétés mettra en place les clauses d'insertion sociale prévues par le Règlement Général de l'ANRU, à savoir 5% des heures travaillées. Ces clauses seront introduites dans le Cahier des Clauses Administratives Particulières des marchés. Leur mode de calcul sera le suivant : 5% du montant des travaux hors taxes multiplié par 55% (taux de main d'œuvre) et divisé par 30 € (coût horaire d'un ouvrier du bâtiment).

Le Concessionnaire prendra attache auprès de la MEF Mulhouse Sud Alsace pour la mise en œuvre du volet insertion.

Les heures d'insertion seront fléchées plus spécifiquement sur les marchés de travaux, mais pourront aussi être réalisées au sein d'entreprises d'ingénierie impliquées dans le projet si les conditions s'y prêtent.

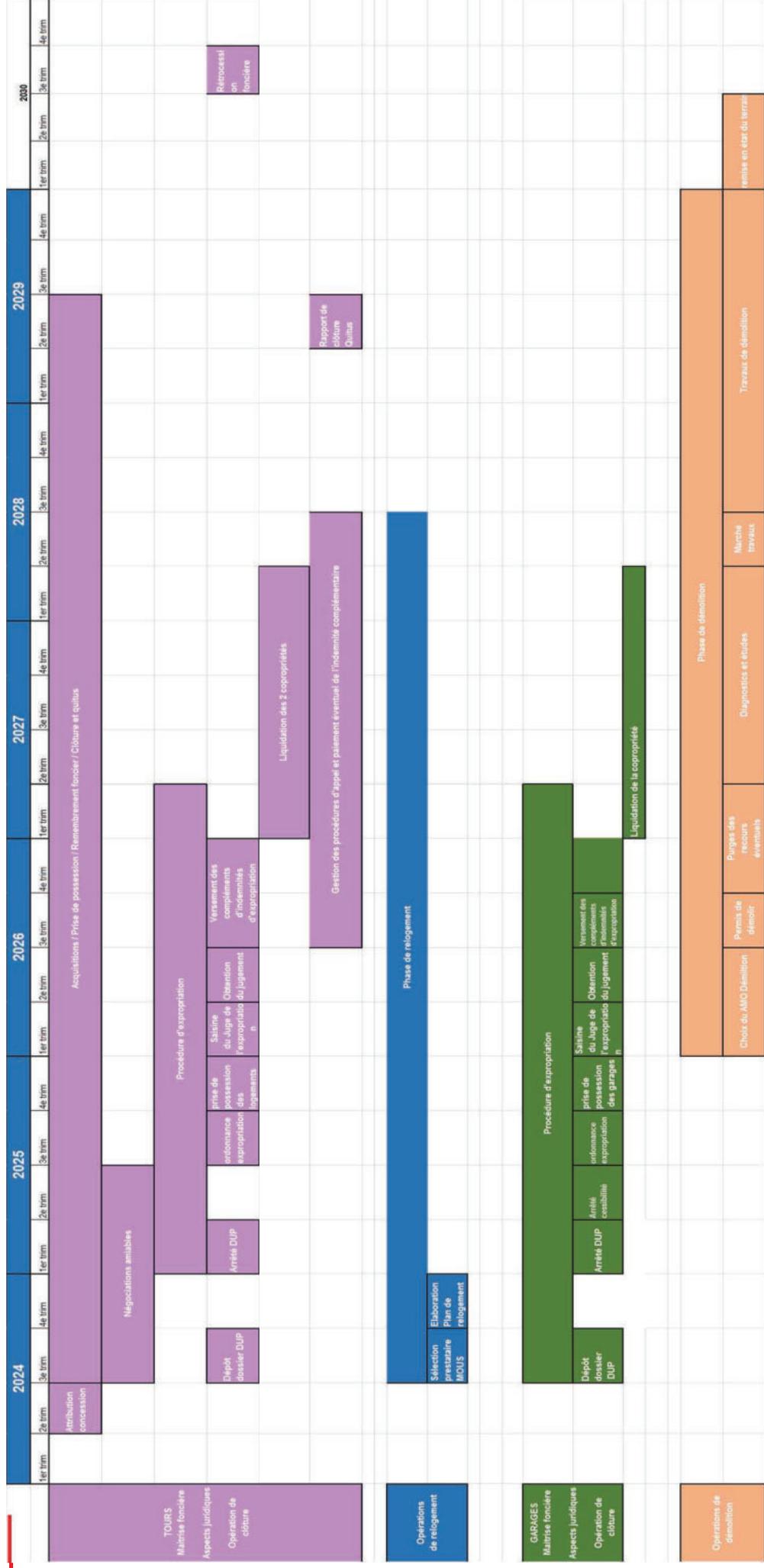
A noter que les travaux de désamiantage seront exclus du volet insertion, eu égard à la technicité requise pour leur bonne mise en œuvre.

Le cas échéant, la clause d'insertion sociale pourra être introduite dans un marché de déménagement si un tel marché est mis en place pour les besoins du relogement.

De même, la mission de médiation de proximité, ou de sécurisation par maître-chien, si elles sont mises en place, pourront faire appel au dispositif d'insertion.

*Le sujet sur l'insertion est détaillé dans la note méthodologique au paragraphe 1.9.*

# Calendrier de l'opération



# Annexe 8 - Bilan d'opération

## Concession Plein Ciel - Phase d'offre

### BILAN HT

	Année 1 2024	Année 2 2025	Année 3 2026	Année 4 2027	Année 5 2028	Année 6 2029	Année 7 2030	TOTAL
<b>1-Dépenses exploitation</b>	<b>-242 087 €</b>	<b>-623 336 €</b>	<b>-1 197 442 €</b>	<b>-1 493 662 €</b>	<b>-1 519 061 €</b>	<b>-1 531 134 €</b>	<b>-121 870 €</b>	<b>-6 728 592 €</b>
Charges de copropriétés	-125 120 €	-389 460 €	-729 450 €	-942 710 €	-960 666 €	-978 980 €	0 €	-4 126 386 €
Taxes foncières	-100 000 €	-208 575 €	-373 967 €	-385 186 €	-396 742 €	-408 644 €	0 €	-1 873 114 €
Sécurité / Médiation	0 €	0 €	-41 667 €	-104 167 €	-104 167 €	-104 167 €	-104 167 €	-458 333 €
Concertation / Communication	-4 167 €	-4 167 €	-4 167 €	-4 167 €	-4 167 €	-4 167 €	0 €	-25 000 €
Autres charges d'exploitation	-12 800 €	-21 134 €	-48 191 €	-57 433 €	-53 321 €	-35 176 €	-17 703 €	-245 758 €
<b>2-Dépenses investissement</b>	<b>-7 209 440 €</b>	<b>-6 094 623 €</b>	<b>-9 315 911 €</b>	<b>-312 937 €</b>	<b>-975 773 €</b>	<b>-14 225 807 €</b>	<b>-847 222 €</b>	<b>-38 981 713 €</b>
Acquisitions foncières	-6 442 560 €	-5 176 080 €	-7 966 530 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-19 585 170 €
Frais d'acquisition	-670 213 €	-569 132 €	-847 047 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-2 086 392 €
Etudes divers (DUP, enquêtes parcellaires...)	-66 667 €	-66 667 €	-66 667 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-200 000 €
Travaux privatifs	0 €	-83 640 €	-124 848 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-208 488 €
Travaux de neutralisation	-30 000 €	-73 644 €	-109 658 €	-170 642 €	-226 445 €	-282 424 €	0 €	-892 813 €
Démolition des logements	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-13 128 438 €	0 €	-13 128 438 €
Travaux d'aménagement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-833 333 €	-833 333 €
Etude maîtrise d'œuvre	0 €	0 €	-13 889 €	-13 889 €	-670 311 €	-670 311 €	-13 889 €	-1 382 288 €
Relogement / Accompagnement Social	0 €	-125 460 €	-187 272 €	-128 406 €	-79 018 €	-144 635 €	0 €	-664 790 €
<b>3-Financement de l'opération</b>	<b>-4 277 €</b>	<b>-131 588 €</b>	<b>-282 983 €</b>	<b>-398 393 €</b>	<b>-364 082 €</b>	<b>-373 393 €</b>	<b>-373 393 €</b>	<b>-1 928 109 €</b>
Frais liés à l'emprunt	0 €	-121 361 €	-242 721 €	-364 082 €	-364 082 €	-364 082 €	-364 082 €	-1 820 411 €
Frais sur mobilisation de la trésorerie du concessionnaire	-4 277 €	-10 228 €	-40 261 €	-34 311 €	0 €	-9 310 €	-9 310 €	-107 698 €
<b>4-Rémunération de l'aménageur</b>	<b>-266 129 €</b>	<b>-349 545 €</b>	<b>-466 071 €</b>	<b>-537 680 €</b>	<b>-538 456 €</b>	<b>-521 003 €</b>	<b>-97 941 €</b>	<b>-2 776 827 €</b>
<b>Total Dépenses</b>	<b>-7 721 933 €</b>	<b>-7 199 092 €</b>	<b>-11 262 407 €</b>	<b>-2 742 673 €</b>	<b>-3 397 373 €</b>	<b>-16 651 337 €</b>	<b>-1 440 426 €</b>	<b>-50 415 242 €</b>
<b>1-Recettes Loyers et charges foncières</b>	<b>72 173 €</b>	<b>359 247 €</b>	<b>875 533 €</b>	<b>928 275 €</b>	<b>568 729 €</b>	<b>208 774 €</b>	<b>160 380 €</b>	<b>3 173 111 €</b>
Quittances	72 173 €	359 247 €	875 533 €	928 275 €	568 729 €	208 774 €	0 €	3 012 731 €
Charges foncières	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	160 380 €	160 380 €
<b>2-Recettes autres</b>	<b>7 580 818 €</b>	<b>3 790 409 €</b>	<b>6 366 635 €</b>	<b>6 366 635 €</b>	<b>6 366 635 €</b>	<b>10 157 044 €</b>	<b>10 157 044 €</b>	<b>50 785 220 €</b>
Subvention ANRU	7 580 818 €	3 790 409 €	3 790 409 €	3 790 409 €	3 790 409 €	7 580 818 €	7 580 818 €	37 904 089 €
Participation du concédant	0 €	0 €	2 576 226 €	2 576 226 €	2 576 226 €	2 576 226 €	2 576 226 €	12 881 131 €
<b>Total Recettes</b>	<b>7 652 991 €</b>	<b>4 149 656 €</b>	<b>7 242 168 €</b>	<b>7 294 910 €</b>	<b>6 935 364 €</b>	<b>10 365 818 €</b>	<b>10 317 424 €</b>	<b>53 958 331 €</b>
<b>TVA</b>	<b>-20 327 €</b>	<b>-62 845 €</b>	<b>-98 072 €</b>	<b>-85 451 €</b>	<b>-218 042 €</b>	<b>-2 868 074 €</b>	<b>-190 278 €</b>	<b>-3 543 089 €</b>
<b>Solde</b>	<b>-89 269 €</b>	<b>-3 112 281 €</b>	<b>-4 118 312 €</b>	<b>4 466 786 €</b>	<b>3 319 949 €</b>	<b>-9 153 593 €</b>	<b>8 686 720 €</b>	<b>0 €</b>

### ACTION FONCIERE

	Année 1 2024	Année 2 2025	Année 3 2026	Année 4 2027	Année 5 2028	Année 6 2029	Année 7 2030	TOTAL
<b>Nombre de logements acquis nouvellement</b>	<b>80</b>	<b>82</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>282</b>
Nombre de stationnements acquis nouvellement	80	140	131	0	0	0	0	351
<b>Nombre de lots démolis au cours de l'année</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>633</b>	<b>0</b>	<b>633</b>
Nombre de m² de SDP cédés en charge foncière	0	0	0	0	0	0	8019	8019
Nombre de lots gérés au 31/12/N	160	382	633	633	633	0	0	633
Surface logement habitable nouvelle en gestion au 31/12/N	7920	8118	11880	0	0	0	0	27918
Surface logement habitable consolidée en gestion au 31/12	7920	16038	27918	27918	27918	0	0	27918

## Annexe 9 Engagements en matière de gouvernance partenariale

Pour accompagner toutes les missions décrites dans la note méthodologique, plusieurs outils seront mis en œuvre pour assurer à l'ensemble des interlocuteurs (collectivités locales, partenaires, copropriétaires, occupants) une information complète, régulière et fluide sur l'avancement du projet.

Pour ce faire, CDC Habitat Action Copropriétés mobilisera des outils déjà existants au sein du Groupe CDC Habitat et mettra en place des outils complémentaires nécessaires à la bonne conduite de cette opération.

CDC Habitat Actions copropriétés en tant que mandataire du groupement et à travers les équipes de la Direction de la Rénovation des Copropriétés Dégradées de CDC Habitat sera l'interlocuteur de la ville de Mulhouse et de l'ensemble des partenaires du projet. A ce titre, la direction de la rénovation des copropriétés dégradées assurera :

- La coordination et le pilotage de l'ensemble des intervenants prestataires de services externes comme internes ;
- Le reporting sur les différentes activités notamment en termes d'acquisitions, cessions, relogements, travaux, hébergement ;
- L'ingénierie et le suivi financier du projet et notamment le CRAC.

La comitologie et la gouvernance ci-dessous sont proposées.

Instance	Participants	Fréquence	Objet
Réunion de lancement	Ensemble des partenaires (Ville, Etat, concessionnaire)	1 fois au démarrage	
Point d'Avancement	Concedant / concessionnaire	Mensuel	Suivi général Intégration dont acquisitions.
Cellule relogement (comité de suivi opérationnel)	Ville, Etat concessionnaire, Mous, interbailleurs	Mensuel / à adapter en fonction des avancées de l'opération de relogement.	Relogement
Cellule expropriation	Ville, CITIVIA, concessionnaire et, au besoin, Etat	Comité de suivi partenarial se réunissant uniquement 2 à 3 fois par an	Expropriation et coordination entre les différentes DUP à mener
COTECH	Ensemble des partenaires (services techniques)	Trimestriel	Point d'avancement et de partage des stratégies sur les différents volets : juridiques, fonciers, sociaux, financiers.
COFIL	Ensemble des partenaires (services + élus + préfet)	Annuel	Permet de valider le bilan annuel ainsi que l'ensemble des orientations stratégiques nécessaires au déroulé du projet.

## Annexe 10 – Grille de répartition des risques entre la collectivité et le concessionnaire

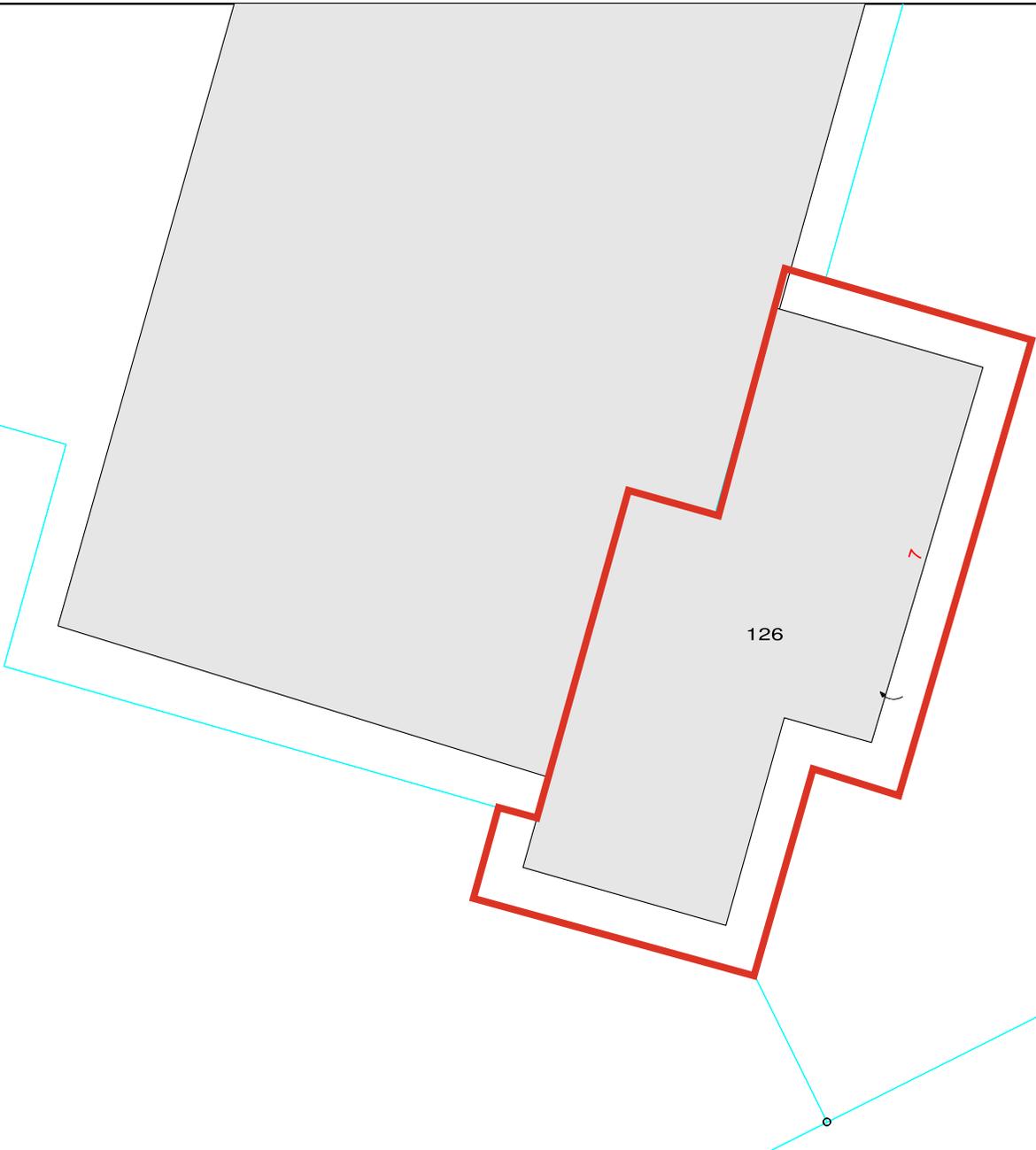
Cette grille de risque est une « photographie » des engagements réciproques et détermine les responsabilités générales de chacune des Parties dans la bonne réalisation du contrat et le maintien de l'équilibre économique initial.

	Risque Aménageur	Risque Collectivité
<b>Risques liés aux acquisitions foncières</b>		
Surcoûts liés au retard dû à un défaut dans le montage du dossier de DUP pour les tours Plein Ciel 1 et 2	X	
Surcoûts liés au retard dû à un défaut dans le montage du dossier de DUP pour les garages		X
Surcoûts liés au retard d'acquisition – procédure d'expropriation		X
Surcoûts liés à l'évolution du prix des acquisitions foncières de plus de 10% par rapport à ce qui est fixé au bilan annexé		X
<b>Risques liés à l'état du sol et du bâti</b>		
Surcoûts liés à la qualité géotechnique des sols		X
Surcoûts liés à la présence d'amiante		X
Surcoûts liés à d'éventuels frais de dépollution		X
<b>Risques liés aux études et documents règlementaires</b>		
Surcoûts liés aux éventuelles études complémentaires non identifiés par le Concessionnaire	X	

Surcoûts économiques liés à une modification du programme à la demande de la Collectivité		X
Surcoûts économiques liés à une modification du programme à la suite d'une l'évolution réglementaire (PLU, servitude...)		X
<b>Risques liés aux études et aux travaux</b>		
Retards ou dépassement des coûts liés à un défaut de montage des autorisations d'urbanisme	X	
<b>Risques liés aux coûts financiers</b>		
Surcoûts de frais financiers liés à des retards de versement de participations publiques de la part des collectivités		X
Surcoûts de frais financiers liés à une mauvaise gestion, anticipation des frais, demande de subventions	X	

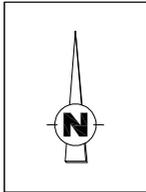
Annexe n°3

planche



Edité le 03 / 01 / 2025 par ElyxWeb@m2A

Parcelle à maîtriser IA 126  
Périmètre de la DUP  
ECHELLE : 1/500





PRÉFET DU HAUT-RHIN

CABINET DU PREFET

SOUS-COMMISSION DEPARTEMENTALE  
DE SECURITE E.R.P./I.G.H.

COLMAR, LE 11 AVRIL 2017

SECRETARIAT : D.D.S.I.S.  
7, AVENUE JOSEPH REY  
68027 COLMAR-CEDEXTEL : 03-89-30-18-20  
FAX : 03-89-30-19-23  
E mail :  
sous-commission.erp@sdis68.fr

<b>PROCES-VERBAL DE VISITE DE LA COMMISSION</b>
---

SERVICE PREVENTION  
TK/17/GPRB/PVT

N° D'ORDRE : SCV17018

Dossier suivi par :  
Lieutenant-Colonel T. KELLENBERGER  
☎ : 03 89 30 18 20  
☎ : 03 89 30 19 23**I – OBJET : VISITE DE CONTROLE D'UN IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR**

(Articles R 122-23 et R 122-28 du Code de la Construction et de l'Habitation)

CODE ERP	: I22403010-000- 0
ETABLISSEMENT	: IMMEUBLE PLEIN CIEL 1
ADRESSE	: 7, rue Pierre Loti
COMMUNE	: 68100 - MULHOUSE
DESTINATION, ACTIVITE(S)	: Immeuble de Grande Hauteur
MANDATAIRE DE SECURITE*	: A désigner
VISITE EFFECTUEE LE	: 11/04/2017
CLASSEMENT	: IGH de classe « GH A » - Immeuble de Grande Hauteur à usage d'habitation

\*au titre des articles R.122-14 et R.122-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dernière visite effectuée le : 1<sup>ère</sup> visite Avis :

Notification du maire en date du : Décision :

**II – DESCRIPTION SOMMAIRE DU BATIMENT**

L'immeuble « Résidence PLEIN-CIEL 1 » est implanté dans le quartier des Coteaux. Il a été construit simultanément à l'immeuble « Résidence PLEIN-CIEL 2 » auquel il est relié par un parc de stationnement couvert.

**Les 2 immeubles sont totalement indépendants entre eux.**

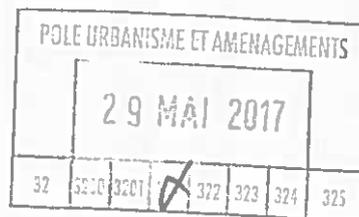
Le parc de stationnement couvert est établi sur 2 niveaux :

- sous-sol : 207 emplacements de stationnement, locaux groupe électrogène, sous-station, transformateur,
- rez-de-chaussée : 144 emplacements de stationnement, parkings visiteurs.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU HAUT-RHIN



CABINET DU PREFET

**SOUS-COMMISSION DEPARTEMENTALE  
DE SECURITE E.R.P./I.G.H.**

SECRETARIAT : D.D.S.I.S.  
7, AVENUE JOSEPH REY  
68027 COLMAR-CEDEX

TEL : 03-89-30-18-20  
FAX : 03-89-30-19-23  
E.mail :  
sous-commission.erp@sdis68.fr

SERVICE PREVENTION  
TK/NS/17/PVT/107

Dossier suivi par :  
Lieutenant-Colonel Thierry KELLENBERGER  
☎ : 03 89 30 18 20

Monsieur le Maire  
Service de l'Urbanisme  
2, rue Pierre et Marie Curie  
B.P. 10020  
68948 MULHOUSE CEDEX 9

Colmar, le 16/05  
2017

**OBJET : SECURITE CONTRE LES RISQUES D'INCENDIE ET DE PANIQUE  
DANS LES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC**

**REF.** : Articles R 123-1 à R 123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation  
Décret n° 95-260 du 8 Mars 1995 modifié

**CODE E.R.P.** : I22403010-000- 0

**P. J.** : Procès-verbal SCV 17018 – visite de contrôle.

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint le procès-verbal en date du 11/04/2017 établi par la Commission de Sécurité qui a émis un *avis défavorable à l'occupation de l'immeuble* ci-après désigné :

**IMMEUBLE PLEIN CIEL 1  
7, quartier des Coteaux - rue Pierre Loti - MULHOUSE**

Cet avis, ainsi que votre décision motivée, *rédigée sous forme d'un arrêté s'il s'agit d'une visite d'ouverture*, doivent être notifiés directement à l'exploitant soit par voie administrative, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

**Si avis défavorable**

Je vous rappelle que, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'Article L 2212-2-5, il vous appartient de remédier à cette situation dans les plus brefs délais.

Je vous demande de bien vouloir m'informer des mesures que vous aurez prises.

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Sous-Préfet de Mulhouse

Jean-Noël CHAVANNE

**Nota : Un exemplaire de la notification doit être retourné au Secrétariat de la Commission de Sécurité.**

7, RUE BRUAT, B.P. 10489 - 68020 COLMAR CEDEX - TÉL. 03 89 29 20 00 - www.haut-rhin.gouv.fr

Tout en reliant les 2 immeubles entre eux, il n'est que contigu à chaque immeuble et ne se développe pas dans l'emprise de ces derniers.

L'immeuble « Résidence PLEIN-CIEL 1 » a fait l'objet d'un dossier de dépôt de permis de construire au mois d'avril 1964, soit antérieurement à la date de parution du premier règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique (arrêté du 24/11/1967).

**Le bâtiment présente une hauteur du plancher bas du dernier niveau par rapport au niveau d'accès des secours de 62 mètres, ce qui le fait entrer dans le champ d'application de la réglementation relative aux Immeubles de Grande Hauteur.**

Etabli sur 25 niveaux, il se décompose comme suit :

- **Sous-sol :**
  - plusieurs locaux à usage de caves ou non-précisé
  - 1 local containeurs
  - 2 locaux vide-ordures
  - 3 celliers
  - 1 local vélos
  - 6 locaux ventilation
  - des locaux de service
  - un local relié par un escalier intérieur à un logement du rez-de-chaussée.
  
- **Rez-de-chaussée :**
  - 1 loge du concierge
  - 1 cabinet médical
  - 2 appartements 4 pièces
  - 1 appartement 5 pièces
  - 2 celliers
  - 1 hall d'entrée
  - 2 locaux techniques
  - 4 locaux techniques à usage non-précisé.
  
- **Entresol :**
  - 1 appartement 3 pièces
  - 2 appartements 4 pièces
  - 3 appartements 5 pièces
  - 3 celliers
  - vide sur hall d'entrée.
  
- **1<sup>er</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **2<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **3<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **4<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **5<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **6<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.

- 7<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 8<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 9<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 10<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 11<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 12<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 13<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 14<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 15<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 16<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 17<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 18<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 19<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 20<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 21<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.

- 22<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 3 pièces
  - 2 appartements 4 pièces
  - 2 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- Terrasse :
  - 2 locaux ventilation
  - 1 local machinerie ascenseurs.

### **III- HISTORIQUE DE L'ETABLISSEMENT**

- 19/03/1964 : Etude du dossier de demande de permis de construire des immeubles « Plein-Ciel » - Rapport technique de l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin
- 20/12/1967 : Visite de réception par l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin de la construction de la résidence « Plein-Ciel »
- 06/12/1972 : Visite de contrôle par l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin pour l'amélioration de la protection contre l'incendie de la résidence « Plein-Ciel ».

### **IV – EFFECTIFS**

Absence de renseignements : les effectifs et la densité d'occupation de chaque niveau de l'immeuble sont à fournir.

### **V – CLASSEMENT**

Cet Immeuble de Grande Hauteur est soumis :

**Aux règles du Code de la Construction et de l'Habitation (art. R 122-1 à R 122-29 ; art. R 152-3 à R 152-5)**

Ainsi qu'aux textes suivants :

Arrêté du 2 mai 2005 modifié relatif aux missions, à l'emploi et à la qualification du personnel permanent des services de sécurité incendie des E.R.P. et des I.G.H.

Circulaire du 07 juin 1974 et instruction technique provisoire du 07 juin 1974, concernant le désenfumage dans les I.G.H.

#### **Pour les parties existantes de l'IGH non modifiées :**

Arrêté du 18 octobre 1977 modifié, portant règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique.

Arrêté du 22 octobre 1982 modifiant l'arrêté du 18 octobre 1977 et portant sur les IGH dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> avril 1978, et notamment son article 3.

Circulaire du 05 septembre 2008 relative à la sécurité contre l'incendie dans les immeubles de grande hauteur à usage d'habitation (IGH A) anciens.

**Pour les parties de l'IGH modifiées à compter du 1<sup>er</sup> avril 2012, ainsi que pour les dispositions à caractère administratif, celles relatives aux contrôles et aux vérifications techniques, ainsi qu'à l'entretien :**

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.

Il se classe en IGH de classe « GH A » - Immeuble de Grande Hauteur à usage d'habitation.

## **VI- CALCUL DES DEGAGEMENTS**

L' I.G.H. est desservi par :

- 1 escalier central de 2 UP de large.
- 2 escaliers de secours, chacun dans une aile de l'immeuble, accessibles par le couloir de desserte des appartements.

## **VII – ETAIENT PRESENTS**

### **7-1 Membres avec voix délibérative :**

- Président : Monsieur Jean-Noël CHAVANNE, Sous-Préfet de Mulhouse
- S.I.D.P.C : Monsieur Jean-Christophe SCHNEIDER
- D.D.T. : Monsieur Patrick REIBEL
- D.D.S.P. : Monsieur Julien BUVET
- S.D.I.S. : Lieutenant-Colonel Thierry KELLENBERGER
- Mairie : Monsieur Rémy DANTZER, Conseiller Municipal Délégué.

### **7-2 Membres avec voix consultative :**

- / :

### **7-3 Représentant de l'établissement :**

- SASIK : Madame Najla MEHENNI

### **7-4 Autres personnes :**

- S.D.I.S. : Commandant Alain BETTINGER
- S.I.D.P.C. : Madame Laurence DRANCOURT
- Sous-Préfecture de Mulhouse : Monsieur Eric EINSITEL
- Mairie : Madame Annette BOUR, Conseiller Municipal Délégué.
- Mairie : Monsieur Olivier LUTHRINGER
- Coordination PDS : Monsieur René BRESSON
- D.D.T. : Madame Cécile ALBRECH
- D.D.T. : Monsieur Philippe STIEVENARD
- Présidente du Conseil Syndical : Madame Denise LAUNAY
- Copropriétaires : Monsieur Martial LEVASSEUR
- SASIK : Monsieur Jean-Philippe FABRIS

## VIII – TRAVAUX DE LA COMMISSION

### 8-1 Examen des rapports de vérifications techniques :

Aucun rapport de vérifications techniques n'a été présenté à la Sous-Commission lors de la visite.

### 8-2 Contrôle des prescriptions anciennes :

- exécutées : sans objet
- non exécutées : sans objet.

### 8-3 Essais effectués :

Néant.

### 8-4 Constatations :

Les membres de la Sous-Commission ont constaté les éléments suivants :

- la copropriété qui gère l'immeuble est distincte de celle qui gère l'immeuble « PLEIN-CIEL 2 » et de celle qui gère le parc de stationnement ;
- l'immeuble ne semble comprendre que des logements et un cabinet médical au rez-de-chaussée ; l'absence d'activités autres (bureaux, établissements recevant du public) reste à confirmer ;
- l'immeuble est en communication avec le parc de stationnement couvert contigu par un sas qui ne respecte pas les conditions d'isolement réglementaires ;
- le parc de stationnement abrite le local groupe électrogène qui assure le secours de l'alimentation électrique de l'immeuble ;
- l'immeuble dispose d'une cage d'escalier principale, implantée en position centrale ; **cet escalier n'est ni encloué, ni séparé de l'escalier desservant le sous-sol, ni séparé des volumes du hall d'entrée ;**
- chacune des 2 ailes de logements donne accès à un des 2 escaliers de secours encloués ; ces derniers débouchent dans le sous-sol ; **les accès à ces escaliers sont verrouillés ;** il n'existe aucune certitude sur la conformité de l'enclouement de ces escaliers ;
- **aucun des 3 escaliers n'est doté de dispositif de désenfumage ;**
- les locaux à risques du sous-sol (caves, vide-ordures, locaux poubelles,...) ne sont pas isolés ;
- il existe des gaines vide-ordures qui ne sont plus utilisées : leur accès depuis les circulations horizontales de chaque niveau a été condamné par des dispositifs qui ne semblent pas coupe-feu ;
- les balcons des appartements transformés en loggias peuvent accroître le risque de propagation verticale d'un incendie ;
- l'immeuble est doté de 4 ascenseurs : aucun ne dispose d'un dispositif d'appel prioritaire pour les secours ;
- du gaz est présent dans le bâtiment ;
- chacun des escaliers dispose d'une colonne sèche : les raccords de la colonne sèche de l'escalier central aboutissent dans une des circulations horizontales desservant les logements ;
- des équipements techniques sont communs aux 2 immeubles « PLEIN CIEL 1 » et « PLEIN-CIEL 2 » : chauffage, groupe électrogène ;
- les installations techniques et dispositions constructives ne font pas l'objet de vérifications réglementaires systématiques ;
- il a été déclaré que beaucoup de travaux sont réalisés par des copropriétaires pour en atténuer l'impact financier.

## **IX – AVIS DE LA COMMISSION**

### **9-1 Analyse des risques présentés par l'ERP :**

- **Risques d'éclosion d'un incendie :**  
L'absence de vérifications systématiques des installations techniques et la présence de gaz dans l'immeuble vont accroître le risque d'éclosion d'un incendie.
- **Risques de propagation d'un incendie :**  
L'absence d'enclousonnement réglementaire des cages d'escalier, et notamment de l'escalier principal, l'absence d'isolement des locaux à risques au sous-sol, l'ouverture du hall d'entrée sur l'escalier principal vont permettre une propagation très rapide des effets d'un incendie à l'ensemble des étages de l'immeuble.
- **Risques pour l'évacuation ou la mise en sécurité des occupants :**  
La propagation rapide des fumées et gaz chauds d'un incendie à tous les étages, l'absence ou l'insuffisance d'enclousonnement des escaliers, l'absence de désenfumage des cages d'escaliers qui vont empêcher une évacuation des occupants menacés, l'impossibilité d'une évacuation par l'extérieur du fait de la hauteur du bâtiment vont mettre en danger les occupants en cas de sinistre.

### **9-2 Vu l'analyse de risques réalisée par la Commission, celle ci émet un avis :**

**FAVORABLE AU RECLASSEMENT de l'immeuble EN IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR**

**DEFAVORABLE à l'occupation de l'immeuble.**

### **9-3 Dispositions administratives obligatoires pour le suivi du dossier :**

- a) Faire vérifier par des techniciens compétents ou agréés et selon les périodicités mentionnées dans le Règlement de Sécurité, l'ensemble des installations techniques. (cf. tableau annexé) (article R 122-16 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- b) Tenir à jour un registre de sécurité, où seront notamment consignées les conclusions des vérifications techniques (article R 122-29 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- c) Les périodicités de visite par la Commission de Sécurité devront être respectées (article GH 4).
- d) Les travaux de construction, de transformation et d'aménagement même à titre temporaire, d'un immeuble de grande hauteur (IGH) sont soumis à autorisation de l'autorité de police administrative après avis de la commission de sécurité (articles L 122-1 et R 122-11-1 à R 122-11-6 du Code de la Construction et de l'Habitation).  
**Sont également concernés :**
  - les travaux de mise en accessibilité des établissements aux personnes handicapées (loi du 11 février 2005) ;
  - les éventuels travaux liés à la mise en sécurité des personnes handicapées (arrêté du 24 septembre 2009).

**9-4 Conformément à l'Article 40 du Décret n° 95-260 modifié, la Commission demande la réalisation des prescriptions techniques suivantes :**

- 1) Désigner par le syndicat des copropriétaires un mandataire (et un suppléant), seul correspondant de l'autorité administrative pour ce qui concerne la sécurité contre l'incendie de l'immeuble. (articles R 122-14 et R 122-15 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- 2) Réaliser une analyse de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation de sécurité contre l'incendie dans les immeubles de grande hauteur, et notamment des dispositions de l'arrêté du 18 octobre 1977 modifié par l'arrêté du 22 octobre 1982.

Conduire cette analyse selon la méthodologie précisée par la circulaire NOR/INT/E/08/00154/C du 05 septembre 2008 relative à la sécurité contre l'incendie dans les immeubles de grande hauteur à usage d'habitation (IGH A) anciens, à savoir :

- un état des lieux selon le canevas en annexe de la circulaire précitée,
- une analyse des constats – diagnostic,
- des propositions d'actions correctives sous la forme d'un schéma directeur d'amélioration de la sécurité.

Présenter chacune des phases de l'analyse au groupement Prévention du Service Départemental d'Incendie et de Secours avant d'engager la phase suivante.

- 3) **Soumettre le schéma directeur d'amélioration de la sécurité à la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH pour validation.**
- 4) Réaliser les vérifications réglementaires de toutes les installations techniques, puis lever les non-conformités relevées (article GH 4).  
Fournir la copie des rapports de vérifications et les attestations de levée des observations au secrétariat de la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH.
- 5) Fournir au secrétariat de la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH un état détaillé des locaux et activités à usage autre que de logement, pour permettre de confirmer ou modifier le classement en classe « GH A » de l'IGH.

*NOTA : En application de la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées, les travaux doivent faire l'objet d'un examen par la commission compétente.*

Le Président de Séance,



Jean-Noël CHAVANNE

## VERIFICATIONS TECHNIQUES PERIODIQUES

Types d'installation	Article de référence	Vérificateur	Périodicité
<b>Désenfumage mécanique</b> Débits de 20 % des compartiments	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Désenfumage naturel</b>	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Thermiques</b> (Installations de chauffage et/ou de réfrigération)	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Electriques</b> (y compris éclairage de sécurité)	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Paratonnerre</b>	GH 4	Organisme agréé	2 ans
<b>Ascenseurs à appel prioritaire</b>	GH 4	Organisme agréé En présence Sté de maintenance	6 mois
<b>Ascenseurs sans appel prioritaire</b>	GH 4	Organisme agréé En présence Sté de maintenance	1 an
<b>Système de sécurité incendie de catégorie A</b>	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Extincteurs et robinets d'incendie armés</b>	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Charge calorifique</b>	GH 4	Organisme agréé	5 ans

L'article GH 4 précise que les vérifications techniques concernant un même type d'installation, hormis les vérifications de la charge calorifique, doivent être exécutées dans l'ensemble de l'immeuble sous la responsabilité d'un même organisme agréé.

ORDONNANCE

Cabinet du Président

N° RG 23/00003 - N° Portalis  
DB2G-W-B7G-ICYU  
Minute 23/03



V. Hagenbach  
AC  
P

Vu la requête déposée le 22 décembre 2022, aux termes de laquelle Maître Eric LE DISCORDE, avocat au barreau de Strasbourg, agissant en tant qu'avocat plaident, et Maître Isabelle ROLLET, avocate au barreau de Mulhouse, agissant en tant qu'avocate postulante pour le compte de la société SASIK, exploitant sous le nom commercial SYNCHRO et prise en qualité de syndic de la copropriété composée de l'immeuble dénommé « Plein Ciel 1 », sis 7 rue Pierre Loti à Mulhouse, sollicite la désignation d'un administrateur provisoire, sur le fondement de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, avec pour mission de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal, sécurisé et pérenne de celle-ci, en raison de l'impossibilité pour la requérante de pourvoir à la conservation de l'immeuble en question, à la suite du refus de l'assemblée générale des copropriétaires, réunie le 15 novembre 2022, d'adopter les résolutions portant d'une part sur la réalisation des travaux de mise en sécurité de la résidence en cause, au regard de l'établissement du schéma directeur et des préconisations de la sous-commission départementale de sécurité du Haut-Rhin, en date du 7 juillet 2022, ainsi que, d'autre part, sur la mise en place d'un service de sécurité incendie permanent ;

Vu les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ainsi que 61-1-5 et 62-1 et suivants du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ;

MOTIFS DE LA DECISION

Aux termes de l'article 29-1(I) de la loi du 10 juillet 1965, si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le juge, saisi par le syndic et statuant comme en matière de référé ou sur requête, peut désigner un administrateur provisoire du syndicat.

En l'espèce, il résulte des pièces versées à l'appui de ladite requête que l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble dénommé « Plein Ciel 1 », sis 7 rue Pierre Loti à Mulhouse, a rejeté deux résolutions portant d'une part sur la réalisation des travaux de mise en sécurité de la résidence en cause, au regard de l'établissement du schéma directeur et des préconisations de la sous-commission départementale de sécurité du Haut-Rhin, en date du 7 juillet 2022, ainsi que, d'autre part, sur la mise en place d'un service de sécurité incendie permanent.

Le défaut d'adoption des deux résolutions en question ne permet plus à la société SASIK, exploitant sous le nom commercial SYNCHRO, de pourvoir à l'obligation de conservation lui incombant en tant que syndic de la copropriété composée dudit immeuble, dont la sécurité n'est pas garantie.

Dès lors, au regard de ces éléments, il importe de désigner un administrateur provisoire, selon les modalités figurant au dispositif de la présente ordonnance, afin de rétablir le fonctionnement normal de la copropriété en cause.

PAR CES MOTIFS

Nous, Philippe BABO, président du tribunal judiciaire de Mulhouse, statuant par ordonnance sur requête susceptible d'être rétractée ou modifiée à la demande de tout intéressé :

**DESIGNONS**, pour une durée de douze mois, la **SELARL AJAssociés**, prise en la personne de **Maître Céline MASCHI**, administrateur judiciaire, en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires de la copropriété composée de l'immeuble dénommé « Plein Ciel 1 », sis 7 rue Pierre Loti à Mulhouse, avec pour mission de rétablir un fonctionnement normal de ladite

copropriété, au regard des travaux requis pour assurer la sécurité de l'immeuble en question et de ses occupants, en tenant compte notamment des mesures préconisées par la sous-commission départementale de sécurité du Haut-Rhin, selon procès-verbal n° SCE2201333 datée du 7 juillet 2022 ;

**DISONS** qu'à cette fin l'administrateur provisoire disposera de tous les pouvoirs du syndic, ainsi que de tous ceux de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception des décisions relevant des *a* et *b* de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

**PRECISONS** que l'administrateur provisoire devra, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, établir un rapport présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat des copropriétaires ;

**DISONS** qu'en fonction des résultats obtenus par l'administrateur provisoire, sa mission pourra être modifiée, prolongée ou terminée ;

**DISONS** que la rémunération de l'administrateur provisoire sera supportée par le syndicat des copropriétaires et fixée conformément aux dispositions de l'article 61-1-5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ;

**DISONS** qu'il appartient à l'administrateur provisoire de procéder dans les meilleurs délais aux mesures de publicité prévues à l'article 29-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

**DISONS** qu'il incombe à l'administrateur provisoire de porter une copie de la présente ordonnance à la connaissance des copropriétaires ;

**DISONS** qu'une copie de la présente ordonnance sera adressée par le greffe de ce tribunal à Madame la procureure de la République, à Monsieur le préfet du Haut-Rhin, à Madame le maire de Mulhouse et à Monsieur le président de Mulhouse Alsace Agglomération ;

**CONSTATONS** la cessation de plein droit du mandat de syndic de la société SASIK, exploitant sous le nom commercial SYNCHRO ;

**CONSTATONS** l'exécution provisoire de plein droit des dispositions de la présente ordonnance.

Fait en notre cabinet,  
au palais de justice de MULHOUSE,  
le 10 Janvier 2023

Le Président,

Philippe BABO

Copie à :

- Me ROLLET pour Me LE DISCORDE
- Me MASCHI + copie requête
- Mme la procureure de la République
- M. le préfet du Haut-Rhin
- Mme le maire de Mulhouse
- M. le président de Mulhouse Alsace Agglomération

Copie conforme à l'original  
Le Greffier

le 11/01/2023.





## PRÉFET DU HAUT-RHIN

Liberté  
Égalité  
Fraternité

CABINET DU PREFET

COLMAR, LE 11 DECEMBRE 2020

SOUS-COMMISSION DEPARTEMENTALE DE  
SECURITE E.R.P./I.G.H.

SECRETARIAT : D.D.S.I.S.  
7, AVENUE JOSEPH REY  
68027 COLMAR-CEDEX

Tél. : 03-89-30-18-20  
sous-commission.erp@sdis68.fr

GROUPEMENT PREVENTION  
TK/20/PVT

Dossier suivi par :  
Lieutenant-colonel T. KELLENBERGER  
Tél. : 03-89-30-18-89  
prevention.direction@sdis68.fr

### PROCES-VERBAL DE VISITE DE LA COMMISSION

N° D'ORDRE : SCV20067

#### **I – OBJET : VISITE PERIODIQUE D'UN IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR**

(Articles R 123-14 et R 123-48 du Code de la Construction et de l'Habitation)

CODE ERP	:	I22403010-000- 0
ETABLISSEMENT	:	IMMEUBLE PLEIN CIEL 1
ADRESSE	:	7, RUE PIERRE LOTI
COMMUNE	:	68100 - MULHOUSE
DESTINATION, ACTIVITE(S)	:	Immeuble de Grande Hauteur
MANDATAIRE DE SECURITE*	:	Monsieur Manuel AFONSO
VISITE EFFECTUEE LE	:	11/12/2020
CLASSEMENT	:	IGH de classe « GH A » - Immeuble de Grande Hauteur à usage d'habitation

\*au titre des articles R.122-14 et R.122-15 du Code de la Construction et de l'Habitation

Dernière visite effectuée le : 11/04/2017      Avis : Défavorable

#### **II – DESCRIPTION SOMMAIRE DU BATIMENT**

##### **2-1 Description des niveaux et des locaux :**

L'immeuble « Résidence PLEIN-CIEL 1 » est implanté dans le quartier des Coteaux. Il a été construit simultanément à l'immeuble « Résidence PLEIN-CIEL 2 » auquel il est relié par un parc de stationnement couvert.

**Les 2 immeubles sont totalement indépendants entre eux.**

- 67

L'immeuble « Résidence PLEIN-CIEL 1 » a fait l'objet d'un dossier de dépôt de permis de construire au mois d'avril 1964, soit antérieurement à la date de parution du premier règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique (arrêté du 24/11/1967).

Le bâtiment présente une hauteur du plancher bas du dernier niveau par rapport au niveau d'accès des secours de 62 mètres, ce qui le fait entrer dans le champ d'application de la réglementation relative aux Immeubles de Grande Hauteur.

Etabli sur 25 niveaux, il se décompose comme suit :

- Terrasse :
  - 2 locaux ventilation
  - 1 local machinerie ascenseurs.
  
- 22<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 3 pièces
  - 2 appartements 4 pièces
  - 2 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- 21<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- 20<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- 19<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- 18<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- 17<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- 16<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- 15<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- 14<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- 13<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- 12<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- 11<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.

- 10<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 9<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 8<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 7<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 6<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 5<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 4<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 3<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 2<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 1<sup>er</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- Entresol :
  - 1 appartement 3 pièces
  - 2 appartements 4 pièces
  - 3 appartements 5 pièces
  - 3 celliers
  - vide sur hall d'entrée.
- Rez-de-chaussée :
  - 1 loge du concierge
  - 1 cabinet médical
  - 2 appartements 4 pièces
  - 1 appartement 5 pièces
  - 2 celliers
  - 1 hall d'entrée
  - 2 locaux techniques
  - 4 locaux techniques à usage non-précisé.
- Sous-sol :
  - plusieurs locaux à usage de caves ou non-précisé
  - 1 local conteneurs
  - 2 locaux vide-ordures
  - 3 celliers
  - 1 local vélos
  - 6 locaux ventilation
  - des locaux de service
  - un local relié par un escalier intérieur à un logement du rez-de-chaussée.



Le parc de stationnement couvert est établi sur 2 niveaux :

- sous-sol : 207 emplacements de stationnement, locaux groupe électrogène, sous-station, transformateur communs aux 2 IGH,
- rez-de-chaussée : 144 emplacements de stationnement, parkings visiteurs.

Tout en reliant les 2 immeubles entre eux, il n'est que contigu à chaque immeuble et ne se développe pas dans l'emprise de ces derniers.

## 2-2 Dispositions constructives et techniques :

### Construction :

- Le bâtiment présente une stabilité au feu non clairement établie.
- La résistance au feu des planchers est, selon les investigations réalisées par EFECTIS, largement inférieure au degré coupe-feu 2 heures imposé par le règlement de sécurité dans les IGH, ou 1h30 pour un bâtiment d'habitation de 4<sup>ème</sup> famille ; le degré coupe-feu atteint ne dépasse pas ½ heure.
- Le C+D n'est pas respecté en façade, du fait de l'aménagement de loggias postérieurement à la construction de l'immeuble.
- L'escalier central n'est pas encloisonné.
- Le degré d'encloisonnement des 2 escaliers de secours ne semble pas conforme, a minima au niveau des portes.
- Le sous-sol est en liaison directe avec les étages par l'intermédiaire des halls et de l'escalier central.
- Le sous-sol de l'IGH n'est pas séparé du parc de stationnement couvert par des parois résistantes au feu.
- Les conduits et gaines ne sont pas protégés pour éviter une transmission verticale ou horizontale d'un incendie.

### Désenfumage :

- Le bâtiment ne comporte aucun désenfumage, ni des circulations horizontales communes, ni des escaliers.

### Système de sécurité incendie :

- L'immeuble ne comporte aucun système de sécurité incendie.
- Il n'existe pas de PC Sécurité.

## III- HISTORIQUE DE L'ETABLISSEMENT

- 19/03/1964 : Etude du dossier de demande de permis de construire des immeubles « Plein-Ciel » - Rapport technique de l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin
- 20/12/1967 : Visite de réception par l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin de la construction de la résidence « Plein-Ciel »
- 06/12/1972 : Visite de contrôle par l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin pour l'amélioration de la protection contre l'incendie de la résidence « Plein-Ciel ».
- 11/04/2017 : Visite de contrôle par la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH – avis favorable au reclassement de l'immeuble en Immeuble de Grande Hauteur et avis défavorable à l'occupation de l'immeuble.

## IV – EFFECTIFS

Absence de renseignements : les effectifs et la densité d'occupation de chaque niveau de l'immeuble sont à fournir.

## **V – CLASSEMENT**

Cet Immeuble de Grande Hauteur est soumis :

**Aux règles du Code de la Construction et de l'Habitation (art. R 122-1 à R 122-29 ; art. R 152-3 à R 152-5).**

Ainsi qu'aux textes suivants :

Arrêté du 2 mai 2005 modifié relatif aux missions, à l'emploi et à la qualification du personnel permanent des services de sécurité incendie des E.R.P. et des I.G.H.

Circulaire du 07 juin 1974 et instruction technique provisoire du 07 juin 1974, concernant le désenfumage dans les I.G.H.

**Pour les parties existantes de l'IGH non modifiées :**

Arrêté du 18 octobre 1977 modifié, portant règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique.

Arrêté du 22 octobre 1982 modifiant l'arrêté du 18 octobre 1977 et portant sur les IGH dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> avril 1978, et notamment son article 3.

Circulaire du 05 septembre 2008 relative à la sécurité contre l'incendie dans les immeubles de grande hauteur à usage d'habitation (IGH A) anciens.

**Pour les parties de l'IGH modifiées à compter du 1<sup>er</sup> avril 2012, ainsi que pour les dispositions à caractère administratif, celles relatives aux contrôles et aux vérifications techniques, ainsi qu'à l'entretien :**

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.

**Il se classe en IGH de classe « GH A » - Immeuble de Grande Hauteur à usage d'habitation.**

## **VI – CALCUL DES DEGAGEMENTS**

L' I.G.H. est desservi par :

- 1 escalier central de 2 UP de large.
- 2 escaliers de secours, chacun dans une aile de l'immeuble, accessibles par le couloir de desserte des appartements.

## **VII – ETAIENT PRESENTS**

**7-1 Membres avec voix délibérative :**

- |             |   |  |
|-------------|---|--|
| - Président | : | Monsieur Jean-Noël CHAVANNE, sous-préfet de Mulhouse |
| - S.I.S.P.C | : | Madame Laurence DRANCOURT                            |
| - D.D.T.    | : | Monsieur Olivier TARAUD                              |
| - D.D.S.P.  | : | Brigadier Séverine CERDAN                            |
| - S.D.I.S.  | : | Lieutenant-Colonel Thierry KELLENBERGER              |
| - Mairie    | : | Monsieur Alain COUCHOT, adjoint au maire.            |

**7-2 Membres avec voix consultative :**

- / :

### 7-3 Représentant de l'établissement :

- Mandataire de l'IGH : Monsieur Manuel AFONSO

### 7-4 Autres personnes :

- Conseil syndical : Monsieur Martial LEVASSEUR
- Conseil syndical : Monsieur Philippe ALLENBACH
- Syndic : Monsieur DE FONT REAULX – SYNCHRO-SASIK
- D.D.T. : Madame Marie-Madeleine JONAS
- Ville de Mulhouse : Madame Sophie DAFIES

## VIII – TRAVAUX DE LA COMMISSION

### 8-1 Examen des rapports de vérifications techniques :

Installations techniques	Date	Organisme	Observations
Installations électriques	25/06/2020 et 06/07/2020	QUALICONSULT	IGH : 8 observations à lever Code du Travail : 45 observations à lever Seules les parties communes ont été vérifiées.
Groupe électrogène	25/06/2020	KOHLER BES	GE hors-service Absence de vérification par un organisme agréé
Paratonnerre	25/06/2020	QUALICONSULT	4 observations à lever
Désenfumage (mécanique ou naturel)	/	/	Aucune installation
Chauffage (sous-station)			Non réalisé
Gaz			
Ascenseurs : 4 appareils	24/09/2020	QUALICONSULT	17 observations pour chacun des 4 ascenseurs dont 2 levées
Système de Sécurité Incendie	/	/	Aucune installation
Extincteurs Colonnes sèches	25/06/2020	QUALICONSULT	11 observations à lever
Charge calorifique : parties communes	25/06/2020	QUALICONSULT	4 observations à lever
Registre de sécurité		Présenté	

### 8-2 Contrôle des prescriptions anciennes :

- exécutées : n°1, 2 partiellement, 5
- non exécutées : n°2, 3, 4.

### 8-3 Essais effectués :

- Néant : absence d'installations de sécurité.

#### 8-4 Constatations :

Les membres de la Sous-Commission ont constaté les éléments suivants :

- l'immeuble n'a pas fait l'objet de travaux depuis la dernière visite de la sous-commission départementale de sécurité en 2017 ;
- un diagnostic de sécurité complété par des investigations portant sur la résistance au feu des structures, des parois et des planchers de l'immeuble ont été réalisés ; ces études nécessitent d'être complétées pour permettre de proposer aux autorités administratives un plan directeur de mise en sécurité ;
- la copropriété qui gère l'immeuble est distincte de celle qui gère l'immeuble « PLEIN-CIEL 2 » et de celle qui gère le parc de stationnement ;
- l'immeuble ne comprend que des logements et un cabinet médical au rez-de-chaussée ;
- la totalité des logements est occupée ;
- l'immeuble est en communication avec le parc de stationnement couvert contigu par un sas qui ne respecte pas les conditions d'isolement réglementaires ;
- le parc de stationnement abrite le local groupe électrogène qui assure le secours de l'alimentation électrique de l'immeuble ; ce groupe électrogène est actuellement hors-service ;
- l'immeuble dispose d'une cage d'escalier principale, implantée en position centrale ; **cet escalier n'est ni encloisonné, ni séparé de l'escalier desservant le sous-sol, ni séparé des volumes du hall d'entrée** ;
- chacune des 2 ailes de logements donne accès à un des 2 escaliers de secours encloisonnés ; ces derniers débouchent dans le sous-sol ; **les accès à ces escaliers sont verrouillés** ; il n'existe aucune certitude sur la conformité de l'encloisonnement de ces escaliers ;
- **aucun des 3 escaliers n'est doté de dispositif de désenfumage** ;
- les locaux à risques du sous-sol (caves, vide-ordures, locaux poubelles,...) ne sont pas isolés ;
- il existe des gaines vide-ordures qui ne sont plus utilisées : leur accès depuis les circulations horizontales de chaque niveau a été condamné par des dispositifs qui ne sont pas coupe-feu ;
- les balcons des appartements transformés en loggias peuvent accroître le risque de propagation verticale d'un incendie ;
- l'immeuble est doté de 4 ascenseurs : aucun ne dispose d'un dispositif d'appel prioritaire pour les secours ;
- du gaz est présent dans le bâtiment ;
- chacun des escaliers dispose d'une colonne sèche : les raccords de la colonne sèche de l'escalier central aboutissent dans une des circulations horizontales desservant les logements ;
- des équipements techniques sont communs aux 2 immeubles « PLEIN CIEL 1 » et « PLEIN-CIEL 2 » : chauffage, groupe électrogène.

#### **Impacts économiques de la mise en œuvre du schéma d'amélioration de la sécurité :**

Le sous-préfet de Mulhouse rappelle que de nombreuses réunions se sont tenues ces trois dernières années dans l'objectif de disposer d'un état des lieux précis de la situation des immeubles au regard de la réglementation de sécurité contre l'incendie. Ce diagnostic a permis d'engager l'élaboration d'un schéma de mise en sécurité, qui a fait l'objet d'une première évaluation de son coût de mise en œuvre et de son coût de fonctionnement.

Dans une hypothèse où les travaux seraient réalisés avec le soutien financier de l'Anah à hauteur de 100 % du montant HT des travaux prescrits par le schéma de mise en sécurité, 10 000 euros environ resteraient à la charge de chaque copropriétaire. La maintenance et le contrôle des installations mises en place et la présence permanente d'une équipe de sécurité pour assurer la gestion des deux immeubles de grande hauteur devrait doubler le budget de fonctionnement de chaque immeuble. La question de la capacité des copropriétaires à assumer une telle augmentation des charges se pose au regard de la situation actuelle.

Le syndic de Plein-Ciel 2 confirme qu'une telle augmentation des charges courantes entraînera inexorablement une évolution de la copropriété vers une situation de copropriété en difficulté.

Le sous-préfet précise que la situation des deux copropriétés interroge quant à la viabilité de la mise en sécurité des immeubles. Si aucune solution économiquement viable n'est trouvée, un accompagnement vers une sortie du statut de copropriété de ces immeubles doit être envisagé.

## **IX – AVIS DE LA COMMISSION**

### **9-1 Analyse des risques présentés par l'IGH :**

- **Risques d'éclosion d'un incendie :**  
L'absence de vérifications systématiques et d'entretien des installations techniques dans les logements et la présence de gaz dans l'immeuble vont accroître le risque d'éclosion d'un incendie.
- **Risques de propagation d'un incendie :**  
L'absence d'enclouement réglementaire des cages d'escalier, et notamment de l'escalier principal, l'absence d'isolement des locaux à risques au sous-sol, l'ouverture du hall d'entrée sur l'escalier principal vont permettre une propagation très rapide des effets d'un incendie à l'ensemble des étages de l'immeuble. Ce risque est accru par la très faible résistance coupe-feu des planchers, qui peut entraîner une rapide propagation verticale d'un incendie entre logements superposés, ce qui mettra en danger les occupants n'ayant pu évacuer du fait de l'absence de protection des circulations.  
De plus, la non-conformité des façades peut entraîner une rapide propagation verticale d'un incendie par l'extérieur, ce qui peut mettre en danger les occupants de nombreux appartements qui seraient dans l'incapacité à évacuer du fait de l'absence de protection des circulations.
- **Risques pour l'évacuation ou la mise en sécurité des occupants :**  
La propagation rapide des fumées et gaz chauds d'un incendie à tous les étages, l'absence ou l'insuffisance d'enclouement des escaliers, l'absence de désenfumage des circulations horizontales et des cages d'escaliers qui vont empêcher une évacuation des occupants menacés, l'impossibilité d'une évacuation par l'extérieur du fait de la hauteur du bâtiment vont mettre en danger les occupants en cas de sinistre. Ce danger est accru par l'absence de détection automatique d'incendie qui empêchera la découverte rapide d'un sinistre

**L'ensemble de ces non-conformités et l'absence de dispositifs constructifs, de sécurité, de surveillance adaptés aux caractéristiques de l'immeuble rendent ce dernier particulièrement dangereux pour ses occupants en cas de développement d'un incendie, avec un risque de décès pour les personnes n'ayant pu rapidement l'évacuer.**

### **9-2 Vu l'analyse de risques réalisée par la Commission, celle-ci émet un avis :**

**DEFAVORABLE à l'occupation de l'immeuble.**

### **9-3 Dispositions administratives obligatoires pour le suivi du dossier :**

- a) Faire vérifier par des techniciens compétents ou agréés et selon les périodicités mentionnées dans le Règlement de Sécurité, l'ensemble des installations techniques. (cf. tableau annexé) (article R 122-16 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- b) Tenir à jour un registre de sécurité, où seront notamment consignées les conclusions des vérifications techniques (article R 122-29 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- c) Les périodicités de visite par la Commission de Sécurité devront être respectées (article GH 4).
- d) Les travaux de construction, de transformation et d'aménagement même à titre temporaire, d'un immeuble de grande hauteur (IGH) sont soumis à autorisation de l'autorité de police administrative après avis de la commission de sécurité (articles L 122-1 et R 122-11-1 à R 122-11-6 du Code de la Construction et de l'Habitation).  
**Sont également concernés :**
  - les travaux de mise en accessibilité des établissements aux personnes handicapées (loi du 11 février 2005) ;
  - les éventuels travaux liés à la mise en sécurité des personnes handicapées (arrêté du 24 septembre 2009).

**9-4 Conformément à l'Article 40 du Décret n° 95-260 modifié, la Commission demande la réalisation des prescriptions techniques suivantes :**

- 1) Finaliser l'analyse de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation de sécurité contre l'incendie dans les immeubles de grande hauteur, et notamment des dispositions de l'arrêté du 18 octobre 1977 modifié par l'arrêté du 22 octobre 1982.

Conduire cette analyse selon la méthodologie précisée par la circulaire NOR/INT/E/08/00154/C du 05 septembre 2008 relative à la sécurité contre l'incendie dans les immeubles de grande hauteur à usage d'habitation (IGH A) anciens, à savoir :

- un état des lieux selon le canevas en annexe de la circulaire précitée,
- une analyse des constats – diagnostic,
- des propositions d'actions correctives sous la forme d'un schéma directeur d'amélioration de la sécurité.

Présenter chacune des phases de l'analyse au groupement Prévention du Service Départemental d'Incendie et de Secours avant d'engager la phase suivante.

- 2) **Soumettre le schéma directeur d'amélioration de la sécurité à la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH pour validation.**
- 3) Réaliser les vérifications réglementaires de toutes les installations techniques qui n'en ont pas fait l'objet.  
Lever les non-conformités relevées dans les rapports de vérifications des installations électriques, du paratonnerre, des ascenseurs, des moyens de secours et de la charge calorifique (article GH 4).  
Fournir la copie des rapports de vérifications et les attestations de levée des observations au secrétariat de la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH.
- 4) Modifier les aménagements extérieurs en pied d'immeuble pour rendre accessible un maximum de linéaire des façades par des voies répondant aux caractéristiques des voies-échelles et permettant la mise en station des moyens élévateurs aériens des services de d'incendie et de secours, de sorte à permettre de combattre un incendie se développant par les façades.
- 5) Assurer en permanence à chaque niveau l'accès immédiat aux escaliers de secours. Veiller à ce que ces derniers soient en permanence libres de tout dépôt, potentiel calorifique ou fumigène, et ne présentent aucun obstacle pouvant entraîner une gêne à l'évacuation des occupants (article R.122-16 du code de la construction et de l'habitation).
- 6) Remettre en service rapidement le groupe électrogène (article R.122-16 du code de la construction et de l'habitation).

***NOTA :** En application de la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées, les travaux doivent faire l'objet d'un examen par la commission compétente.*

Le Président de Séance,



Jean-Noël CHAVANNE

## VERIFICATIONS TECHNIQUES PERIODIQUES

Types d'installation	Article de référence	Vérificateur	Périodicité
<b>Désenfumage mécanique</b> Débits de 20 % des compartiments	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Désenfumage naturel</b>	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Thermiques</b> (Installations de chauffage et/ou de réfrigération)	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Electriques</b> (y compris éclairage de sécurité)	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Paratonnerre</b>	GH 4	Organisme agréé	2 ans
<b>Ascenseurs à appel prioritaire</b>	GH 4	Organisme agréé En présence Sté de maintenance	6 mois
<b>Ascenseurs sans appel prioritaire</b>	GH 4	Organisme agréé En présence Sté de maintenance	1 an
<b>Système de sécurité incendie de catégorie A</b>	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Extincteurs et robinets d'incendie armés</b>	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Charge calorifique</b>	GH 4	Organisme agréé	5 ans

L'article GH 4 précise que les vérifications techniques concernant un même type d'installation, hormis les vérifications de la charge calorifique, doivent être exécutées dans l'ensemble de l'immeuble sous la responsabilité d'un même organisme agréé.



**PRÉFET  
DU HAUT-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

CABINET DU PREFET

SOUS-COMMISSION DEPARTEMENTALE DE SECURITE  
E.R.P./I.G.H.

SECRETARIAT : D.D.S.I.S.  
7, AVENUE JOSEPH REY  
68027 COLMAR-CEDEX

Tél. : 03-89-30-18-89  
sous-commission.erp@sdis68.fr

SERVICE PREVENTION  
TK/21/PVT

Dossier suivi par : Lieutenant-Colonel T. KELLENBERGER  
Tél : 03-89-30-18-21  
prevention.direction@sdis68.fr

COLMAR, LE 18 NOVEMBRE 2021

**PROCES-VERBAL DE REUNION  
DE LA SOUS-COMMISSION**

**N° D'ORDRE : SCE2102324**

**I - OBJET : ETUDE DU RAPPORT DU GROUPE DE VISITE**

(Articles R 146-34 du Code de la Construction et de l'Habitation et 49 du Décret n°95-260 du 8 Mars 1995)

CODE IGH	:	I22403010-000- 0
ETABLISSEMENT	:	<b>IMMEUBLE PLEIN CIEL 1</b>
ADRESSE	:	7, RUE PIERRE LOTI
COMMUNE	:	MULHOUSE - 68100
DESTINATION, ACTIVITE(S)	:	Immeuble de grande hauteur
CLASSEMENT	:	<b>IGH de classe « GH A » - Immeuble de Grande Hauteur à usage d'habitation</b>
MANDATAIRE DE SECURITE*	:	Monsieur Manuel AFONSO
REFERENCES DU DOSSIER	:	Rapport du Groupe de Visite RGV SCV 21043 en date du 27/10/2021
NATURE	:	<b>Visite de contrôle</b>
VISITE EFFECTUEE LE	:	27/10/2021

\*au titre des articles R.146-18 et R.146-19 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**II – DESCRIPTION SOMMAIRE DU BATIMENT**

**2-1 Description des niveaux et des locaux :**

L'immeuble « Résidence PLEIN-CIEL 1 » est implanté dans le quartier des Coteaux. Il a été construit simultanément à l'immeuble « Résidence PLEIN-CIEL 2 » auquel il est relié par un parc de stationnement couvert.

**Les 2 immeubles sont totalement indépendants entre eux.**

L'immeuble « Résidence PLEIN-CIEL 1 » a fait l'objet d'un dossier de dépôt de permis de construire au mois d'avril 1964, soit antérieurement à la date de parution du premier règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique (arrêté du 24/11/1967).

**Le bâtiment présente une hauteur du plancher bas du dernier niveau par rapport au niveau d'accès des secours de 62 mètres**, ce qui le fait entrer dans le champ d'application de la réglementation relative aux Immeubles de Grande Hauteur.

Etabli sur 25 niveaux, il se décompose comme suit :

- **Terrasse :**
  - 2 locaux ventilation
  - 1 local machinerie ascenseurs.
  
- **22<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 3 pièces
  - 2 appartements 4 pièces
  - 2 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **21<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **20<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **19<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **18<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **17<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **16<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **15<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **14<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **13<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **12<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.

- 11<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 10<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 9<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 8<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 7<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 6<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 5<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 4<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 3<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 2<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 1<sup>er</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- Entresol :
  - 1 appartement 3 pièces
  - 2 appartements 4 pièces
  - 3 appartements 5 pièces
  - 3 celliers
  - vide sur hall d'entrée.
- Rez-de-chaussée :
  - 1 loge du concierge
  - 1 cabinet médical
  - 2 appartements 4 pièces
  - 1 appartement 5 pièces
  - 2 celliers
  - 1 hall d'entrée
  - 2 locaux techniques
  - 4 locaux techniques à usage non-précisé.

- **Sous-sol :**
  - plusieurs locaux à usage de caves ou non-précisé
  - 1 local conteneurs
  - 2 locaux vide-ordures
  - 3 celliers
  - 1 local vélos
  - 6 locaux ventilation
  - des locaux de service
  - un local relié par un escalier intérieur à un logement du rez-de-chaussée.

Le parc de stationnement couvert est établi sur 2 niveaux :

- sous-sol : 207 emplacements de stationnement, locaux groupe électrogène, sous-station, transformateur communs aux 2 IGH,
- rez-de-chaussée : 144 emplacements de stationnement, parkings visiteurs.

Tout en reliant les 2 immeubles entre eux, il n'est que contigu à chaque immeuble et ne se développe pas dans l'emprise de ces derniers.

## **2-2 Dispositions constructives et techniques :**

### **Construction :**

- Le bâtiment présente une stabilité au feu non clairement établie.
- La résistance au feu des planchers est, selon les investigations réalisées par EFECTIS, largement inférieure au degré coupe-feu 2 heures imposé par le règlement de sécurité dans les IGH, ou 1h30 pour un bâtiment d'habitation de 4<sup>ème</sup> famille ; le degré coupe-feu atteint ne dépasse pas ½ heure.
- Le C+D n'est pas respecté en façade, du fait de l'aménagement de loggias postérieurement à la construction de l'immeuble.
- L'escalier central n'est pas encloisonné.
- Le degré d'encloisonnement des 2 escaliers de secours ne semble pas conforme, a minima au niveau des portes.
- Le sous-sol est en liaison directe avec les étages par l'intermédiaire des halls et de l'escalier central.
- Le sous-sol de l'IGH n'est pas séparé du parc de stationnement couvert par des parois résistantes au feu.
- Les conduits et gaines ne sont pas protégés pour éviter une transmission verticale ou horizontale d'un incendie.

### **Désenfumage :**

- Le bâtiment ne comporte aucun désenfumage, ni des circulations horizontales communes, ni des escaliers.

### **Systeme de Sécurité Incendie :**

- L'immeuble ne comporte aucun système de sécurité incendie.
- Il n'existe pas de PC Sécurité.

## **2-3 Dispositions prises pour la mise en sécurité des personnes en situation de handicap selon l'article GN 8 :**

Sans objet.

## **2-4 Dérogations accordées et demandes d'avis acceptées par la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH :**

Néant.

### III- HISTORIQUE DU BATIMENT

- 19/03/1964 : Etude du dossier de demande de permis de construire des immeubles « Plein-Ciel » - Rapport technique de l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin
- 20/12/1967 : Visite de réception par l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin de la construction de la résidence « Plein-Ciel »
- 06/12/1972 : Visite de contrôle par l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin pour l'amélioration de la protection contre l'incendie de la résidence « Plein-Ciel ».
- 11/04/2017 : Visite de contrôle par la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH – **avis favorable au reclassement de l'immeuble en Immeuble de Grande Hauteur et avis défavorable à l'occupation de l'immeuble.**
- 11/12/2020 : Visite périodique par la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH (IGH de classe GH A – Habitation) – **avis défavorable à l'occupation de l'immeuble.**
- 18/03/2021 : Etude par la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH du dossier AT 224 20 I0050 - Remplacement des calorifugeages des canalisations d'eau chaude sanitaire et de chauffage et de l'isolation du plancher haut de l'ensemble du sous-sol (IGH de classe GH A – Habitation) - avis favorable.
- 27/10/2021 : Visite de contrôle par le groupe de visite de la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH (IGH de classe GH A – Habitation).
- 04/11/2021 : Etude par la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH du dossier AT 224 21 S0190 - Extension des voies-échelles en pied du bâtiment (IGH de classe GH A – Habitation) - avis favorable.
- 18/11/2021 : Etude par la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH du rapport de visite de contrôle (IGH de classe GH A – Habitation) - **avis défavorable à l'occupation de l'immeuble.**

### IV – EFFECTIFS

Absence de renseignements : les effectifs et la densité d'occupation de chaque niveau de l'immeuble sont à fournir.

### V – CLASSEMENT

Cet Immeuble de Grande Hauteur est soumis :

**Aux règles du Code de la Construction et de l'Habitation (articles R 146-1 à R 146-36 et R 184-1 à R 184-3).**

Ainsi qu'aux textes suivants :

Arrêté du 2 mai 2005 modifié relatif aux missions, à l'emploi et à la qualification du personnel permanent des services de sécurité incendie des ERP et des IGH.

Circulaire du 07 juin 1974 et instruction technique provisoire du 07 juin 1974, concernant le désenfumage dans les IGH.

**Pour les parties existantes de l'IGH non modifiées :**

Arrêté du 18 octobre 1977 modifié, portant règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique.

Arrêté du 22 octobre 1982 modifiant l'arrêté du 18 octobre 1977 et portant sur les IGH dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> avril 1978, et notamment son article 3.

Circulaire du 05 septembre 2008 relative à la sécurité contre l'incendie dans les immeubles de grande hauteur à usage d'habitation (IGH A) anciens.

Pour les parties de l'IGH modifiées à compter du 1<sup>er</sup> avril 2012, ainsi que pour les dispositions à caractère administratif, celles relatives aux contrôles et aux vérifications techniques, ainsi qu'à l'entretien :

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.

Il se classe en IGH de classe « GH A » - Immeuble de Grande Hauteur à usage d'habitation.

## VI – CALCUL DES DEGAGEMENTS

L'IGH est desservi par :

- 1 escalier central de 2 UP de large.
- 2 escaliers de secours, chacun dans une aile de l'immeuble, accessibles par la circulation horizontale (couloir) de desserte des appartements.

## VII - ETAIENT PRESENTS

### 7-1 Membres avec voix délibérative :

- Présidente : Madame Marie-José BOÉ – Chef du Service des Sécurités
- Préfecture du Haut-Rhin  
Service des Sécurités : Madame Ingrid MILESI
- D.D.T. : Monsieur Patrick REIBEL
- D.D.S.P. : Major Jean-Marc GENG
- S.I.S. : Commandant Nicolas HOUBRE / Capitaine Julien TESNIERE
- Maire : Avis Ecrit Motivé

### 7-2 Membres avec voix consultative :

- Direction des Services Départementaux  
de l'Education Nationales du Haut-Rhin : Monsieur David HÉBERT – Assistant de Prévention

### 7-3 Autre(s) personne(s) :

- Gendarmerie : Major Denis AUBERTIN

## VIII – TRAVAUX EFFECTUES PAR LE GROUPE DE VISITE

### 8-1 Examen des rapports de vérifications techniques :

Installations techniques	Date	Organisme	Observations
Installations électriques	07/07/2021 et 26/07/2021	QUALICONSULT	<b>IGH : 9 observations à lever</b> <b>Code du Travail :</b> <b>32 observations à lever</b> Seules les parties communes ont été vérifiées.
Groupe électrogène	20/10/2021	QUALICONSULT	<b>Pas d'essai en charge</b> , mais essai à vide : aucune observation
Paratonnerre	07/07/2021	QUALICONSULT	1 observation levée
Désenfumage (mécanique ou naturel)	/	/	Aucune installation

Installations techniques	Date	Organisme	Observations
Chauffage (sous-station)	03/08/2021	QUALICONSULT	<b>1 observation à lever</b>
Gaz			
Ascenseurs : 4 appareils	30/02/2021	QUALICONSULT	<b>Impair bleu : 25 observations Impair jaune : 24 observations Pair rouge : 21 observations Pair vert : 25 observations</b>
Système de Sécurité Incendie	/	/	Aucune installation
Extincteurs Colonnes sèches	09/08/2021	QUALICONSULT	<b>10 observations</b> dont 5 levées
Extincteurs	20/10/2021	SPI	Observations levées
Colonnes sèches	28/07/2021	DUBERNARD	4 observations levées
Charge calorifique : parties communes	02/08/2021	QUALICONSULT	<b>4 observations</b> dont 2 levées
Registre de sécurité		Présenté et renseigné	

#### 8-2 Contrôle des prescriptions anciennes : visite périodique du 11/12/2020 :

- exécutées : n° 3, 5 partiellement, 6
- non exécutées : n° 1, 2, 4 (travaux en cours), reprises en prescription dans le présent rapport.

#### 8-3 Essais effectués :

- Essai de démarrage du groupe électrogène, puis fonctionnement (à vide) durant 1 heure : essai concluant.

#### 8-4 Constatations :

Les membres du groupe de visite de la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH ont constaté les éléments suivants :

- l'immeuble n'a pas fait l'objet de travaux de transformation depuis la dernière visite périodique de la sous-commission départementale de sécurité en 2020 ;
- les travaux de remplacement du calorifugeage ayant fait l'objet du dossier AT 224 20 I0050 n'ont pas réalisés ;
- des travaux de voirie en pied de façade sont en cours et sont réalisés par la Ville de Mulhouse ; ils visent à augmenter les capacités de desserte des façades Nord et Est par des voies accessibles aux moyens élévateurs aériens des sapeurs-pompiers et à créer un volume de protection en éloignant les zones de stationnement ; ces travaux ne permettront néanmoins de desservir qu'une seule aile de l'immeuble ;
- un diagnostic de sécurité complété par des investigations portant sur la résistance au feu des structures, des parois et des planchers de l'immeuble ont été réalisés ; ces études nécessitent d'être complétées pour permettre de proposer aux autorités administratives un plan directeur de mise en sécurité ;
- la copropriété qui gère l'immeuble est distincte de celle qui gère l'immeuble « PLEIN-CIEL 2 » et de celle qui gère le parc de stationnement ;
- l'immeuble ne comprend que des logements et un cabinet médical au rez-de-chaussée ;
- la totalité des logements est occupée ;
- l'immeuble est en communication avec le parc de stationnement couvert contigu par un sas qui ne respecte pas les conditions d'isolement règlementaires ;
- le parc de stationnement abrite le local groupe électrogène qui assure le secours de l'alimentation électrique des 2 immeubles Plein-Ciel 1 et 2 ; ce groupe électrogène a été réparé et a fait l'objet d'une vérification par un organisme de contrôle agréé. Néanmoins, aucun test en charge n'a été réalisé ;

- l'immeuble dispose d'une cage d'escalier principale, implantée en position centrale ; **cet escalier n'est ni encloisonné, ni séparé de l'escalier desservant le sous-sol, ni séparé des volumes du hall d'entrée** ;
- chacune des 2 ailes de logements donne accès à un des 2 escaliers de secours encloisonnés ; ces derniers débouchent dans le sous-sol ;  
il n'existe aucune certitude sur la conformité de l'encloisonnement de ces escaliers ;
- **aucun des 3 escaliers n'est doté de dispositif de désenfumage** ;
- les locaux à risques du sous-sol (caves, vide-ordures, locaux poubelles,...) ne sont pas isolés ;
- il existe des gaines vide-ordures qui ne sont plus utilisées : leur accès depuis les circulations horizontales de chaque niveau a été condamné par des dispositifs qui ne sont pas coupe-feu ;
- les balcons des appartements transformés en loggias peuvent accroître le risque de propagation verticale d'un incendie ;
- l'immeuble est doté de 4 ascenseurs : aucun ne dispose d'un dispositif d'appel prioritaire pour les secours ;
- du gaz est présent dans le bâtiment ;
- chacun des escaliers dispose d'une colonne sèche : les raccords de la colonne sèche de l'escalier central aboutissent dans une des circulations horizontales desservant les logements ;
- des équipements techniques sont communs aux 2 immeubles « PLEIN CIEL 1 » et « PLEIN-CIEL 2 » : chauffage, groupe électrogène ;
- par rapport à la visite périodique du 11/12/2020, les évolutions suivantes ont été constatées :
  - suppression quasi générale des mobiliers entreposés dans les circulations horizontales communes desservant les logements ;
  - suppression en grande partie des dépôts formant obstacle ou présentant un potentiel calorifique dans les escaliers de secours ;
  - suppression des dépôts de matières combustibles dans les caves au sous-sol, seuls des éléments métalliques restent entreposés ;
  - mise en place d'extincteurs dans les sous-sol et les circulations des étages ;
  - réparation du groupe électrogène.

## IX – ELEMENTS NOUVEAUX VERSES AU DOSSIER DEPUIS LA VISITE PAR LE GROUPE DE VISITE

Néant.

## X - AVIS DE LA COMMISSION

### 10-1 Analyse des risques présentés par l'ERP :

- **Risques d'éclosion d'un incendie :**  
L'absence de vérifications systématiques et d'entretien des installations techniques dans les logements et la présence de gaz dans l'immeuble vont accroître le risque d'éclosion d'un incendie.
- **Risques de propagation d'un incendie :**  
L'absence d'encloisonnement réglementaire des cages d'escalier, et notamment de l'escalier principal, l'absence d'isolement des locaux à risques au sous-sol, l'ouverture du hall d'entrée sur l'escalier principal vont permettre une propagation très rapide des effets d'un incendie à l'ensemble des étages de l'immeuble. Ce risque est accru par la très faible résistance coupe-feu des planchers, qui peut entraîner une rapide propagation verticale d'un incendie entre logements superposés, ce qui mettra en danger les occupants n'ayant pu évacuer du fait de l'absence de protection des circulations.  
De plus, la non-conformité des façades peut entraîner une rapide propagation verticale d'un incendie par l'extérieur, ce qui peut mettre en danger les occupants de nombreux appartements qui seraient dans l'incapacité à évacuer du fait de l'absence de protection des circulations.
- **Risques pour l'évacuation ou la mise en sécurité des occupants :**  
La propagation rapide des fumées et gaz chauds d'un incendie à tous les étages, l'absence ou l'insuffisance d'encloisonnement des escaliers, l'absence de désenfumage des circulations horizontales et des cages d'escaliers qui vont empêcher une évacuation des occupants menacés, l'impossibilité d'une évacuation par l'extérieur du fait de la hauteur du bâtiment vont mettre en danger les occupants en cas de sinistre. Ce danger est accru par l'absence de détection automatique d'incendie qui empêchera la découverte rapide d'un sinistre

L'ensemble de ces non-conformités et l'absence de dispositifs constructifs, de sécurité, de surveillance adaptés aux caractéristiques de l'immeuble rendent ce dernier particulièrement dangereux pour ses occupants en cas de développement d'un incendie, avec un risque de décès pour les personnes n'ayant pu rapidement l'évacuer.

**10-2 Entendu le rapporteur du dossier, Commandant N. HOUBRE, la Commission émet un avis :**

**DEFAVORABLE A L'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE**

**10-3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES OBLIGATOIRES pour le suivi du dossier :**

- a) Faire vérifier par des techniciens compétents ou agréés et selon les périodicités mentionnées dans le Règlement de Sécurité, l'ensemble des installations techniques (cf. tableau annexé).  
(article R 146-20 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- b) Tenir à jour un registre de sécurité, où seront notamment consignées les conclusions des vérifications techniques (article R 146-35 du Code de la Construction et de l'Habitation).
- c) Les périodicités de visite par la Commission de Sécurité devront être respectées (article GH 4).
- d) Les travaux de construction, de transformation et d'aménagement même à titre temporaire, d'un immeuble de grande hauteur (IGH) sont soumis à autorisation de l'autorité de police administrative après avis de la commission de sécurité (articles R 146-12 à R 146-17 du Code de la Construction et de l'Habitation).

**Sont également concernés :**

- les travaux de mise en accessibilité des établissements aux personnes handicapées (loi du 11 février 2005) ;
- les éventuels travaux liés à la mise en sécurité des personnes handicapées (arrêté du 24 septembre 2009).

**10-4 Conformément à l'article 40 du Décret n° 95-260 modifié, la Commission demande la REALISATION DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES SUIVANTES :**

- 1) Finaliser l'analyse de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation de sécurité contre l'incendie dans les immeubles de grande hauteur, et notamment des dispositions de l'arrêté du 18 octobre 1977 modifié par l'arrêté du 22 octobre 1982.

Conduire cette analyse selon la méthodologie précisée par la circulaire NOR/INT/E/08/00154/C du 05 septembre 2008 relative à la sécurité contre l'incendie dans les immeubles de grande hauteur à usage d'habitation (IGH A) anciens, à savoir :

- un état des lieux selon le canevas en annexe de la circulaire précitée,
- une analyse des constats – diagnostic,
- des propositions d'actions correctives sous la forme d'un schéma directeur d'amélioration de la sécurité.

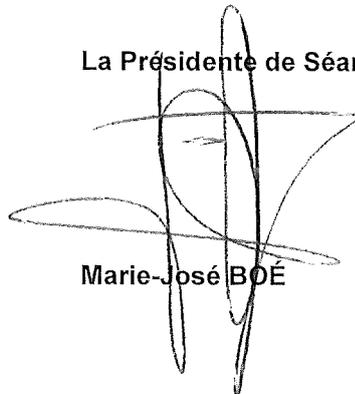
Présenter chacune des phases de l'analyse au groupement Prévention du Service d'Incendie et de Secours avant d'engager la phase suivante.

- 2) **Soumettre le schéma directeur d'amélioration de la sécurité à la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH pour validation, puis réaliser les travaux selon le phasage accepté.**
- 3) Lever les non-conformités relevées dans les rapports de vérifications des installations électriques, du chauffage, des ascenseurs, des moyens de secours et de la charge calorifique (article GH 4).  
Fournir la copie des rapports de vérifications et les attestations de levée des observations au secrétariat de la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH.

- 4) Finaliser les aménagements extérieurs en pied d'immeuble pour rendre accessible un maximum de linéaire des façades par des voies répondant aux caractéristiques des voies-échelles et permettant la mise en station des moyens élévateurs aériens des services de d'incendie et de secours, de sorte à permettre de combattre un incendie se développant par les façades.
- 5) Assurer en permanence à chaque niveau l'accès immédiat aux escaliers de secours : pour cela, supprimer les verrouillages ou blocages de portes palières qui ont été constatés (étages 3, 6, 10, 13 notamment) (articles R.146-20 et R.146-24 du code de la construction et de l'habitation).
- 6) Veiller à ce que les escaliers de secours et les circulations horizontales communes restent en permanence libres de tout dépôt, potentiel calorifique ou fumigène, et ne présentent aucun obstacle pouvant entraîner une gêne à l'évacuation des occupants. En outre, supprimer et interdire tout dépôt dans les espaces vide-ordures des étages (articles R.146-20 et R.146-24 du code de la construction et de l'habitation).
- 7) Supprimer les blocages en position ouverte des portes donnant sur l'escalier central (articles R.146-20 et R.146-24 du code de la construction et de l'habitation).
- 8) A chaque palier de chacun des escaliers de secours, apposer visiblement à l'intérieur de la cage d'escalier le numéro d'étage et l'aile du bâtiment, pour faciliter l'intervention des services de secours (article R.146-34 du code de la construction et de l'habitation).
- 9) Réaliser les essais et vérifications du groupe électrogène conformément aux dispositions de l'article GH 43 § 2f, et consigner leurs résultats dans un registre d'entretien (article GH 43).

**NOTA** : En application de la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées, les travaux doivent faire l'objet d'un examen par la commission compétente.

**La Présidente de Séance,**

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned over the printed name.

**Marie-José BOÉ**

## VERIFICATIONS TECHNIQUES PERIODIQUES

Types d'installation	Article de référence	Vérificateur	Périodicité
<b>Désenfumage mécanique</b> Débits de 20 % des compartiments	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Désenfumage naturel</b>	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Thermiques</b> (Installations de chauffage et/ou de réfrigération)	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Electriques</b> (y compris éclairage de sécurité)	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Paratonnerre</b>	GH 4	Organisme agréé	2 ans
<b>Ascenseurs à appel prioritaire</b>	GH 4	Organisme agréé En présence Sté de maintenance	6 mois
<b>Ascenseurs sans appel prioritaire</b>	GH 4	Organisme agréé En présence Sté de maintenance	1 an
<b>Système de Sécurité Incendie de catégorie A</b>	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Extincteurs et robinets d'incendie armés</b>	GH 4	Organisme agréé	1 an
<b>Charge calorifique</b>	GH 4	Organisme agréé	5 ans

L'article GH 4 précise que les vérifications techniques concernant un même type d'installation, hormis les vérifications de la charge calorifique, doivent être exécutées dans l'ensemble de l'immeuble sous la responsabilité d'un même organisme agréé.



## ARRETE DE MISE EN DEMEURE

321 - OL		N° MD 068224 17 50 008
Etablissement :	<b>RESIDENCE PLEIN CIEL 1</b>	
Situé :	<b>7 rue Pierre Loti (IA 126)</b>	
Représenté par :	<b>Syndicat des copropriétaires représenté par la société SASIK 32 passage du Théâtre 68100 MULHOUSE</b>	

## Le Maire de la Ville de Mulhouse

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2212-1 et L 2212-2
- Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L 122-1, L122-2, R122-1 à R122-29 et R.152-3 à R152-5,
- Vu l'arrêté n°14/384 en date du 7 avril 2014 portant délégation de fonction à Madame Catherine RAPP,
- Vu le décret n°95-260 du 8 mars 1995 modifié relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,
- Vu l'arrêté modifié du 25 juin 1980, portant règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public de la 1<sup>ère</sup> à la 4<sup>ème</sup> catégorie, complété par l'arrêté du 22 juin 1990 pour les établissements recevant du public de la 5<sup>ème</sup> catégorie,
- Vu l'arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-153-01 du 2 juin 2017, portant constitution de la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité,
- Vu l'arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-153-02 du 2 juin 2017 portant constitution de la Sous-commission Départementale de Sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur,
- Vu le procès-verbal de la Sous-Commission Départementale de Sécurité n°SCV17018 en date du **11/04/2017**, transmis en recommandé avec accusé de réception à la société SASIK, syndic de copropriété - 32 passage du Théâtre 68100 MULHOUSE,
- Vu le courrier de la société SASIK en date du 29.06.2017,

*Considérant le classement de la résidence Plein Ciel 1 en Immeuble de Grande Hauteur de classe GHA (habitation)*

*Considérant l'avis **défavorable** à l'occupation de l'immeuble Plein Ciel 1 émis par la Sous-commission Départementale de Sécurité,*

*Considérant les observations formulées par la société SASIK, syndic de copropriété suite à la transmission du procès-verbal n°SCV17018*

## ARRÊTE

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Le syndic des copropriétaires est mis en demeure de :

- Désigner un mandataire de sécurité  
**DELAÏ** : 2 MOIS
- Réaliser un diagnostic de sécurité au regard des dispositions de l'arrêté du 18.10.1977 modifié par l'arrêté du 22.10.1982 et suivant la méthodologie précisée par la circulaire du 5.09.2008  
**DELAÏ** : 4 MOIS

- Réaliser les vérifications réglementaires des installations techniques et le cas échéant lever les non-conformités relevées.  
Transmettre une copie des rapports au service urbanisme de la Ville de Mulhouse.  
DELAI : 2 MOIS.

**ARTICLE 2** : La résidence **Plein Ciel 1** située **7 rue Pierre Loti à Mulhouse** est classée Immeuble de Grande Hauteur de classe GHA à usage d'habitation.

**ARTICLE 3** : Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement, la modification ou ne peuvent être exécutés qu'après autorisation du Préfet.

**ARTICLE 4** : Le présent arrêté sera notifié à l'exploitant et une ampliation sera transmise à :  
- M. le Préfet du Haut-Rhin, SIDPC,  
- M. le Sous-Préfet de Mulhouse,  
- M. le Directeur départemental de la sécurité publique, Commissariat central de Mulhouse  
- M. le Lieutenant-colonel, commandant le CSP de Mulhouse, Service Prévention

**ARTICLE 5** : Conformément à l'article L.2131-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, sans préjudice du recours direct dont elle dispose, si une personne physique ou morale est lésée par le présent acte, elle peut, dans le délai de deux mois à compter de la date à laquelle l'acte est devenu exécutoire, demander au représentant de l'Etat dans le Département de mettre en œuvre la procédure prévue à l'article L.2131-6.

**ARTICLE 6** : Conformément à l'article L.2131-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, le présent arrêté peut faire l'objet d'une demande d'annulation devant le tribunal administratif de Strasbourg dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication.

Mulhouse, le 08/09/2017



Pour le Maire,  
L'Adjointe déléguée

*Catherine RAPP*  
Catherine RAPP

exp 19/07/18.

## Annexe n°7bis

Pôle 32 - Urbanisme et Aménagements  
321 - Urbanisme réglementaire et permis de construire

Société SASIK  
Syndicat des copropriétaires  
Résidence Plein Ciel 1  
32 passage du Théâtre  
68100 MULHOUSE

**Affaire suivie par :**

Olivier LUTHRINGER  
Responsable cellule ERP  
☎ 03.89.32.59.95  
✉ olivier.luthringer@mulhouse-alsace.fr

**Réf. :** MD 068224 17S0008  
*(à rappeler dans toute correspondance)*

Le 12 JUL. 2018

**Objet : Mise en demeure**

Madame, Monsieur,

Le 11 avril 2017, l'immeuble Plein Ciel 1 dont vous êtes le syndic de copropriété, a été reclassé Immeuble de Grande hauteur (IGH) par la sous-commission départementale de sécurité. Un avis défavorable à l'occupation de cet immeuble a également été émis compte tenu des carences relevées.

Un arrêté municipal en date du 8.9.2017 vous a été notifié demandant dans un délai qui est aujourd'hui à échéance, de désigner un mandataire de sécurité et réaliser un diagnostic de sécurité de l'immeuble.

Si à ce jour j'ai bien reçu le diagnostic de sécurité, aucun mandataire de sécurité n'a encore été désigné. Je vous rappelle qu'il s'agit d'une obligation légale imposée par l'article R.122-14 du code de la Construction et de l'Habitation à laquelle il n'est pas possible de se soustraire.

**Aussi, je vous enjoins de me communiquer sous quinzaine à compter de la réception du présent courrier, l'identité et les coordonnées du mandataire qui représentera la copropriété.**

Dans un souci de cohérence, il serait pertinent de désigner le même mandataire pour les deux immeubles Plein Ciel 1 et Plein Ciel 2. Je vous invite donc à vous rapprocher de vos confrères de la société Nexity.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Pour le Maire  
L'adjointe déléguée



Catherine RAPP

Pôle 32 - Urbanisme et Aménagements  
321 - Urbanisme réglementaire et permis de construire

SASIK  
Syndic de la copropriété  
Plein Ciel 1  
32 Passage du Théâtre  
68100 MULHOUSE

**Affaire suivie par :**

Olivier LUTHRINGER  
Responsable cellule ERP  
☎ 03.89.32.59.95  
✉ olivier.luthringer@mulhouse-alsace.fr

Réf. : MD 068224 17S0008  
(à rappeler dans toute correspondance)

Le 29 MARS 2019

**Objet : Mise en demeure**

Monsieur,

Le 11 avril 2017, l'immeuble Plein Ciel 1 dont vous êtes le syndic de copropriété, a été reclassé Immeuble de Grande Hauteur (IGH) par la sous-commission départementale de sécurité. Un avis défavorable à l'occupation de cet immeuble a également été émis compte tenu des carences relevées.

Un arrêté municipal en date du 8.9.2017 a été notifié au syndicat des copropriétaires demandant dans un délai qui est aujourd'hui à échéance de :

- réaliser un diagnostic de sécurité de l'immeuble
- faire contrôler l'ensemble des installations techniques de l'immeuble et le cas échéant de lever les non conformités relevées.

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe le courrier de relance adressé à M. Manuel ALFONSO, mandataire de sécurité de l'immeuble.

Par ailleurs, la résidence Plein Ciel 1 ayant des équipements communs avec Plein Ciel 2, je vous demande de vous organiser avec le syndic et le mandataire de sécurité de cette deuxième copropriété pour d'une part réaliser la mise en sécurité des deux immeubles et d'autre part gérer les équipements communs aux deux immeubles.

Je vous remercie de me tenir informé d'ici le 19 avril 2019 des dispositions et mesures retenues pour répondre à cette demande.

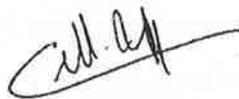
Afin de vous soutenir dans cette action, j'ai le plaisir de vous préciser que les études relatives à la mise en sécurité de l'immeuble pourront être cofinancées par l'ANAH et que cette copropriété peut être inscrite dans le plan national « Initiatives Copropriétés » permettant le cas échéant un financement à 100% du montant HT des travaux.

Enfin, afin de faire le point sur ce dossier, je souhaiterais vous rencontrer avant la transmission au SDIS des diagnostics et proposition de schéma directeur de sécurité.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

PJ : 1

Pour le Maire  
L'adjointe déléguée



Catherine RAPP

exp 99/02/15

Pôle 32 - Urbanisme et Aménagements  
321 - Urbanisme réglementaire et permis de construire

Société MSVA  
M. Manuel ALFONSO  
30 rue Nicot  
59130 LAMBERSART

**Affaire suivie par :**  
Olivier LUTHRINGER  
Responsable cellule ERP  
☎ 03.89.32.59.95  
✉ olivier.luthringer@mulhouse-alsace.fr

**Réf. : MD 068224 17S0008**  
(à rappeler dans toute correspondance)

Le 29 MARS 2019

**Objet : Mise en demeure**

Monsieur,

Le 11 avril 2017, l'immeuble Plein Ciel 1 dont vous êtes le mandataire de sécurité, a été reclassé Immeuble de Grande Hauteur (IGH) par la sous-commission départementale de sécurité. Un avis défavorable à l'occupation de cet Immeuble a également été émis compte tenu des carences relevées.

Un arrêté municipal en date du 8.9.2017 a été notifié au syndicat des copropriétaires demandant dans un délai qui est aujourd'hui à échéance de :

- réaliser un diagnostic de sécurité de l'immeuble
- faire contrôler l'ensemble des installations techniques de l'immeuble et le cas échéant de lever les non conformités relevées.

Si à ce jour j'ai bien reçu un diagnostic de sécurité, celui-ci a été réalisé sur la base de la réglementation du 5 septembre 2008 et non au regard des dispositions de l'arrêté du 18.10.1977 modifié par l'arrêté du 22.10.1982 et suivant la méthodologie précisée par la circulaire du 5.09.2008 tel que demandé dans ma décision.

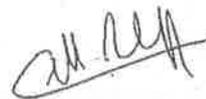
Aussi, je vous enjoins de me transmettre dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent courrier, une mise à jour du diagnostic suivant la méthodologie précitée accompagnée d'une proposition d'actions correctives sous forme de schéma directeur d'amélioration de la sécurité.

La configuration de votre immeuble étant similaire à celle de l'immeuble voisin Plein Ciel 2, je vous demande de vous rapprocher du mandataire de cet immeuble (Société Nexity - M. Lionel COULOS) et de vous organiser pour présenter un travail commun.

Concernant la vérification des installations techniques, je vous demande de me transmettre sous quinze jours, les rapports de l'année 2018, les levées d'observations et conformément à l'article R122-39 du code de la Construction et de l'Habitation, de me présenter pour visa le registre de sécurité.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Pour le Maire  
L'adjointe déléguée



Catherine RAPP



## Extrait des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 30 septembre 2021

49 conseillers présents (55 en exercice / 6 procurations)

### **PLAN INITIATIVE COPROPRIETES – QUARTIER DES COTEAUX : FINANCEMENT D'ETUDES COMPLEMENTAIRES POUR LA FINALISATION DU SCHEMA DE MISE EN SECURITE – COPROPRIETES PLEIN CIEL 1 ET 2 (535/8.5/383)**

Depuis 2017, les copropriétés « Plein Ciel 1 et 2 » sont classées « immeubles de grande hauteur (IGH) ». Ainsi, pour se mettre en conformité avec cette réglementation, la sous-commission départementale de sécurité a demandé aux deux copropriétés la réalisation d'un schéma directeur d'amélioration de la sécurité.

Ces deux ensembles immobiliers ont également été inscrits en suivi national du Plan initiative copropriétés depuis l'automne 2018 et se situent dans le périmètre du quartier prioritaire des Coteaux.

Une première version de ce schéma a été transmise à la Ville de Mulhouse ainsi qu'aux partenaires (Agence nationale de l'habitat, Services d'incendie et de secours du Haut-Rhin et coordonnateur des plans de sauvegarde) en septembre 2020.

Toutefois, ce document est incomplet et ne permet pas à ce stade à la sous-commission de statuer. Les deux copropriétés restent également sous avis défavorable à l'occupation. La présence d'amiante, des travaux à conduire en site partiellement occupé et une amélioration du degré coupe-feu des planchers à réaliser, nécessitent des compléments d'études.

Pour finaliser ce document, il est donc nécessaire d'engager des études complémentaires sous maîtrise d'ouvrage des syndicats des copropriétaires. Ces études sont estimées à 95.000 € TTC maximum. Leur cahier des charges a été validé par un groupe de travail associant DDT, SDIS, Coordonnateur et Ville.

Un cofinancement de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) à hauteur de 50% du montant HT des études sera sollicité par les copropriétés et a fait l'objet d'un premier accord de principe.

L'engagement de la Ville de Mulhouse, aux côtés de l'Anah, pour traiter cette problématique de sécurité est sollicité et permettre de finaliser au plus vite le schéma directeur. Aussi, il est proposé de compléter l'aide de l'Anah en finançant le reste à charge, s'élevant à 55.500 € maximum.

La participation de la Ville de Mulhouse sera versée aux syndicats des copropriétaires. Une convention de financement fixant les modalités de participation de la Ville de Mulhouse sera établie.

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2021 sur la ligne de crédits suivante :

- Ligne de crédit n° 13512  
Chapitre 204 – article 20422 – fonction 72  
Service gestionnaire : 535

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- approuve le financement des études complémentaires permettant la finalisation du schéma directeur d'amélioration de la sécurité ;
- approuve à ce titre le versement d'une subvention plafonnée à 55.500 € au bénéfice des copropriétés « Plein Ciel 1 et 2 » sur la base des conventions de financement afférentes ;
- autorise Madame le Maire ou son Adjoint délégué à signer toutes les pièces contractuelles nécessaires sur la base de la convention de financement afférente.

PJ : 2 conventions attributives de subvention

La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

CERTIFIE CONFORME

Madame le Maire  
Michèle LUTZ





**CONVENTION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION**

Entre d'une part

La Ville de Mulhouse, représentée par son Maire, Mme Michèle LUTZ, dûment habilitée à intervenir conformément à la Délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2020 désignée ci-après sous le terme « la Ville »,

et d'autre part

SYNCHRO 68, ayant son siège à Mulhouse – 32 passage du Théâtre à Mulhouse, représentée par sa Présidente, désignée ci-après sous le terme « SYNCHRO 68 »,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

**Article 1 – Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les droits et obligations des parties signataires. Par conséquent, au titre de la présente convention, SYNCHRO 68 s'engage à mener, l'action suivante :

- **Plein Ciel 1 – Financement d'études complémentaires pour la finalisation du schéma de mise en sécurité ..... 47 500 € TTC**

Compte tenu de l'intérêt que présente cette action pour la Ville de Mulhouse, celle-ci a décidé d'allouer une subvention pour cette opération d'un montant maximum de 27 750 € votée par le Conseil Municipal en date du 30 septembre 2021. Cette action sera menée conjointement avec le syndicat des copropriétaires de Plein Ciel 2.

Le montant définitif sera calculé selon la formule suivante : Montant TTC – (Montant HT x0,5).

**Article 2 – Versement des subventions**

La subvention, de 27 750 € sera versée, au compte de SYNCHRO 68 sur présentation du relevé des factures acquittées et d'un Relevé d'Identité Bancaire de la façon suivante :

- 50 % sur présentation de la 1<sup>ère</sup> facture acquittée



- Le solde sur présentation de l'état détaillé des factures acquittées certifié par le comptable

**Article 3 – Reddition des comptes, contrôle des documents financiers**

En contrepartie du versement de la subvention, SYNCHRO 68 dont les comptes sont établis pour un exercice courant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre, devra :

- Communiquer à la Ville de Mulhouse, Service Habitat, le compte-rendu d'exécution et financier de l'action décrite à l'article 1<sup>er</sup> de la présente convention dans les 6 mois suivant sa réalisation.
- Communiquer à la Ville de Mulhouse, Service Habitat au courant du 1<sup>er</sup> semestre de l'année suivante, son bilan, son compte résultat (ou compte de dépenses et recettes) certifiés par le président ou le trésorier et sa liasse fiscale ainsi que le rapport d'activité de l'année écoulée. SYNCHRO 68 devra également fournir régulièrement les procès-verbaux des assemblées générales et du conseil d'administration relatifs à l'action mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>, ainsi que toutes les modifications intervenues dans les statuts, la composition du conseil d'administration et du bureau.
- Faire mention de la participation de la Ville sur tout support de communication relatif à l'action décrite à l'article 1<sup>er</sup> de la présente convention.
- La Ville de Mulhouse rappelle à SYNCHRO 68 que, bénéficiant du concours de fonds publics, elle est soumise à son contrôle et s'engage à justifier à tout moment sur demande de la Ville de l'utilisation des subventions reçues. Elle tiendra sa comptabilité à sa disposition à cet effet. D'une manière générale, SYNCHRO 68 s'engage à coopérer aux travaux des juridictions financières, de l'inspection générale des Finances et à répondre à toute demande d'information.

**Article 4 – Responsabilité**

L'aide financière apportée par la Ville de Mulhouse aux actions ne peut entraîner sa responsabilité à aucun titre que ce soit pour un quelconque fait ou risque, préjudiciable à SYNCHRO 68 ou à un tiers, pouvant survenir en cours d'exécution.

**Article 5 – Modification de la convention**

Toute modification du contenu de la présente convention fera l'objet d'un avenant à celle-ci pris par décision du Conseil Municipal.

**Article 6 – Durée de la convention – Résiliation**

La présente convention prend effet à compter de sa signature et pour la durée de l'opération, sauf dénonciation par la Ville de Mulhouse ou SYNCHRO 68, en respectant un préavis d'un mois avant l'expiration de la période contractuelle, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-respect des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par la Ville de Mulhouse ou SYNCHRO 68, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception, valant mise en demeure.

**Article 7 – Cas de non-exécution**

7.1 En cas de non-exécution de l'objet décrit à l'article 1, SYNCHRO 68 reconnaît son obligation d'avoir à rembourser à la Ville de Mulhouse la totalité du concours apporté.

7.2 Il en ira de même en cas de non-exécution des stipulations de l'article 3.

7.3 En cas d'exécution partielle ou imparfaite de l'objet de la présente convention, notamment si le coût réel de l'action s'avérait inférieur au montant prévisionnel indiqué à l'article 1<sup>er</sup> de la présente convention, SYNCHRO 68 devra rembourser à la Ville de Mulhouse la part non justifiée de la subvention versée, sauf si elle a obtenu préalablement l'accord de la Ville de Mulhouse pour toute modification de l'objet (article 1) ou du report des délais d'exécution des actions.

7.4 Le reversement total ou partiel de l'aide ou l'interruption du versement sont décidés par la Ville de Mulhouse à la demande motivée de SYNCHRO 68, lorsque celle-ci ne souhaite pas poursuivre les actions et sollicite la résiliation de la convention.

7.5 Les reversements seront effectués par SYNCHRO 68 dans le mois qui suit la réception du titre de perception de la Ville de Mulhouse.

Fait à Mulhouse, en deux exemplaires le

Pour SYNCHRO 68  
La Présidente

Pour la Ville de Mulhouse  
l'Adjoint délégué

Marjorie LACAVE

Alain COUCHOT



**CONVENTION ATTRIBUTIVE DE SUBVENTION**

Entre d'une part

La Ville de Mulhouse, représentée par son Maire, Mme Michèle LUTZ, dûment habilitée à intervenir conformément à la Délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2020 désignée ci-après sous le terme « la Ville »,

et d'autre part

NEXITY, ayant son siège à Mulhouse – 32 passage du Théâtre à Mulhouse, représentée par son Directeur, désignée ci-après sous le terme « NEXITY »,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

**Article 1 – Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les droits et obligations des parties signataires. Par conséquent, au titre de la présente convention, NEXITY s'engage à mener, l'action suivante :

- **Plein Ciel 2 – Financement d'études complémentaires pour la finalisation du schéma de mise en sécurité ..... 47 500 € TTC**

Compte tenu de l'intérêt que présente cette action pour la Ville de Mulhouse, celle-ci a décidé d'allouer une subvention pour cette opération d'un montant maximum de 27 750 € votée par le Conseil Municipal en date du 30 septembre 2021. Cette action sera menée conjointement avec le syndicat des copropriétaires de Plein Ciel 1.

Le montant définitif sera calculé selon la formule suivante : Montant TTC – (Montant HT x0,5).

**Article 2 – Versement des subventions**

La subvention, de 27 750 € sera versée, au compte de NEXITY sur présentation du relevé des factures acquittées et d'un Relevé d'Identité Bancaire de la façon suivante :

- 50 % sur présentation de la 1<sup>ère</sup> facture acquittée



- Le solde sur présentation de l'état détaillé des factures acquittées certifié par le comptable

#### **Article 3 – Reddition des comptes, contrôle des documents financiers**

En contrepartie du versement de la subvention, NEXITY dont les comptes sont établis pour un exercice courant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre, devra :

- Communiquer à la Ville de Mulhouse, Service Habitat, le compte-rendu d'exécution et financier de l'action décrite à l'article 1<sup>er</sup> de la présente convention dans les 6 mois suivant sa réalisation.
- Communiquer à la Ville de Mulhouse, Service Habitat au courant du 1<sup>er</sup> semestre de l'année suivante, son bilan, son compte résultat (ou compte de dépenses et recettes) certifiés par le président ou le trésorier et sa liasse fiscale ainsi que le rapport d'activité de l'année écoulée. NEXITY devra également fournir régulièrement les procès-verbaux des assemblées générales et du conseil d'administration relatifs à l'action mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>, ainsi que toutes les modifications intervenues dans les statuts, la composition du conseil d'administration et du bureau.
- Faire mention de la participation de la Ville sur tout support de communication relatif à l'action décrite à l'article 1<sup>er</sup> de la présente convention.
- La Ville de Mulhouse rappelle à NEXITY que, bénéficiant du concours de fonds publics, elle est soumise à son contrôle et s'engage à justifier à tout moment sur demande de la Ville de l'utilisation des subventions reçues. Elle tiendra sa comptabilité à sa disposition à cet effet. D'une manière générale, NEXITY s'engage à coopérer aux travaux des juridictions financières, de l'inspection générale des Finances et à répondre à toute demande d'information.

#### **Article 4 – Responsabilité**

L'aide financière apportée par la Ville de Mulhouse aux actions ne peut entraîner sa responsabilité à aucun titre que ce soit pour un quelconque fait ou risque, préjudiciable à NEXITY ou à un tiers, pouvant survenir en cours d'exécution.

#### **Article 5 – Modification de la convention**

Toute modification du contenu de la présente convention fera l'objet d'un avenant à celle-ci pris par décision du Conseil Municipal.

#### **Article 6 – Durée de la convention – Résiliation**

La présente convention prend effet à compter de sa signature et pour la durée de l'opération, sauf dénonciation par la Ville de Mulhouse ou NEXITY, en respectant un préavis d'un mois avant l'expiration de la période contractuelle, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-respect des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par la Ville de Mulhouse ou NEXITY, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception, valant mise en demeure.

#### **Article 7 – Cas de non-exécution**

- 7.1 En cas de non-exécution de l'objet décrit à l'article 1, NEXITY reconnaît son obligation d'avoir à rembourser à la Ville de Mulhouse la totalité du concours apporté.
- 7.2 Il en ira de même en cas de non-exécution des stipulations de l'article 3.
- 7.3 En cas d'exécution partielle ou imparfaite de l'objet de la présente convention, notamment si le coût réel de l'action s'avérait inférieur au montant prévisionnel indiqué à l'article 1<sup>er</sup> de la présente convention, NEXITY devra rembourser à la Ville de Mulhouse la part non justifiée de la subvention versée, sauf si elle a obtenu préalablement l'accord de la Ville de Mulhouse pour toute modification de l'objet (article 1) ou du report des délais d'exécution des actions.
- 7.4 Le reversement total ou partiel de l'aide ou l'interruption du versement sont décidés par la Ville de Mulhouse à la demande motivée de NEXITY, lorsque celle-ci ne souhaite pas poursuivre les actions et sollicite la résiliation de la convention.
- 7.5 Les reversements seront effectués par NEXITY dans le mois qui suit la réception du titre de perception de la Ville de Mulhouse.

Fait à Mulhouse, en deux exemplaires le

Pour NEXITY  
Le Directeur

Pour la Ville de Mulhouse  
l'Adjoint délégué

Serge GASSER

Alain COUCHOT

COLMAR, le 08/10/2021

**Délégation Locale du Haut-Rhin**

Affaire suivie par : Emmanuel MACIA  
Téléphone : 0389248409  
Mail : emmanuel.macia@haut-rhin.gouv.fr

Syndicat des copropriétaires PLEIN CIEL 1  
représenté part Madame Stéphanie WALDY  
Synchro  
Syndic de Gestion Locative Transaction  
32 passage du Théâtre  
68100 MULHOUSE

**Objet : Notification d'octroi d'une aide de l'Anah au titre d'une prestation ingénierie : diagnostic préalable- financement d'études complémentaires recherche amiante- analyse prélèvement amiante- résistance des structures**

Référence dossier : 068010683 Syndicat des copropriétaires PLEIN CIEL 1

Madame,

Suite à votre demande reçue en date du 06/10/2021, j'ai le plaisir de vous informer de l'octroi d'une subvention pour les prestations d'ingénierie suivantes : diagnostic préalable- financement d'études complémentaires pour recherche amiante pour analyse prélèvement amiante et de résistance des structures ;

Le montant de la subvention octroyée s'établit à 12 105 €, assis sur une dépense prévisionnelle de 24 210 € HT financée au taux de 50 %. La subvention constitue un maximum et fera l'objet d'un nouveau calcul si les dépenses finales correspondant aux prestations réalisées sont inférieures au montant prévisionnel.

Il est précisé que :

- dans tous les cas, les prestations subventionnées doivent commencer à être exécutées dans le délai d'un an à compter de la présente notification,
- vous devrez justifier l'achèvement des prestations subventionnées en transmettant avant le 08/10/2024 votre demande de paiement contenant les pièces fixées à l'annexe 2 du RGA. Exceptionnellement, sur demande motivée et formulée avant le terme fixé, une prorogation d'un an du délai d'achèvement peut vous être accordée. A défaut, la décision d'octroi de la subvention deviendrait caduque.

Les paiements seront effectués par l'agent comptable de l'Anah au compte ouvert au nom de :

Code banque 10278	Code guichet 03007	N°compte 00021277601	Clé RIB 52
----------------------	-----------------------	-------------------------	---------------

Domiciliation : CCM MULHOUSE ST PAUL  
61 avenue de Colmar BP 22238 68 068 Mulhouse cedex 2

Code IBAN : FR76 1027 8030 0700 0212 7760 152  
code BIC : CMCIFR2A

En cas de non-respect des prescriptions relatives aux aides de l'Anah, la décision de subvention sera retirée et tout ou partie de la subvention perçue devra être reversée, en application du I de l'article R,321-21 du CCH et dans les conditions précisées à l'article 32 bis du RGA.

Je vous prie de croire, Madame, en l'expression de mes salutations les meilleures.

Pour le Président de  
Mulhouse Alsace Agglomération et par délégation  
La Conseillère Communautaire

Fabienne ZELLER



**PRÉFET  
DU HAUT-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

CABINET DU PRÉFET

SERVICE DES SÉCURITÉS

BUREAU DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ CIVILE

Affaire suivie par : Mme Laurence DRANCOURT

Tél. : 03 89 29 20 42

laurence.drancourt@haut-rhin.gouv.fr

Colmar, le **23 MAI 2022**

Le préfet du Haut-Rhin

à

Madame le maire  
Mairie  
Service urbanisme  
2 rue Pierre et Marie Curie  
68100 MULHOUSE

LETTRE RECOMMANDEE  
AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Objet : Demande d'autorisation de travaux.

P.J. : 1

En date du 4 novembre 2021 vous avez déposé un dossier de demande d'autorisation de travaux (AT n° 068 224 20 I 0061) ayant pour objet l'extension des voies accessibles aux engins des services de secours au pied de l'immeuble de grande hauteur PLEIN CIEL 1, sis à Mulhouse, 7 rue Pierre Loti, en façade Nord et Est.

Je vous informe que la sous-commission départementale de sécurité ERP/IGH a émis un avis favorable avec prescriptions à ce projet.

Ces travaux n'ayant pas d'impact sur les conditions existantes d'accessibilité du cadre bâti et comme ils ne concernent que la sécurité incendie, la sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées émet un « sans avis » (article L222-3 du code de la construction et de l'habitation : *la vérification de la conformité aux règles prévues à l'article L 161-1 (les règles d'accessibilité) n'est pas exigée lorsque les travaux n'ont pas d'incidence sur l'accessibilité du cadre bâti*).

Par conséquent, je vous accorde l'autorisation sollicitée. Je vous demande toutefois de bien vouloir respecter les prescriptions émises par la sous-commission départementale ERP/IGH, dont vous trouverez le procès-verbal ci-joint.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le préfet, et par délégation,  
le secrétaire général,

Christophe MAROT

Copie à :

- M. Manuel AFONSO – mandataire – Tour Plein Ciel 1
- M. le sous-préfet de Mulhouse
- M. le directeur des services d'incendie et de secours du Haut-Rhin – GPRI
- M. le directeur départemental des territoires – SHBD – BAPI
- M. le directeur départemental de la sécurité publique du Haut-Rhin

Si vous estimez que la présente décision est contestable, vous pouvez formuler, dans le délai de 2 mois à compter de la présente, soit

- un recours gracieux auprès de mes services sous ce présent timbre
- soit un recours hiérarchique auprès du ministère de l'Intérieur, place Beauvau – 75800 PARIS Cedex 08

La réponse à ces deux recours administratifs ou le silence gardé par l'administration pendant plus de 2 mois, peuvent être contestés dans un nouveau délai de 2 mois par un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Strasbourg – 31 avenue de la Paix – BP 1038F – 67070 Strasbourg Cedex



# PRÉFET DU HAUT-RHIN

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

CABINET DU PREFET

SOUS-COMMISSION DEPARTEMENTALE DE  
SECURITE E.R.P./I.G.H.

SECRETARIAT : D.D.S.I.S.  
7, AVENUE JOSEPH REY  
68027 COLMAR-CEDEX

Tél. : 03-89-30-18-20  
sous-commission.erp@sdis68.fr

SERVICE ERP NORD  
TK/21/PVT

Dossier suivi par : Lt-Colonel T. KELLENBERGER  
Tél : 03-89-30-18-21  
prevention.nord@sdis68.fr

COLMAR, LE 04 NOVEMBRE 2021

## PROCES-VERBAL DE REUNION DE LA SOUS-COMMISSION

N° D'ORDRE : SCE2102209

### I – OBJET : ETUDE SUR DOSSIER D'UN IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR (Article R 146-12 du Code de la Construction et de l'Habitation)

REFERENCES DU DOSSIER	: AT 224 20 I0061
RECU AU S.I.S. LE	: 04/11/2021
TRANSMIS PAR	: MONSIEUR LE PREFET DE HAUT-RHIN
REQUERANT	: VILLE DE MULHOUSE - Madame Michèle LUTZ - Maire
CODE IGH	: I22403010-000- 0
ETABLISSEMENT	: IMMEUBLE PLEIN CIEL 1
ADRESSE	: 7, RUE PIERRE LOTI
COMMUNE	: MULHOUSE - 68100
DESTINATION, ACTIVITE(S)	: Immeuble de grande hauteur
CLASSEMENT	: IGH de classe « GH A » - Immeuble de Grande Hauteur à usage d'habitation
MANDATAIRE DE SECURITE*	: Monsieur Manuel AFONSO

\*au titre des articles R.146-18 et R.146-19 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### II – TRAVAUX PROJETÉS

Le dossier a pour objet l'extension des voies accessibles aux engins des services de secours au pied de l'immeuble de grande hauteur, en façades Nord et Est. Les voies créées répondront aux caractéristiques réglementaires des voies-échelles.

Les travaux répondent à deux objectifs :

- augmenter, au moins partiellement, les longueurs de façades desservies par une voie-échelle : elles pourront permettre une mise en œuvre de moyens élévateurs aériens des sapeurs-pompiers sur une partie de celles-ci afin de pouvoir intervenir depuis l'extérieur sur les niveaux de hauteur inférieure à 30 mètres et de renforcer les possibilités d'attaquer un incendie se propageant en façade ;

Préfecture du Haut-Rhin,  
7 rue Bruat – BP 10489 – 68020 Colmar cedex  
Tél. : 03 89 29 20 00  
www.haut-rhin.gouv.fr

- créer sur ces parties de façade un volume de protection en pied d'immeuble en supprimant les zones de stationnement et en interdisant l'accès par des dispositifs de type potelets fixes ou amovibles (avec dispositifs de décondamnation identiques à ceux déjà en place sur le territoire de Mulhouse), conformément aux dispositions des articles GH 7 et GH 8.

Il est prévu en outre un nouvel accès à ces voies depuis la rue Pierre Loti.

Ces travaux visent à répondre à la prescription n°4 émise par la sous-commission départementale de sécurité ERP/IGH suite à la visite périodique du 11/12/2020, pour améliorer les possibilités d'intervention des secours dans l'attente de la réalisation des travaux de mise en sécurité de l'immeuble. Néanmoins, ils ne permettront pas de desservir les 2 ailes du bâtiment.

Les travaux n'ont pas vocation à réduire les dispositions constructives, techniques et organisationnelles à prendre pour assurer la mise en sécurité de l'IGH, les voies créées ne permettant pas d'accéder aux étages supérieurs depuis l'extérieur.

### **III – DESCRIPTION SOMMAIRE DU BATIMENT APRES TRAVAUX**

#### **3-1 Description des niveaux et des locaux :**

L'immeuble « Résidence PLEIN-CIEL 1 » est implanté dans le quartier des Coteaux. Il a été construit simultanément à l'immeuble « Résidence PLEIN-CIEL 2 » auquel il est relié par un parc de stationnement couvert.

**Les 2 immeubles sont totalement indépendants entre eux.**

L'immeuble « Résidence PLEIN-CIEL 1 » a fait l'objet d'un dossier de dépôt de permis de construire au mois d'avril 1964, soit antérieurement à la date de parution du premier règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique (arrêté du 24/11/1967).

**Le bâtiment présente une hauteur du plancher bas du dernier niveau par rapport au niveau d'accès des secours de 62 mètres**, ce qui le fait entrer dans le champ d'application de la réglementation relative aux Immeubles de Grande Hauteur.

Etabli sur 25 niveaux, il se décompose comme suit :

- **Terrasse :**
  - 2 locaux ventilation
  - 1 local machinerie ascenseurs.
- **22<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 3 pièces
  - 2 appartements 4 pièces
  - 2 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- **21<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- **20<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- **19<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.

- 18<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 17<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 16<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 15<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 14<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 13<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 12<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 11<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 10<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 9<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 8<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 7<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 6<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 5<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 4<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.

- 3<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 2<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 1<sup>er</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- Entresol :
  - 1 appartement 3 pièces
  - 2 appartements 4 pièces
  - 3 appartements 5 pièces
  - 3 celliers
  - vide sur hall d'entrée.
- Rez-de-chaussée :
  - 1 loge du concierge
  - 1 cabinet médical
  - 2 appartements 4 pièces
  - 1 appartement 5 pièces
  - 2 celliers
  - 1 hall d'entrée
  - 2 locaux techniques
  - 4 locaux techniques à usage non-précisé.
- Sous-sol :
  - plusieurs locaux à usage de caves ou non-précisé
  - 1 local conteneurs
  - 2 locaux vide-ordures
  - 3 celliers
  - 1 local vélos
  - 6 locaux ventilation
  - des locaux de service
  - un local relié par un escalier intérieur à un logement du rez-de-chaussée.

Le parc de stationnement couvert est établi sur 2 niveaux :

- sous-sol : 207 emplacements de stationnement, locaux groupe électrogène, sous-station, transformateur communs aux 2 IGH,
- rez-de-chaussée : 144 emplacements de stationnement, parkings visiteurs.

Tout en reliant les 2 immeubles entre eux, il n'est que contigu à chaque immeuble et ne se développe pas dans l'emprise de ces derniers.

### 3-2 Dispositions constructives et techniques :

#### Construction :

- Le bâtiment présente une stabilité au feu non clairement établie.
- La résistance au feu des planchers est, selon les investigations réalisées par EFACTIS, largement inférieure au degré coupe-feu 2 heures imposé par le règlement de sécurité dans les IGH, ou 1h30 pour un bâtiment d'habitation de 4<sup>ème</sup> famille ; le degré coupe-feu atteint ne dépasse pas ½ heure.
- Le C+D n'est pas respecté en façade, du fait de l'aménagement de loggias postérieurement à la construction de l'immeuble.
- L'escalier central n'est pas encloué.
- Le degré d'enclouement des 2 escaliers de secours ne semble pas conforme, a minima au niveau des portes.

- Le sous-sol est en liaison directe avec les étages par l'intermédiaire des halls et de l'escalier central.
- Le sous-sol de l'IGH n'est pas séparé du parc de stationnement couvert par des parois résistantes au feu.
- Les conduits et gaines ne sont pas protégés pour éviter une transmission verticale ou horizontale d'un incendie.

#### Désenfumage :

- Le bâtiment ne comporte aucun désenfumage, ni des circulations horizontales communes, ni des escaliers.

#### Systeme de Sécurité Incendie :

- L'immeuble ne comporte aucun système de sécurité incendie.
- Il n'existe pas de PC Sécurité.

#### 3-3 Dispositions prises pour la mise en sécurité des personnes en situation de handicap selon l'article GN 8 :

Sans objet.

#### 3-4 Déroations accordées et demandes d'avis acceptées par la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH :

Néant.

### IV – HISTORIQUE

- 19/03/1964 : Etude du dossier de demande de permis de construire des immeubles « Plein-Ciel » - Rapport technique de l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin
- 20/12/1967 : Visite de réception par l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin de la construction de la résidence « Plein-Ciel »
- 06/12/1972 : Visite de contrôle par l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin pour l'amélioration de la protection contre l'incendie de la résidence « Plein-Ciel ».
- 11/04/2017 : Visite de contrôle par la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH – **avis favorable au reclassement de l'immeuble en Immeuble de Grande Hauteur et avis défavorable à l'occupation de l'immeuble.**
- 11/12/2020 : Visite périodique par la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH (IGH de classe GH A – Habitation) – **avis défavorable à l'occupation de l'immeuble.**
- 18/03/2021 : Etude par la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH du dossier AT 224 20 10050 - Remplacement des calorifugeages des canalisations d'eau chaude sanitaire et de chauffage et de l'isolation du plancher haut de l'ensemble du sous-sol (IGH de classe GH A – Habitation) - avis favorable.
- 27/10/2021 : Visite de contrôle par le groupe de visite de la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH (IGH de classe GH A – Habitation).
- 04/11/2021 : Etude par la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH du dossier AT 224 21 S0190 - Extension des voies-échelles en pied du bâtiment (IGH de classe GH A – Habitation) - avis favorable

### V – EFFECTIFS

Absence de renseignements : les effectifs et la densité d'occupation de chaque niveau de l'immeuble sont à fournir.

## VI – CLASSEMENT

Cet Immeuble de Grande Hauteur est soumis :

**Aux règles du Code de la Construction et de l'Habitation (articles R.146-1 à R.146-36 et R.184-1 à R.184-3).**

Ainsi qu'aux textes suivants :

Arrêté du 2 mai 2005 modifié relatif aux missions, à l'emploi et à la qualification du personnel permanent des services de sécurité incendie des ERP. et des IGH.

Circulaire du 07 juin 1974 et instruction technique provisoire du 07 juin 1974, concernant le désenfumage dans les IGH.

### **Pour les parties existantes de l'IGH non modifiées :**

Arrêté du 18 octobre 1977 modifié, portant règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique.

Arrêté du 22 octobre 1982 modifiant l'arrêté du 18 octobre 1977 et portant sur les IGH dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> avril 1978, et notamment son article 3.

Circulaire du 05 septembre 2008 relative à la sécurité contre l'incendie dans les immeubles de grande hauteur à usage d'habitation (IGH A) anciens.

**Pour les parties de l'IGH modifiées à compter du 1<sup>er</sup> avril 2012, ainsi que pour les dispositions à caractère administratif, celles relatives aux contrôles et aux vérifications techniques, ainsi qu'à l'entretien :**

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.

Il se classe en IGH de classe « GH A » - Immeuble de Grande Hauteur à usage d'habitation.

## VII – CALCUL DES DEGAGEMENTS

L'IGH est desservi par :

- 1 escalier central de 2 UP de large.
- 2 escaliers de secours, chacun dans une aile de l'immeuble, accessibles par la circulation horizontale (couloir) de desserte des appartements.

## VIII – DEMANDE DE DEROGATIONS

Néant.

## IX – ETAIENT PRESENTS

### **9-1 Membres avec voix délibérative :**

- |  |   |
|--|---|
| - Président  | : Monsieur Thibaut WEISS – Chef du B.D.S.C. |
| - Préfecture du Haut-Rhin -<br>Service des Sécurités | : Madame Ingrid MILESI                      |
| - D.D.T.   | : Monsieur Patrick REIBEL                   |
| - D.D.S.P.   | : Major Jean-Marc GENG                      |
| - SIS 68   | : Commandant Nicolas HOUBRE                 |
| - Maire  | : Avis Ecrit Motivé                         |

**9-2 Membres avec voix consultative :**

/

**9-3 Autre(s) personne(s) :**

- Gendarmerie : Major Denis AUBERTIN

**X – AVIS DE LA COMMISSION**

**10-1 Entendu le rapporteur du dossier, Commandant N. HOUBRE, la Sous-Commission émet un avis :**

**FAVORABLE** au projet  
néanmoins cet avis ne lève pas l'avis défavorable émis depuis le 11/04/2017

**10-2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES OBLIGATOIRES pour le suivi du dossier :**

Néant.

**10-3 Conformément à l'article 40 du Décret n° 95-260 modifié, la Sous-Commission demande la REALISATION DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES SUIVANTES :**

- 1) Respecter l'ensemble des dispositions prévues dans la notice de sécurité et les plans joints au dossier.
- 2) A la fin des travaux, transmettre au Service d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin (groupement Prévision-Opérations) des plans définitifs et cotés, à l'échelle 1/200<sup>ème</sup>, des voies créées, afin de permettre la mise à jour du plan d'établissement répertorié (plan d'intervention) de l'IGH (article R.146-32 du code de la construction et de l'habitation).

**Le Président de Séance,**



**Thibaut WEISS**

NOTA : Le dossier est conservé au Secrétariat de la Commission de Sécurité.



**PRÉFET  
DU HAUT-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



CABINET DU PREFET  
SOUS-COMMISSION DEPARTEMENTALE  
DE SECURITE ERP/IGH  
Secrétariat : service d'incendie et de secours du Haut-Rhin

SERVICE D'INCENDIE ET DE SECOURS  
SOUS-DIRECTION DE LA DOCTRINE ET DU  
POTENTIEL OPERATIONNELS  
GROUPEMENT PREVENTION DES RISQUES INCENDIE  
Service ERP Sud (893)  
Tél. : 03 89 60 69 10 / prevention.sud@sdis68.fr  
Dossier suivi par : Lieutenant-Colonel T. KELLENBERGER

**PROCES VERBAL n°SCE2201333  
en date du 07 juillet 2022**

**ETUDE D'UN DOSSIER**

Référence du dossier : reçu le : 30/05/2022  
Nom du demandeur : NEXITY - Monsieur Guillaume FAUSTEN  
Service instructeur : PREFECTURE DU HAUT-RHIN

**NOM OU RAISON SOCIALE**

**IMMEUBLE PLEIN-CIEL 1**

Code IGH : 224G3010

**DESIGNATION DE L'ETABLISSEMENT**

Adresse : 7, RUE PIERRE LOTI  
Code postal / commune : 68 100 MULHOUSE

**Classement : IGH de classe « GH A » - Immeuble de Grande Hauteur à usage d'habitation.**

Nature de l'activité : Immeuble de Grande Hauteur  
Mandataire Sécurité : Monsieur Manuel AFONSO.

## NOM OU RAISON SOCIALE

### IMMEUBLE PLEIN-CIEL 2

Code IGH : 224G3011

## DESIGNATION DE L'ETABLISSEMENT

Adresse : 9, RUE PIERRE LOTI  
Code postal / commune : 68 100 MULHOUSE

**Classement** : IGH de classe « GH A » - Immeuble de Grande Hauteur à usage d'habitation.

Nature de l'activité : Immeuble de Grande Hauteur  
Mandataire Sécurité : Monsieur Guillaume FAUSTEN.

## I. OBJET DU DOSSIER

### 1.1 LE CONTEXTE :

Le dossier a pour objet de solliciter l'avis de la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH sur le Schéma Directeur de Mise en Sécurité des 2 Immeubles de Grande Hauteur « Résidence Plein-Ciel 1 » et « Résidence Plein-Ciel 2 ».

Les 2 bâtiments, qui constituent des immeubles indépendants l'un de l'autre, ont été édifiés simultanément après un permis de construire obtenu en 1964, soit à une date antérieure à la parution par arrêté du 24/11/1967 du premier règlement de sécurité pour la construction des Immeubles de Grande Hauteur (IGH) et leur protection contre les risques d'incendie.

La parution le 18/10/1977 d'un arrêté portant nouveau règlement de sécurité pour la construction des Immeubles de Grande Hauteur et leur protection contre les risques d'incendie a été suivie d'un arrêté modificatif du 22/10/1982. Ce dernier dans son article 3 impose des dispositions aux immeubles relevant de la définition des IGH et dont le permis de construire a été déposé avant le 01/04/1978.

Une circulaire du ministre de l'Intérieur datée du 05/09/2008 établit une méthodologie permettant d'aider les mandataires des IGH de classe « A » anciens à mettre en œuvre des mesures d'améliorations de la sécurité des immeubles dont ils ont la charge.

Cette méthodologie doit comprendre les étapes suivantes :

- un état des lieux, réalisé selon un canevas annexé à la circulaire ;
- une analyse des constats et un diagnostic, basés sur les écarts entre la situation existante et la réglementation applicable (règlement de sécurité du 18/10/1977), suivis d'une analyse de risques ;
- des propositions d'actions correctives constituant un schéma directeur d'amélioration de la sécurité, comportant notamment les mesures d'amélioration envisagées avec un ordre de priorité et un calendrier des travaux.

C'est sur la base de ces dispositions que la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH a lors d'une visite de contrôle le 11/04/2017 reclassé les 2 bâtiments, dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau par rapport au niveau d'accès des secours est de 62 mètres, en Immeubles de Grande Hauteur de classe « GH A », et émis notamment l'analyse de risques et les 2 prescriptions suivantes, reprises lors des visites périodiques du 11/12/2020 et de contrôle du 27/10/2021 :

## **ANALYSE DES RISQUES :**

### **- Risques d'éclosion d'un incendie :**

L'absence de vérifications systématiques et d'entretien des installations techniques dans les logements et la présence de gaz dans l'immeuble vont accroître le risque d'éclosion d'un incendie.

### **- Risques de propagation d'un incendie :**

L'absence d'encloisonnement réglementaire des cages d'escalier, et notamment de l'escalier principal, l'absence d'isolement des locaux à risques au sous-sol, l'ouverture du hall d'entrée sur l'escalier principal vont permettre une propagation très rapide des effets d'un incendie à l'ensemble des étages de l'immeuble. Ce risque est accru par la très faible résistance coupe-feu des planchers, qui peut entraîner une rapide propagation verticale d'un incendie entre logements superposés, ce qui mettra en danger les occupants n'ayant pu évacuer du fait de l'absence de protection des circulations.

De plus, la non-conformité des façades peut entraîner une rapide propagation verticale d'un incendie par l'extérieur, ce qui peut mettre en danger les occupants de nombreux appartements qui seraient dans l'incapacité à évacuer du fait de l'absence de protection des circulations.

### **- Risques pour l'évacuation ou la mise en sécurité des occupants :**

La propagation rapide des fumées et gaz chauds d'un incendie à tous les étages, l'absence ou l'insuffisance d'encloisonnement des escaliers, l'absence de désenfumage des circulations horizontales et des cages d'escaliers qui vont empêcher une évacuation des occupants menacés, l'impossibilité d'une évacuation par l'extérieur du fait de la hauteur du bâtiment vont mettre en danger les occupants en cas de sinistre. Ce danger est accru par l'absence de détection automatique d'incendie qui empêchera la découverte rapide d'un sinistre

**L'ensemble de ces non-conformités et l'absence de dispositifs constructifs, de sécurité, de surveillance adaptés aux caractéristiques de l'immeuble rendent ce dernier particulièrement dangereux pour ses occupants en cas de développement d'un incendie, avec un risque de décès pour les personnes n'ayant pu rapidement l'évacuer.**

## **PRESCRIPTIONS :**

- 2) Réaliser une analyse de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation de sécurité contre l'incendie dans les immeubles de grande hauteur, et notamment des dispositions de l'arrêté du 18 octobre 1977 modifié par l'arrêté du 22 octobre 1982.

Conduire cette analyse selon la méthodologie précisée par la circulaire NOR/INT/E/08/00154/C du 05 septembre 2008 relative à la sécurité contre l'incendie dans les immeubles de grande hauteur à usage d'habitation (IGH A) anciens, à savoir :

- un état des lieux selon le canevas en annexe de la circulaire précitée,
- une analyse des constats – diagnostic,
- des propositions d'actions correctives sous la forme d'un schéma directeur d'amélioration de la sécurité.

Présenter chacune des phases de l'analyse au groupement Prévention du Service Départemental d'Incendie et de Secours avant d'engager la phase suivante.

- 3) **Soumettre le schéma directeur d'amélioration de la sécurité à la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH pour validation.**

## 1.2 TRAVAUX PRÉVUS DANS LE SCHÉMA DIRECTEUR DE MISE EN SÉCURITÉ :

Le schéma directeur de mise en sécurité présenté propose, pour chacun des 2 IGH, la réalisation des travaux suivants :

### Dispositions constructives :

- suppression des loggias aménagées a posteriori, pour recréer des balcons et ainsi respecter le C+D ;
- renforcement des éléments de façade dans les dièdres rentrants pour leur donner une résistance coupe-feu de degré 2 heures ;
- renforcement du degré de résistance au feu des planchers **tous les 3 niveaux**, pour les rendre REI 120 ou EI 120 (**disposition non-conforme au règlement de sécurité**) ;
- renforcement du degré de résistance au feu des parois de la cage d'escalier centrale ;
- séparation de la passerelle de l'entresol par rapport à la cage d'escalier centrale par des parois REI 120 et un bloc-porte EI 120 C à fermeture asservie ;
- séparation de la cage d'escalier centrale par rapport au hall d'entrée par des parois REI 120 et un bloc-porte EI 120 C à fermeture asservie ;
- séparation de la cage d'escalier centrale par rapport à la circulation du sous-sol par des parois REI 120 et un bloc-porte EI 120 C à fermeture asservie (**disposition non-conforme au règlement de sécurité**) ;
- remplacement des portes de la cage d'escalier centrale par des blocs-portes EI 120 C (**disposition non-conforme au règlement de sécurité**) ;
- création au sous-sol d'un cheminement horizontal donnant directement sur l'extérieur depuis les escaliers de secours, isolé par des parois EI 120 et une porte coupe-feu de degré 2 h en façade ;
- remplacement des portes palières des appartements par des portes E 60 C avec ferme-porte ;
- renforcement du degré de résistance au feu du plancher haut du parking couvert, pour le rendre EI 120 sur une distance de 8 mètres par rapport aux IGH ;
- renforcement du degré de résistance au feu des murs et du plafond du sas d'intercommunication avec le parking, pour les rendre EI 240 ;
- mise en place de blocs-portes EI 120 C dans le sas d'intercommunication avec le parking ;
- isolement du local TGBT par des parois et portes EI 120 : néanmoins, l'accès à ce local se fera depuis le sas d'intercommunication avec le parking.

### Désenfumage :

- mise en suppression des cages d'escaliers centrale et de secours ;
- mise en place d'un désenfumage mécanique dans les circulations horizontales communes, comportant notamment un volet de transfert entre l'escalier central et ces circulations ; mise en place d'une hiérarchie de pression entre les escaliers et les circulations horizontales communes, **mais sans sas d'intercommunication (disposition non-conforme au règlement de sécurité)** ;
- implantation des ventilateurs de soufflage en sous-sol, des ventilateurs d'extraction en toiture ;
- création d'un désenfumage naturel du hall d'entrée (RdC + entresol) par ouvrant en façade ;
- création d'un exutoire de fumées (désenfumage de secours) en toiture des cages d'escaliers centrale et de secours.

### Ascenseurs :

- remplacement complet des ascenseurs avec commande prioritaire ;
- remplacement des portes palières et cabines d'ascenseurs ;
- création d'une alimentation électrique secourue des ascenseurs ;
- proposition d'absence de dispositif de non-stop, les ascenseurs étant intégrés dans le volume de la cage d'escalier centrale.

### Ventilation :

- création d'un nouveau réseau de VMC : gaines verticales et horizontales, avec clapets coupe-feu au droit des appartements ;
- remplacement des ventilateurs d'extraction par des appareils de résistance 400° C durant 2 heures.

### Gaz :

- suppression des conduites de gaz dans tout l'immeuble.

### Electricité - éclairage :

- remplacement du transformateur par un nouvel appareil, **commun aux 2 IGH et au parking (disposition non-conforme au règlement de sécurité)** ;
- remplacement du groupe électrogène par un nouvel appareil de puissance adaptée, **commun aux 2 IGH (disposition non-conforme au règlement de sécurité)** ;
- création de gaines EI 120 entre le groupe électrogène (implanté dans le parking) et les TGBT ;
- remplacement du TGBT ;
- création d'un Tableau Général de Sécurité pour l'alimentation des installations de sécurité ;
- remise à neuf des colonnes montantes d'alimentation électrique pour augmenter la puissance disponible (suite à la suppression du gaz) ;
- mise en place de blocs autonomes d'éclairage de sécurité dans les cages d'escaliers ;
- réalisation d'un éclairage minimal dans les circulations horizontales communes et les cages d'escaliers ;
- reprise du tableau de distribution de l'éclairage du parking.

### Système de sécurité incendie (SSI) :

- mise en place d'un SSI de catégorie A option IGH commun aux 2 IGH et au parking (**disposition non-conforme au règlement de sécurité**) ;
- implantation des équipements centraux dans chaque loge de gardien, **sans création de PC de sécurité (disposition non-conforme au règlement de sécurité)** ;
- mise en place de détection automatique d'incendie dans les circulations horizontales communes, les locaux techniques (y compris dans le parking) et les locaux à risques particuliers ;
- mise en place de dispositifs sonore d'alarme incendie par compartiment.

### Moyens de secours :

- regroupement des orifices d'alimentation des colonnes sèches à proximité des voies-engins ;
- mise en place d'interphones de sécurité sur chaque palier de l'escalier central ;
- mise en place d'extincteurs dans les circulations horizontales communes ;
- mise en place d'extincteurs à poudre à déclenchement automatique dans les locaux poubelles ;
- tests des colonnes sèches existantes pour décider de leur maintien ou leur remplacement.

### Service de sécurité incendie :

- il est prévu de former les gardiens d'immeubles à l'exploitation du SSI, mais sans qu'ils aient une qualification SSIAP (**disposition non-conforme au règlement de sécurité**) ;
- la nuit et le week-end, la surveillance se ferait à distance (télésurveillance) avec **intervention d'une société extérieure**, donc sans présence permanente (24/7) d'un service de sécurité sur site (**disposition non-conforme au règlement de sécurité**)

### 1.3 ORDRE DE PRIORITÉ DES TRAVAUX PROPOSÉ :

Il est proposé de réaliser les travaux du schéma directeur de mise en sécurité selon l'ordre suivant, valable pour chacun des IGH :

- relogement des occupants de l'aile A ;
- réalisation de la totalité des travaux dans l'aile A (durée : 13 mois) ;
- relogement des occupants de l'aile B ;
- réalisation de la totalité des travaux dans l'aile B (durée : 13 mois).

Les travaux sur l'ensemble d'une aile sont rendus nécessaires par les travaux de désamiantage qui seront à réaliser notamment dans les différentes parties communes.

## II. HISTORIQUE DE L'ETABLISSEMENT

### IMMEUBLE PLEIN-CIEL 1 :

▪ **Visites :**

Date :	Commission	Type de visite :	Avis :
11/04/2017	S/Com ERP/IGH	Visite de contrôle– avis favorable au reclassement de l'immeuble en Immeuble de Grande Hauteur et avis défavorable à l'occupation de l'immeuble.	Défavorable
11/12/2020	S/Com ERP/IGH	Visite périodique.	Défavorable
27/10/2021	S/Com ERP/IGH	Visite de contrôle en groupe de visite. Etude du rapport de visite de contrôle le 18/11/2021.	Défavorable

Liste non exhaustive

▪ **Etudes :**

Date :	Etude par la sous-commission départementale de sécurité ERP/IGH / par le SIS du Haut-Rhin	Avis :	Réceptionné :
19/03/1964	Etude du dossier de demande de permis de construire par l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin.		
18/03/2021	Etude du dossier AT 224 20 I0050 - Remplacement des calorifugeages des canalisations d'eau chaude sanitaire et de chauffage et de l'isolation du plancher haut de l'ensemble du sous-sol (IGH de classe GH A – Habitation).	Favorable	Non
04/11/2021	Etude du dossier AT 224 21 S0190 - Extension des voies-échelles en pied du bâtiment (IGH de classe GH A – Habitation).	Favorable	Non

Liste non exhaustive

▪ **Demandes de dérogation accordées :** Néant.

### IMMEUBLE PLEIN-CIEL 2 :

▪ **Visites :**

Date :	Commission	Type de visite :	Avis :
11/04/2017	S/Com ERP/IGH	Visite de contrôle– avis favorable au reclassement de l'immeuble en Immeuble de Grande Hauteur et avis défavorable à l'occupation de l'immeuble.	Défavorable
11/12/2020	S/Com ERP/IGH	Visite périodique.	Défavorable
27/10/2021	S/Com ERP/IGH	Visite de contrôle en groupe de visite. Etude du rapport de visite de contrôle le 18/11/2021.	Défavorable

Liste non exhaustive

▪ **Etudes :**

Date :	Etude par la sous-commission départementale de sécurité ERP/IGH / par le SIS du Haut-Rhin	Avis :	Réceptionné :
19/03/1964	Etude du dossier de demande de permis de construire par l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin.		
04/11/2021	Etude du dossier AT 224 21 S0191 - Extension des voies-échelles en pied du bâtiment (IGH de classe GH A – Habitation).	Favorable	Non

Liste non exhaustive

▪ **Demandes de dérogation accordées :** Néant.

### III. DESCRIPTION DE L'ETABLISSEMENT

▪ **Description des niveaux et des locaux :**

Les immeubles « Résidence PLEIN-CIEL 1 » et « Résidence PLEIN-CIEL 2 » sont implantés dans le quartier des Coteaux. Ils ont été construits simultanément et sont reliés par un parc de stationnement couvert.

**Les 2 immeubles sont totalement indépendants entre eux.**

Les immeubles « Résidence PLEIN-CIEL 1 » et « Résidence PLEIN-CIEL 2 » ont fait l'objet d'un dossier de dépôt de permis de construire au mois d'avril 1964, soit antérieurement à la date de parution du premier règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique (arrêté du 24/11/1967).

**Les bâtiments présentent une hauteur du plancher bas du dernier niveau par rapport au niveau d'accès des secours de 62 mètres**, ce qui les fait entrer dans le champ d'application de la réglementation relative aux Immeubles de Grande Hauteur.

Etablis sur 25 niveaux et de conception identique, ils se décomposent chacun comme suit :

- **Terrasse :**
  - 2 locaux ventilation
  - 1 local machinerie ascenseurs.
  
- **22<sup>ème</sup> étage :**
  - Plein-Ciel 1 :**
    - 2 appartements 3 pièces
    - 2 appartements 4 pièces
    - 2 appartements 5 pièces
    - 6 celliers.
  - Plein-Ciel 2 :**
    - 2 appartements 4 pièces
    - 4 appartements 5 pièces
    - 6 celliers.
  
- **21<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **20<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **19<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.

- 18<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 17<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 16<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 15<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 14<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 13<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 12<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 11<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 10<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 9<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 8<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 7<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 6<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 5<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 4<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 3<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.

- 2<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- 1<sup>er</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- Entresol :
  - 1 appartement 3 pièces
  - 2 appartements 4 pièces
  - 3 appartements 5 pièces
  - 3 celliers
  - vide sur hall d'entrée.
  
- Rez-de-chaussée :
  - Plein-Ciel 1 :**
    - 1 loge du concierge
    - 1 cabinet médical
    - 2 appartements 4 pièces
    - 1 appartement 5 pièces
    - 2 celliers
    - 1 hall d'entrée
    - 2 locaux techniques
    - 4 locaux techniques à usage non-précisé.
  
  - Plein-Ciel 2 :**
    - 1 loge du concierge
    - 1 local professionnel : agence immobilière
    - 2 appartements 4 pièces
    - 1 appartement 5 pièces
    - 3 celliers
    - 1 hall d'entrée
    - 2 locaux techniques
    - 4 locaux techniques à usage non-précisé.
  
- Sous-sol :
  - Plein-Ciel 1 :**
    - plusieurs locaux à usage de caves ou non-précisé
    - 1 local conteneurs
    - 2 locaux vide-ordures
    - 3 celliers
    - 1 local vélos
    - 6 locaux ventilation
    - des locaux de service
    - un local relié par un escalier intérieur au cabinet médical du rez-de-chaussée.
  
  - Plein-Ciel 2 :**
    - 1 local professionnel
    - plusieurs locaux à usage de caves ou non-précisé
    - 1 local conteneurs
    - 2 locaux vide-ordures
    - 3 celliers
    - 1 local vélos
    - 6 locaux ventilation
    - des locaux de service.

Le parc de stationnement couvert est établi sur 2 niveaux :

- sous-sol : 207 emplacements de stationnement, locaux groupe électrogène, sous-station, transformateur communs aux 2 IGH,
- rez-de-chaussée : 144 emplacements de stationnement, parkings visiteurs.

Tout en reliant les 2 immeubles entre eux, le parc de stationnement n'est que contigu à chaque immeuble et ne se développe pas dans l'emprise de ces derniers.

▪ **Détermination des effectifs :**

Absence de renseignements.

▪ **Construction :**

- Les bâtiments présentent une stabilité au feu inférieure à 2 heures.
- La résistance au feu des planchers est, selon les investigations réalisées par EFECTIS, largement inférieure au degré coupe-feu 2 heures imposé par le règlement de sécurité dans les IGH, ou 1h30 pour un bâtiment d'habitation de 4<sup>ème</sup> famille ; le degré coupe-feu atteint ne dépasse pas ½ heure.
- Le C+D n'est pas respecté en façade, du fait de l'aménagement de loggias postérieurement à la construction des immeubles : la plupart de ces loggias ont été transformées en pièces de vie.
- L'escalier central n'est pas encloué.
- Le degré d'enclouement des 2 escaliers de secours de chaque immeuble n'est pas conforme, a minima au niveau des portes.
- Le sous-sol est en liaison directe avec les étages par l'intermédiaire des halls et de l'escalier central.
- Le sous-sol de chacun des IGH n'est pas séparé du parc de stationnement couvert par des parois résistantes au feu.
- Les conduits et gaines ne sont pas protégés pour éviter une transmission verticale ou horizontale d'un incendie.

▪ **Dégagements :**

Chaque IGH est desservi par :

- 1 escalier central de 2 UP de large.
- 2 escaliers de secours, chacun dans une aile de l'immeuble, accessibles par la circulation horizontale (couloir) de desserte des appartements.

▪ **Désenfumage :**

- Les bâtiments ne comportent aucun désenfumage, ni des circulations horizontales communes, ni des escaliers.

▪ **Système de Sécurité Incendie :**

- Les immeubles ne comportent aucun système de sécurité incendie.
- Il n'existe pas de PC Sécurité.

▪ **Moyens de secours :**

- Des extincteurs sont présents dans les circulations horizontales communes du bâtiment Plein-Ciel 1.
- Des colonnes sèches sont présentes dans les circulations horizontales communes de chaque aile et dans les escaliers de secours.
- Il n'existe pas Robinets d'incendie Armés.
- Les locaux vide-ordures au sous-sol sont dotés d'extincteurs fixes à déclenchement automatique.

#### IV. TEXTES APPLICABLES

**Code de la Construction et de l'Habitation : articles R.146-1 à R.146-36 et R.184-1 à R.184-3.**

Arrêté du 2 mai 2005 modifié relatif aux missions, à l'emploi et à la qualification du personnel permanent des services de sécurité incendie des ERP. et des IGH.

Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Haut-Rhin.

**Pour les parties existantes de l'IGH non modifiées :**

Arrêté du 18 octobre 1977 modifié, portant règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique.

Arrêté du 22 octobre 1982 modifiant l'arrêté du 18 octobre 1977 et portant sur les IGH dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> avril 1978, et notamment son article 3.

Circulaire du 05 septembre 2008 relative à la sécurité contre l'incendie dans les immeubles de grande hauteur à usage d'habitation (IGH A) anciens.

Circulaire du 07 juin 1974 et instruction technique provisoire du 07 juin 1974, concernant le désenfumage dans les IGH.

**Pour les parties de l'IGH modifiées à compter du 1<sup>er</sup> avril 2012, ainsi que pour les dispositions à caractère administratif, celles relatives aux contrôles et aux vérifications techniques, ainsi qu'à l'entretien :**

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.

## V. DEMANDES DE DEROGATION / AVIS

Néant / sans objet.

## VI. ANALYSE

Les éléments du diagnostic confirment totalement l'analyse de risques effectuée par la sous-commission départementale de sécurité lors des dernières visites des 2 IGH.

Les travaux prévus apportent un renforcement du niveau de sécurité des IGH, mais sans atteindre celui qui est attendu pour un bâtiment de ce type, notamment sur les points suivants :

- la protection des circulations verticales,
- la limitation des risques de propagation verticale,
- les alimentations des dispositifs de sécurité,
- la surveillance permanente et les réactions immédiates en cas de sinistre.

Il est en conséquence nécessaire de compléter les travaux prévus par d'autres dispositions détaillées dans le chapitre Prescriptions, incluant des dispositions à prendre sans attendre la réalisation des travaux.

**Nota** : une note de la Ville de Mulhouse à la sous-commission départementale de sécurité, transmise le 06/07/2022, propose la réalisation de premières mesures pour assurer la sécurité des occupants.

Les éléments de cette note n'ont pas été pris en compte, parce que la sécurité des occupants ne sera assurée qu'à la réalisation finale de l'ensemble des travaux prévus et prescrits, qui doivent intervenir au plus tôt. La seule mesure immédiate au regard du niveau de sécurité actuel est la mise en place d'une surveillance humaine permanente en matière de sécurité incendie.

Il appartient au maire, dans le cadre de ses pouvoirs de police, de décider, s'il le juge nécessaire, des mesures transitoires à adopter.

## VII. DECISION DE LA COMMISSION

### ▪ Membres avec voix délibérative :

Présidente	Madame Marie-José BOË – Chef du Service des Sécurités
Préfecture du Haut-Rhin Service des Sécurités	Madame Laurence DRANCOURT
S.I.S.	Commandant Nicolas HOUBRE / Capitaine Julien TESNIERE
D.D.S.P.	Major Jean-Marc GENG
D.D.T.	Monsieur Patrick REIBEL
Maire	Monsieur Alain COUCHOT – Adjoint au Maire

### ▪ Membres avec voix consultative :

Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale du Haut-Rhin	Madame Maryline BUESSLER – Conseillère prévention
--	---

### ▪ Autres personnes :

Gendarmerie	Adjudant Daniel LE DOUBLIC
D.D.T.	Madame Marie-Madeleine JONAS – SHBD – Chef du Bureau parc privé
Ville de Mulhouse	Monsieur Benoit LOOS – Directeur du Pôle Urbanisme et Aménagement

La commission, après avoir pris connaissance de l'étude qui lui a été présentée, émet un

## AVIS FAVORABLE au schéma directeur de mise en sécurité

## VIII. PRESCRIPTIONS

Conformément à l'article 40 du décret n°95-260 modifié, la Commission demande la réalisation des prescriptions techniques suivantes :

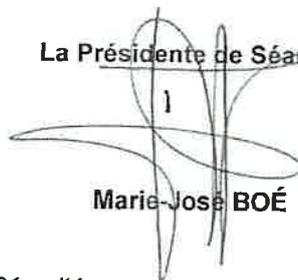
1. Réaliser l'intégralité des travaux énumérés dans le Schéma Directeur de Sécurité transmis le 13/05/2022.
2. Avant toute réalisation de travaux, déposer un dossier de demande d'autorisation auprès de l'autorité de police administrative pour avis de la sous-commission départementale de sécurité ERP/IGH (articles R 146-12 à R 146-17 du Code de la Construction et de l'Habitation).
3. Isoler par des éléments pare-flammes de degré 2 heures les façades et murs du parking couvert dans les parties du volume de protection de chacun des IGH (article GH 8 de l'arrêté du 18/10/1977).
4. S'assurer que la structure du parking soit indépendante de celle des 2 IGH (article GH 8).
5. Désenfumer le sas d'intercommunication avec le parking couvert et supprimer l'accès au local Transformateur depuis le sas (article GH 10).
6. Respecter l'ensemble des dispositions de l'article GH 13 concernant les dièdres rentrants des façades.
7. Remplacer les volets en façades par des volets classés M0 (et non M1 comme proposé) (article GH 12).
8. Les compartiments regroupant 3 niveaux ne sont pas autorisés (article R 146-10 du Code de la Construction et

9. Rendre les parois de la cage d'escalier centrale EI 120 (article GH 17).
10. La solution proposée ne permet pas une protection suffisante des cages d'escaliers centrale et de secours. Créer un sas coupe-feu de degré 2 heures conforme aux dispositions des articles GH 18 et GH 26 entre les circulations horizontales communes et la cage d'escalier centrale. Ce sas devra être désenfumé.
11. Supprimer les accès des locaux donnant directement dans les dégagements créés pour relier les escaliers de secours à l'extérieur (article GH 17).
12. Isoler les espaces boîtes aux lettres par rapport au débouché de l'escalier central.
13. Isoler les appartements entre eux par des parois verticales EI 60 (article GHA 1).
14. Assurer un degré coupe-feu de degré 1 heure ou EI 60 entre les circulations horizontales communes et les logements (article GH 24).
15. Dissocier au rez-de-chaussée l'escalier menant aux étages de celui menant au sous-sol (article GH 24).
16. Proposer un système de désenfumage qui tient compte de la réalisation de sas entre l'escalier central et les circulations horizontales communes et sans volets mettant en communication escaliers et circulations (article GH 28).
17. Doter le hall d'entrée d'un désenfumage mécanique (article GH 28).
18. Doter les ascenseurs d'une commande accompagnée (article GH 30).
19. Respecter l'ensemble des dispositions de l'article GH 30 relatif aux ascenseurs.
20. Isoler au sous-sol les ascenseurs par rapport aux circulation par une porte EI 120 (article GH 31).
21. Doter chaque IGH d'au moins 2 ascenseurs prioritaires (article GH 34).
22. Respecter l'intégralité des dispositions des articles GH 40 à GH 48 pour toutes les installations électriques remplacées ou nouvelles.
23. Pour éviter de devoir évacuer les 2 IGH simultanément en cas de panne et pour renforcer l'alimentation des installations de sécurité, doter chaque immeuble d'un groupe électrogène (article GH 43 de l'arrêté du 30/12/2011).
24. Installer 2 tableaux de sécurité, indépendants l'un de l'autre, dans chaque IGH (article GH 43).
25. Doter les locaux poubelles d'une installation d'extinction automatique adaptée au risque à couvrir (article GH 51).
26. Doter les circulations privatives des logements de détecteurs automatiques d'incendie (article GH 49).
27. Créer un PC Sécurité conforme aux dispositions des articles GH 56 et GHA 6 de l'arrêté du 30/12/2011, dans chacun des IGH.
28. **Mettre en place un service de sécurité incendie permanent et conforme aux dispositions de l'article GHA 6 de l'arrêté du 30/12/2011, dans chacun des IGH.**

29. Au vu des délais nécessaires à la réalisation totale des travaux alors que les bâtiments sont occupés, mettre en place dès à présent un service de sécurité incendie permanent conforme aux dispositions de l'article GHA 6 (art. R 143-13 du Code de la Construction et de l'Habitation).

A Colmar, le 07/07/2022

La Présidente de Séance,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left. The signature is written over the printed name 'Marie-José BOÉ'.

Marie-José BOÉ

*Nota : le dossier est conservé au Secrétariat de la Commission de Sécurité.*



Direction Urbanisme, Aménagements et Habitat  
531 - Urbanisme réglementaire et permis de construire

SYNCHRO IMMO  
32 passage du Théâtre  
68100 MULHOUSE

Affaire suivie par :  
M. Olivier LUTHRINGER  
☎ 03 89 32 59 95  
✉ olivier.luthringer@mulhouse-alsace.fr

Le 25 JUIL. 2022

**LETTRE RECOMMANDEE AVEC AR**

N° de dossier : MD 068 224 22 S0 002  
(à rappeler dans toute correspondance)

Objet : schéma directeur de sécurité

Madame, Monsieur,

Depuis 2017, l'immeuble de grande hauteur Plein Ciel 1 dont vous êtes le syndic est grevé d'un avis défavorable à son occupation. Suivant la prescription des différents procès-verbaux de visite, un schéma directeur de mise en sécurité a été établi et soumis pour avis à la commission de sécurité.

Après analyse et débats lors de sa réunion du 7 juillet dernier, la sous-commission départementale de sécurité a émis un avis favorable assorti de prescriptions.

Je vous prie de trouver ci-joint le procès-verbal n°SCE2201333 rédigé à l'issue de la réunion.

Suivant l'article R146-34 du code de la construction et de l'habitation, vous disposez de 15 jours à compter de la notification du présent courrier pour me faire part de vos observations

Passé ce délai, je vous notifierai mes décisions prises dans le cadre de mon pouvoir de police:

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

P.J. : 1 PV

Le Maire,

Michèle LUTZ



Direction Urbanisme, Aménagements et Habitat  
531 - Urbanisme réglementaire et permis de construire

MSVA  
Manuel ALFONSO  
30 rue Nicot  
59130 LAMBERSART

Affaire suivie par :  
M. Olivier LUTHRINGER  
☎ 03 89 32 59 95  
✉ olivier.luthringer@mulhouse-alsace.fr

Le 25 JUL. 2022

**LETTRÉ RECOMMANDÉ AVEC AR**

N° de dossier : MD 068 224 22 S0 002  
(à rappeler dans toute correspondance)

Objet : schéma directeur de sécurité

Monsieur,

Depuis 2017, l'immeuble de grande hauteur Plein Ciel 1 dont vous êtes le mandataire de sécurité est grevé d'un avis défavorable à son occupation. Suivant la prescription des différents procès-verbaux de visite, un schéma directeur de mise en sécurité a été établi et soumis pour avis à la commission de sécurité.

Après analyse et débats lors de sa réunion du 7 juillet dernier, la sous-commission départementale de sécurité a émis un avis favorable assorti de prescriptions.

Je vous prie de trouver ci-joint le procès-verbal n°SCE2201333 rédigé à l'issue de la réunion.

Suivant l'article R146-34 du code de la construction et de l'habitation, vous disposez de 15 jours à compter de la notification du présent courrier pour me faire part de vos observations

Passé ce délai, je vous notifierai mes décisions prises dans le cadre de mon pouvoir de police.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

P.J. : 1 PV

Le Maire,  
  
Michèle LUTZ



DIRECTION URBANISME, AMÉNAGEMENTS ET HABITAT  
5300 - Administration de Direction

**ARRETE n°1586/2022**

**Portant sur la mise en sécurité de la copropriété « Plein Ciel 1 » sise  
7 rue Pierre Loti à Mulhouse (68200)**

Le Maire de Mulhouse

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2542-10
- VU** le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles R146-1 à R146-36 et R184-1 à R184-3,
- VU** les arrêtés du 18 octobre 1977 et du 30 décembre 2011 portant règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur,
- VU** l'arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-153-02 du 2 juin 2017 portant constitution de la Sous-Commission Départementale de Sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur,
- VU** le classement le 11 avril 2017 de l'immeuble Plein Ciel 1 en Immeuble de Grande Hauteur de classe GHA (habitation),
- VU** les avis défavorables à l'occupation de l'immeuble formulés par la sous-commission départementale de sécurité lors de ses visites du 11/4/2017, du 11/12/2020 et du 27/10/2021,
- VU** l'accord de M le Préfet sur l'Autorisation de Travaux AT 224 21 S0191 concernant l'extension des voies échelles en pied de bâtiment,
- VU** le dépôt en date du 2 mai 2022 par la société SYNCHRO, syndic de la copropriété Plein Ciel 1, d'un projet de Schéma Directeur de Mise en Sécurité ;
- VU** le procès-verbal n°SCE2201333 de la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH en date du 7 juillet 2022 relatif à l'étude de ce projet de schéma directeur ; procès-verbal transmis par courrier AR du 25 juillet et pour observations à la société SYNCHRO, syndic et à la société MSVA mandataire de sécurité de l'immeuble,

**VU** le courrier de réponse de la société SYNCHRO, syndic de Plein Ciel 1, en date du 27 juillet 2022,

**VU** le courrier de réponse de la société MSVA, mandataire de sécurité en date du 25 août 2022

**CONSIDERANT** l'avis défavorable à l'occupation en l'état de l'immeuble du 27/10/2021,

**CONSIDÉRANT** que l'état actuel de l'immeuble rend ce dernier particulièrement dangereux pour ses occupants en cas de développement d'un incendie ;

**CONSIDERANT** la nécessité de prévenir – au sens de l'article L 2542-10 du CGCT - par des précautions convenables les risques liés à un éventuel incendie ;

**CONSIDÉRANT** l'avis favorable à la mise œuvre du schéma directeur de mise en sécurité formulé par la Sous-Commission Départementale de Sécurité en date du 7 juillet 2022 assorti de 29 prescriptions techniques complémentaires,

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE 1 :**

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Plein Ciel 1 est mis en demeure de réaliser les prescriptions du procès-verbal n° SCE2201333 dans les délais et selon les modalités fixées ci-dessous à compter de la date de réception du présent arrêté.

- Convoquer une assemblée générale des copropriétaires chargée de décider de la mise en œuvre des travaux proposés dans le schéma directeur et des travaux induits par les prescriptions techniques complémentaires fixées par la sous-commission de sécurité (prescriptions 1 à 28) : DELAI : 2 MOIS ;
- Désigner un maître d'œuvre assurant la conduite de ces travaux de mise en œuvre du schéma directeur et des prescriptions techniques complémentaires : DELAI : 6 MOIS ;
- Réaliser les travaux définis ci-dessus : DELAI : 3 ANS

## **ARTICLE 2 :**

Le présent arrêté sera notifié au syndic de copropriété SYNCHRO et une ampliation sera transmise à :

- M. le Préfet du Haut-Rhin,
- M. le Président de Mulhouse Alsace Agglomération,
- M. le Sous-Préfet de Mulhouse,
- M. le Directeur départemental des Service d'Incendie et de Secours,
- M. le Directeur Départemental des Territoires,

## **ARTICLE 3 :**

Conformément à l'article L.2131-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, sans préjudice du recours direct dont elle dispose, si une personne physique ou morale est lésée par le présent acte, elle peut, dans le délai de deux mois à compter de la date à laquelle l'acte est devenu exécutoire, demander au représentant de l'Etat dans le Département de mettre en œuvre la procédure prévue à l'article L.2131-6.

## **ARTICLE 4 :**

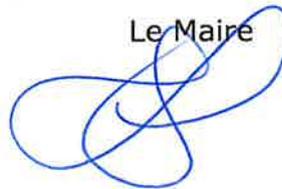
Conformément à l'article L.2131-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, le présent arrêté peut faire l'objet d'une demande d'annulation devant le tribunal administratif de Strasbourg dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication.

## **ARTICLE 5 :**

Madame le Maire de la Ville de Mulhouse ou son représentant sont chargés, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Mulhouse, le **30 SEP. 2022**

Le Maire



Michèle LUTZ

PJ : Procès verbal SCE 2201333

cf le 30/09/2022.



53 - Direction Urbanisme, Aménagements et Habitats  
535 - Habitat

Synchro Immo Mulhouse  
Représentant le syndicat des Copropriétaires  
de la résidence Plein Ciel 1  
32 passage du Théâtre  
68100 MULHOUSE

**Affaire suivie par :** Riyad MAOUI  
Chargé de mission Habitat  
☎ (036977) 7772  
✉ riyad.maoui@mulhouse-alsace.fr

Le

**29 SEP. 2022**

**Objet : Procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire conformément aux dispositions des articles L.511-1 et suivants et R.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation Résidence Plein Ciel 1 située 7 rue Pierre Loti à Mulhouse - parcelle IA 0126**

**Lettre d'avertissement**

**RECOMMANDEE AR**

Madame, Monsieur,

Le 30 mai 2022, la Sous-Commission Départementale de Sécurité a été saisie pour rendre un avis sur le schéma directeur de mise en sécurité de la résidence Plein Ciel 1 située 7 rue Pierre Loti à Mulhouse, dont vous êtes le syndic.

Dans le procès-verbal d'étude n°SCE2201333 en date du 7 juillet 2022, la Sous-Commission Départementale de Sécurité a émis 29 prescriptions dont les 28 premières ont fait l'objet d'un arrêté n°1586/2022 pris au titre des articles L.2542-10 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et la 29<sup>ème</sup>, **relative à la mise en place de manière immédiate d'un service de sécurité incendie permanent conforme aux dispositions de l'article GHA 6 de l'arrêté du 30/12/2011**, qui justifie l'ouverture de la présente procédure contradictoire.

Aussi, en vertu de mes pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat et conformément aux dispositions des articles L.511-1 et suivants et R.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, je vous informe que j'engage, par la présente, la phase contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire aux fins de remédier aux manquements identifiés.

Je vous demande de bien vouloir me faire connaître par écrit, dans **un délai 2 mois à compter de la réception de la présente**, vos intentions et délais de mise en place de ce service de sécurité.

Votre réponse doit être adressée par voie postale à :

**Mairie de Mulhouse  
Service Habitat  
2 rue Pierre et Marie Curie  
68100 MULHOUSE**

ou par voie électronique à l'adresse suivante : [riyad.maoui@mulhouse-alsace.fr](mailto:riyad.maoui@mulhouse-alsace.fr)

Selon l'article L.511-10 du Code de Construction et de l'Habitation, en votre qualité de syndic, vous êtes tenu d'informer immédiatement les copropriétaires de l'ouverture de cette procédure contradictoire.

Passé ce délai, sans garantie de votre part quant à la réalisation demandée et dans tous les cas où subsisterait le risque, je me trouverai dans l'obligation de prendre un arrêté de mise en sécurité ordinaire qui contiendra une injonction de mettre en place ce service de sécurité incendie dans un délai contraint.

Cet arrêté aura également pour conséquence de suspendre les loyers dus par les locataires à compter du premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté et jusqu'au premier jour du mois suivant sa mainlevée, soit dès lors que le service de sécurité sera mise en place.

Je tiens également à vous informer que la non-réalisation par les copropriétaires des mesures prescrites par cet arrêté de mise en sécurité peut les exposer au paiement d'une astreinte calculée dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Enfin, « dans le cas où les prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité n'ont pas été mises en œuvre dans le délai fixé, la Ville de Mulhouse pourra, par décision motivée, faire procéder d'office à leur exécution, aux frais des copropriétaires » selon les dispositions de l'article L. 511-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour toute demande ou question relative à cette procédure, vous pouvez joindre M. Riyad MAOUI chargé de mission Habitat, aux coordonnées portées en en-tête de ce courrier.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

P.J. : PV d'étude S/c Départementale de Sécurité

Pour le Maire,  
L'Adjoint Délégué,



Alain COUCHOT

## PROCES VERBAL

### Références

N/Réf. : 0186/AG5868  
A.G du 15/11/2022

Mulhouse, le 15/11/2022

## PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES PLEIN CIEL 1 7 RUE PIERRE LOTI 68200 - MULHOUSE

**L'AN DEUX MILLEVINGT-DEUX, LE QUINZE NOVEMBRE A 17H00.** Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, Salle polyvalente 1 - Espace Loti - AFSCO 10 rue Pierre Loti - 68200 Mulhouse, sur convocation adressée par le Syndic SAS SASIK - SYNCHRO par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

### **RESOLUTION 1 : Election du président de séance**

Majorité : *Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001*

### **RESOLUTION 2 : Election du scrutateur**

Majorité : *Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001*

### **RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de séance**

Majorité : *Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001*

### **RESOLUTION 4 : Point d'information relatif à la situation actuelle de la résidence PLEIN CIEL 1**

Majorité : *Sans vote*

### **RESOLUTION 5 : Décision de procéder aux travaux de mise en sécurité de la résidence dans le cadre de l'établissement du schéma directeur ainsi que des préconisations 1 à 28 de la sous-commission départementale de sécurité ERP/IGH**

Majorité : *Titre*

**RESOLUTION 5.1 : Décision de principe**

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Base de repartition 001*

**RESOLUTION 5.2 : Financement des travaux**

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Base de repartition 001*

**RESOLUTION 5.3 : Recours à l'emprunt collectif**

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Base de repartition 001*

**RESOLUTION 5.4 : Honoraires de Syndic pour le suivi administratif des travaux**

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Base de repartition 001*

**RESOLUTION 6 : Désignation d'un maître d'œuvre pour assurer la conduite des travaux de mise en œuvre du schéma directeur et des prescriptions techniques complémentaires**

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Base de repartition 001*

**RESOLUTION 7 : Décision de procéder à la mise en place d'un service de sécurité incendie permanent selon la préconisation 29 de la sous-commission départementale de sécurité ERP/IGH**

Majorité : *Titre*

**RESOLUTION 7.1 : Décision de principe**

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Base de repartition 001*

**RESOLUTION 7.2 : Financement des travaux**

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Base de repartition 001*

**RESOLUTION 8 : Mandat pour consulter un avocat sur les possibilités de recours contre les décisions prises par la ville de Mulhouse**

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Base de repartition 001*

**RESOLUTION 9 : Mandat donné au syndic d'introduire une action devant le Tribunal judiciaire de Mulhouse contre la ville de Mulhouse**

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Base de repartition 001*

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Présent(s) représenté(s)	et 67 copropriétaire(s)	Représentant 5739 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	2 copropriétaire(s)	Représentant 627 / 10000 tantièmes
Absent(s)	56 copropriétaire(s)	Représentant 4261 / 10000 tantièmes

#### Liste des absents

IND ABRANTES-MEYER Kenjy & David (75), M. ALLOUN Azeddine (75), MME BETSCHMANN Nathalie (75), M&ME BITIGEN Muhammet et Nazli (75), M. BOUAFIA Morad & Malika (75), MME CETIN Dondu (75), SCI CHEOUI (75), IND CHOURAKI-BOUABADI Achraf (75), MME CLAUSS Ophélie (75), SCI COCIC (150), SCI COCIC (63), M. COCIC Luam & Nathalie (276), M. COULIBALY Nouman (63), MMD DAFRI M'Ahmed & Naima (75), STE DB GESTIMMO (75), M&ME DEMIROVSKI Deni & Mina (75), M. DENDEN Amar & Bouba (63), M. ECHIKR Mohamed (75), IND ELESSA Cyrille-Martin-Clébe (75), M. ERDOGAN Oguzhan (75), MME FAYE Nadia (75), MME FORSTER Rosine (63), MMD GASSOUMI Mohamed & Rim (75), M. GHOMRANI Riad (75), M. GROSSO Pietro (48), MME GURKEN Fadime (63), MME GÜRKEN Deniz (75), M. HELL Pascal (63), M. ILBEYI TURGUT (75), IND KORHAN Onur & Akin (75), M./MME KOSKOVIC - RUHANI Nasuf - Minire (63), SCI LA VIALOTI (63), MME LAPANJE Christine (75), MME LAUNAY Denise ou Mireille (75), M. LIMERY Stéphane (75), M. LINDINI Ludovic (63), SCI LYMAJU (75), MME MATIP Maria (75), MME MERG Marie Anne (75), M. MEYER STEPHANE (75), MME MUSTAFOVSKA Miradjia (63), M.&MME NGUYEN DAVID & THI DAO (63), MME OSTADALI NAGHI Shima (63), MME OUGHARMIT Souad (75), M. PERNAL David (63), M.&MME ROUSTA Abdollah (75), MME SALA-MBONGO Gloria (63), M. SCHELCHER François (75), SCI BEY 52 (91), MMD SEMARA Mohamed & Messaouda (75), M. SHOJAEI Seyed Shapoor Reza (75), M. TOKLU Köksal (75), MME UEBERSCHLAG Raymonde (75), MME VERDIERE Gisèle (63), MMD VESELAJ Zahid & Manushe (63), M. WEYNACHT Gilbert (63)

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

---

**RESOLUTION 1 : Election du président de séance**

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Base de répartition 001*

L'assemblée générale désigne M STROHER en qualité de Président de séance qui par suite de son élection, certifiera, après vérification, la feuille de présence, conformément à l'article 14 du décret du 17 mars 1967.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 66 copropriétaires représentant 5187 / 5187 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 552 / 5187 tantièmes

**Abstentionniste :** MME ALLENBACH VALERIE (552/5739)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5187 / 5187 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 2 : Election du scrutateur**

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Base de répartition 001*

L'assemblée générale désigne M. SPALETTA en qualité de scrutateur de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 66 copropriétaires représentant 5187 / 5187 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 552 / 5187 tantièmes

**Abstentionniste :** MME ALLENBACH VALERIE (552/5739)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5187 / 5187 tantièmes.**

**Est arrivé en cours de séance :** M&ME DEMIROVSKI Deni & Mina (75)

*La feuille de présence fait désormais référence à 5814 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.*

---

**RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de séance**

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Base de répartition 001*

L'assemblée générale désigne le cabinet SAS SASIK; de nom commercial SYNCHRO, syndic, représenté par Mme WALDY, en qualité de secrétaire de séance.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 68 copropriétaires représentant 5814 / 5814 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5814 / 5814 tantièmes.**

**Est arrivé en cours de séance :** M. ALLOUN Azeddine (75), SCI CHEOUI (75), MMD DAFRI M'Ahmed & Naima (75), STE DB GESTIMMO (75), M. ERDOGAN Oguzhan (75), Mlle FORSTER Rosine (63), M. ILBEYI TURGUT (75), MME LAPANJE Christine (75)  
*La feuille de présence fait désormais référence à 6402 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.*

---

**RESOLUTION 4 : Point d'information relatif à la situation actuelle de la résidence PLEIN CIEL 1**

Majorité : *Sans vote*

La société SAS SASIK, de nom commercial SYNCHRO assure la mission de syndic de l'immeuble collectif d'habitation soumis aux statuts de la copropriété dénommée « RESIDENCE PLEIN CIEL 1 ».

La construction de ce bâtiment a été réalisée en vertu d'un permis de construire qui aurait été délivré au mois d'avril 1964, soit une date antérieure à la parution par arrêté du 24/11/1967 du premier règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie.

Le bâtiment comporte 140 appartements, et fait partie, notamment du fait de sa hauteur, de la catégorie des IGHA (IGH à usage d'habitation). Un bâtiment jumeau « PLEIN CIEL 2 » fait l'objet d'un même constat en tout point.

Le classement en IGHA a été décidé à l'issue de la visite effectuée par la Sous-Commission Départementale de Sécurité le 11 avril 2017.

Lors de cette visite il a été établi la conclusion suivante : l'ensemble de ces non-conformités et l'absence de dispositifs constructifs de sécurité et de surveillance adaptés aux caractéristiques de l'immeuble rendent ce dernier particulièrement dangereux pour ses occupants en cas de développement d'un incendie, avec un risque de décès pour les personnes n'ayant pu rapidement l'évacuer.

L'avis défavorable à l'occupation est réitéré en 2020 et 2022 à l'occasion des visites périodiques effectuées par la Sous-Commission Départementale.

C'est dans ce contexte que la société SASIK, en partenariat avec la Ville de MULHOUSE, a pris l'initiative de saisir la société VITO CONSEIL d'une mission destinée à l'élaboration du schéma directeur d'amélioration de la protection contre les risques d'incendie de la RESIDENCE PLEIN CIEL 1.

Ce document a été établi le 28 avril 2022. Il a été transmis à Madame le Maire de la Ville de MULHOUSE, qui l'a communiqué à la Sous-Commission Départementale de Sécurité du Haut-Rhin, laquelle s'est réunie le 07 juillet 2022.

La Sous-Commission a délivré un avis favorable pour la réalisation des travaux prescrits par le schéma directeur.

Elle a en outre précisé au paragraphe IV « Analyse » que :

« Les éléments du diagnostic confirment totalement l'analyse de risque effectuée par la Sous-Commission Départementale de Sécurité lors des dernières visites de la résidence.

Les travaux prévus apportent un renforcement du niveau de sécurité des IGH, mais sans atteindre celui qui est attendu pour un bâtiment de ce type, notamment sur les points suivants :

- La protection des circulations verticales ;
- La limitation des risques de propagation verticales ;
- Les alimentations des dispositifs de sécurité ;
- La surveillance permanente et les réactions immédiates en cas de sinistre.

Il est en conséquent nécessaire de compléter les travaux prévus par d'autres dispositions détaillées dans le chapitre prescription, incluant des dispositions à prendre sans attendre la réalisation des travaux. »

Le coût des travaux permettant la mise en conformité des deux résidences est évalué à 38.000.000 € HT, soit 44.115.585 € TTC (Cf. estimatif des travaux de mise en sécurité du mois d'avril 2022), soit au moins la moitié de cette somme pour la seule Résidence Plein Ciel 1. A cette somme il y a lieu d'ajouter le montant des travaux des prescriptions complémentaires des articles de 1 à 28, ce qui élève le budget global à un montant de 56 millions € TTC pour les deux résidences dont au moins 28 millions € TTC pour la résidence PLEIN CIEL 1.

La réalisation de ces travaux nécessite un relogement des occupants pendant une durée de 3 ans au vu des caractéristiques des différents travaux. Le coût du relogement provisoire reste à la charge des copropriétaires.

Selon les services de la ville de MULHOUSE, l'AGENCE NATIONALE pour l'HABITAT (ANAH) pourrait accompagner la résidence PLEIN CIEL 1 dans la réalisation des travaux rendus nécessaires par une participation financière de 50% du montant HT des travaux ce qui laisserait à la charge des copropriétaires une somme moyenne de 115.000 € par logement.

La mise en place d'un service de sécurité incendie permanent a été estimée à un budget de 500.000 € par an pour la RESIDENCE PLEIN CIEL 1 qui devra être intégré au budget de fonctionnement, conformément à l'article 29 du procès-verbal de la commission de sécurité, soit une plus-value de charges d'un montant de 300 € par logement et par mois.

L'ensemble de ces éléments ont été portés à connaissance des copropriétaires par M. COUCHOT, adjoint de la Ville de Mulhouse, lors d'une réunion publique en date du

27/09/2022. Ce dernier a souligné le caractère urgent de la réalisation des travaux étant donné la mise en danger des occupants dans le contexte actuel.

Il incombe au Syndicat des copropriétaires de garantir la sécurité des occupants de la résidence eu égard aux différents points développés ci-dessus.

A l'issue de la réunion la ville de Mulhouse a enjoint le Syndicat des copropriétaires d'effectuer les travaux de sécurisation tel que décrits ci-dessus dans un délai de 3 ans maximum et de mettre en place un service sécurité incendie permanent dans un délai de 2 mois maximum. La mise en place immédiate d'un service sécurité incendie permanent a été confirmée par un courrier de la Ville de MULHOUSE daté du 29/09/22, réceptionné le 03/10/2022 et joint en annexe.

L'arrêté de mise en sécurité de la copropriété Plein Ciel 1 daté du 30/09/2022 a été réceptionné le 05/10/2022, il est également joint en annexe.

En cas de refus du syndicat des copropriétaires de réaliser lesdits travaux et/ou de mettre en place un service sécurité incendie permanent, la ville fera constater une procédure de carence ouvrant la voie au rachat des logements à l'amiable par la ville ou la mise en route d'une procédure d'expropriation des occupants avec rachat.

Un numéro d'information a été mis en place, le 28/09/2022, par la Ville par le biais de l'opérateur URBANIS au 03.69.61.01.07 ainsi qu'une permanence dans les locaux de l'épicerie solidaire afin de répondre aux interrogations des copropriétaires et/ou des occupants.

M. COUCHOT, adjoint au renouvellement urbain, assiste à l'assemblée, fait un rapide point de la situation et répond aux interrogations des copropriétaires.

De nombreuses questions sont posées concernant le rachat des logements et le prix de rachat.

M. COUCHOT ne se prononce pas sur l'évaluation des biens. Cela relève de la compétence du service des domaines qui estimera les biens au cas par cas. Aucun prix de rachat minimum n'est annoncé. Durant le déroulement de la procédure de carence, il n'y aura aucune obligation de vendre son bien à la valeur estimée par le service des domaines. Néanmoins cela peut être effectué de façon volontaire.

En fin de procédure il appartiendra au juge de valider ou non la carence et au juge de l'expropriation de fixer le prix de rachat.

La valeur minimale des biens annoncée lors de la réunion d'information n'avait pas de valeur d'engagement. C'est le prix minimal auquel un bien a été vendu sur les 5 dernières années.

M. COUCHOT se renseignera sur le remboursement des fonds ALUR aux copropriétaires souhaitant vendre.

S'agissant des questions relevant de la compétence de l'ANAH, M. COUCHOT espère un retour sous 15 jours.

**Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.**

---

**RESOLUTION 5 : Décision de procéder aux travaux de mise en sécurité de la résidence dans le cadre de l'établissement du schéma directeur ainsi que des préconisations 1 à 28 de la sous-commission départementale de sécurité ERP/IGH**

Majorité : *Titre*

Le Syndic rappelle que le budget estimatif à octobre 2022, relatif aux travaux à engager dans le cadre du schéma directeur et prenant en compte les préconisations 1 à 28 de la sous-commission départementale de sécurité ERP/IGH s'élève à un montant de 28 millions € TTC pour la résidence PLEIN CIEL 1.

Il est acté qu'en cas de réalisation des travaux l'ANAH pourrait participer au financement de ces derniers à hauteur de 50 % du montant HT des travaux, selon les services de la Ville de MULHOUSE.

Le syndic rappelle que le coût du relogement n'est pas inclus dans ce budget estimatif et sera à la charge de chaque copropriétaire.

L'attention des copropriétaires est attirée sur le fait qu'il s'agisse ici d'une estimation du coût des travaux et qu'ils pourraient être revus à la hausse compte tenu du contexte actuel.

---

**RESOLUTION 5.1 : Décision de principe**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des informations et documents présentés par le Syndic,
- et après avoir délibéré

\* Décide d'effectuer les travaux décrits dans le schéma directeur augmentés des préconisations 1 à 28 de la sous-commission départementale de sécurité ERP/IGH  
En conséquence de la décision d'engager les travaux, elle autorise le syndic à lancer la consultation des entreprises et bureaux d'études.

**Résultat du vote :**

**Ont voté contre : 77 copropriétaires représentant 6477 / 6477 tantièmes**

**Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6477 / 6477 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 5.2 : Financement des travaux**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

Il est précisé que ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds spécifique :

- appelé sur la base des millièmes concernés
  - réparti en ..... échéances de .....,
  - dont les dates d'exigibilité sont fixées aux .....
- de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

**Résultat du vote :**

**Ont voté contre :** 77 copropriétaires représentant 6477 / 6477 tantièmes

**Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6477 / 6477 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 5.3 : Recours à l'emprunt collectif**

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Base de repartition 001*

L'assemblée générale décide de souscrire, le moment venu, au nom du syndicat des copropriétaires, un emprunt bancaire selon les termes définis dans les conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt et la proposition d'engagement de caution qui seront joints à l'ordre du jour de l'assemblée validant les chiffrages relatifs aux différents lots de travaux.

**Résultat du vote :**

**Ont voté contre :** 77 copropriétaires représentant 6477 / 6477 tantièmes

**Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6477 / 6477 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 5.4 : Honoraires de Syndic pour le suivi administratif des travaux**

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Base de repartition 001*

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du Syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux décrits ci-dessus à hauteur de ..... % du montant HT desdits travaux.

Ce montant sera réparti et financé selon les modalités définies dans la résolution précédente

**Résultat du vote :**

**A voté pour :** 1 copropriétaire représentant 75 / 6477 tantièmes

**Ont voté contre :** 76 copropriétaires représentant 6402 / 6477 tantièmes

**Opposant :** M. TAHERI Omid (75/6477)

**Cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6402 / 6477 tantièmes.**

**RESOLUTION 6 : Désignation d'un maître d'œuvre pour assurer la conduite des travaux de mise en œuvre du schéma directeur et des prescriptions techniques complémentaires**

Majorité : *Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, décide de recourir à l'assistance d'un maître d'œuvre pour l'exécution des travaux de mise en œuvre du schéma directeur et des prescriptions techniques complémentaires, et de confier cette mission à XXXX selon devis à faire réaliser €.

Le coût de cette mission sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES,
- réparti en ..... échéances de .....,
- dont les dates d'exigibilité sont fixées aux .....

**Résultat du vote :**

**Ont voté contre :** 77 copropriétaires représentant 6477 / 6477 tantièmes

**Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6477 / 6477 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 7 : Décision de procéder à la mise en place d'un service de sécurité incendie permanent selon la préconisation 29 de la sous-commission départementale de sécurité ERP/IGH**

Majorité : *Titre*

Le syndic rappelle la préconisation numéro 29 de la sous-commission départementale de sécurité et la mise en demeure de la Ville de MULHOUSE, relative à la mise en place un service de sécurité incendie permanent pour la résidence PLEIN CIEL 1 pour un montant estimatif de 500.000€/an et ce à effet immédiat dans un délai maximum de 2 mois.

---

**RESOLUTION 7.1 : Décision de principe**

Majorité : *Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001*

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des informations et documents présentés par le Syndic,
- et après avoir délibéré

\* Décide de souscrire à un contrat de mise en place d'un service sécurité incendie permanent

\* Retient une date d'effet au .....

**Résultat du vote :**

**Ont voté contre :** 76 copropriétaires représentant 5925 / 5925 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 552 / 5925 tantièmes

**Abstentionniste :** MME ALLENBACH VALERIE (552/6477)

**Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5925 / 5925 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 7.2 : Financement des travaux**

Majorité : *Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001*

L'assemblée Générale note que le coût lié au contrat est inclus dans le budget de fonctionnement et réparti selon les millièmes concernés.

**Résultat du vote :**

**Ont voté contre :** 76 copropriétaires représentant 5925 / 5925 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 552 / 5925 tantièmes

**Abstentionniste :** MME ALLENBACH VALERIE (552/6477)

**Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5925 / 5925 tantièmes.**

**Est arrivé en cours de séance :** M. GHOMRANI Riad (75), M. TOKLU Köksal (75)  
*La feuille de présence fait désormais référence à 6627 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.*

---

**RESOLUTION 8 : Mandat pour consulter un avocat sur les possibilités de recours contre les décisions prises par la ville de Mulhouse**

Majorité : *Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001*

L'assemblée Générale décide de consulter un avocat afin de connaître quelles sont les voies de recours possibles contre les décisions prises par la ville de Mulhouse. Cette consultation devra être rendue pour la prochaine assemblée générale et devra permettre de définir la stratégie à mener.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 66 copropriétaires représentant 5262 / 6414 tantièmes

**Ont voté contre :** 11 copropriétaires représentant 1152 / 6414 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 213 / 6414 tantièmes

**Liste des opposants :** M. ALLOUN Azeddine (75/6414), SCI CHEOUI (75/6414), M&ME DEMIROVSKI Deni & Mina (75/6414), M. ERDOGAN Oguzhan (75/6414), MME KLAK Marie Louise (75/6414), . L&M DECO (75/6414), M. ORTLIEB Germain (63/6414), MMD PIATEK Dariusz et Agneszka (75/6414), M.&MME STIMPFLING Armand (63/6414), M. TOKLU Köksal (75/6414), - UNION HOME (426/6414)

**Liste des abstentionnistes :** STE DB GESTIMMO (75/6627), M. LOEW Markus (138/6627)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5262 / 6414 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 9 : Mandat donné au syndic d'introduire une action devant le Tribunal judiciaire de Mulhouse contre la ville de Mulhouse**

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Base de répartition 001*

- L'assemblée générale décide de contester l'arrêté pris par la municipalité de MULHOUSE en date du 30 septembre 2022 N°1586/2022 dont l'objet est de réaliser des travaux de mise aux normes de l'immeuble Plein Ciel 1 ou 2 tels qu'ils résultent des procès-verbaux de la Sous-Commission Départementale de la Sécurité du 7 juillet 2022.
- En conséquence, l'assemblée générale de la copropriété mandate expressément Maître KERN, avocat au Barreau de Paris spécialisé en droit administratif (le choix de l'avocat a été validé par le conseil syndical), afin d'introduire une procédure pour contester l'arrêté visé ci-dessus (sur la réalisation des travaux et la mise en place de l'agent de sécurité).
- L'assemblée générale de la copropriété mandate expressément Maître KERN afin d'introduire une procédure au fond devant le Tribunal Administratif dont l'objet est l'annulation de l'arrêté N° 1586 /2022.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 66 copropriétaires représentant 5262 / 6414 tantièmes

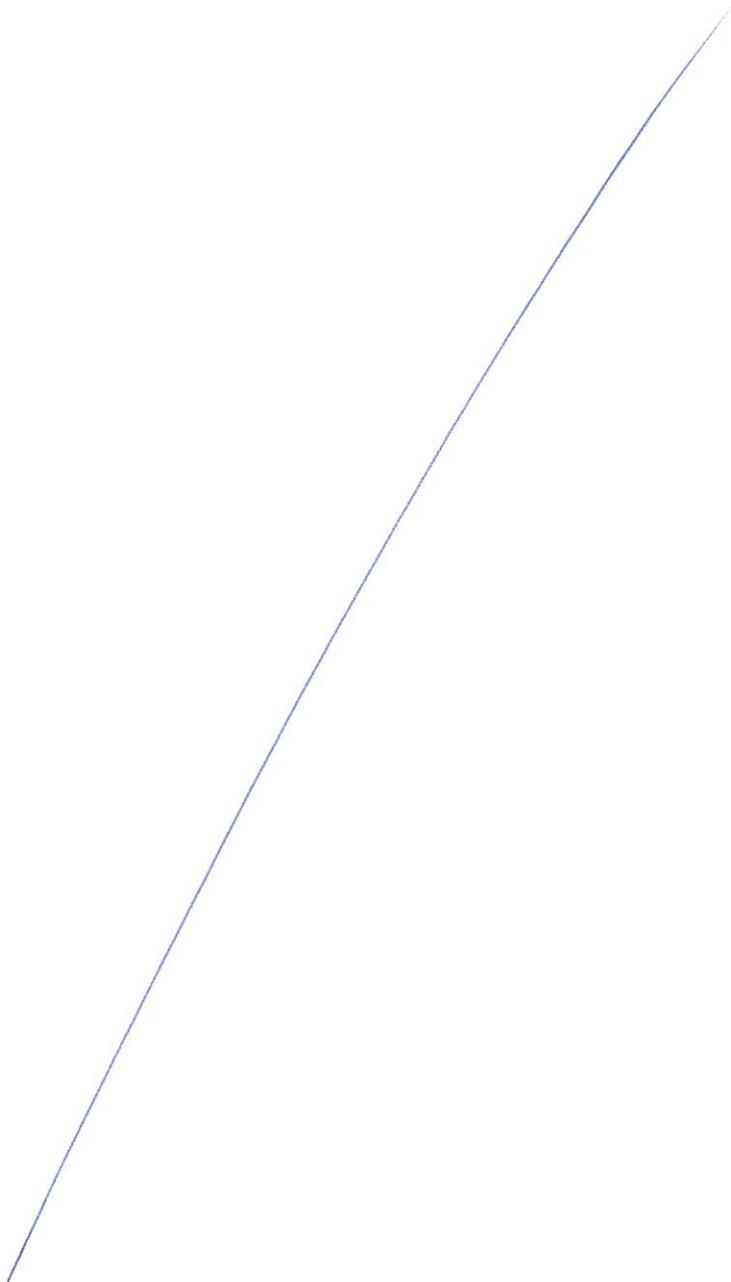
**Ont voté contre :** 11 copropriétaires représentant 1152 / 6414 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 213 / 6414 tantièmes

**Liste des opposants :** M. ALLOUN Azeddine (75/6414), SCI CHEOUI (75/6414), M&ME DEMIROVSKI Deni & Mina (75/6414), M. ERDOGAN Oguzhan (75/6414), MME KLAK Marie Louise (75/6414), . L&M DECO (75/6414), M. ORTLIEB Germain (63/6414), MMD PIATEK Dariusz et Agnieszka (75/6414), M.&MME STIMPFLING Armand (63/6414), M. TOKLU Köksal (75/6414), - UNION HOME (426/6414)

**Liste des abstentionnistes :** STE DB GESTIMMO (75/6627), M. LOEW Markus (138/6627)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5262 / 6414 tantièmes.**



L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 19h30

Le Président

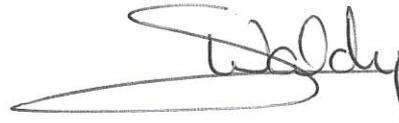


Benoit STROHEN

Le Scrutateur



Le Secrétaire



Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant « l'article. 42. et les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. ».

**SYNCHRO**

32 Passage du Théâtre  
68100 MULHOUSE

Syndic Tél : 03.89.68.86.69

SASIK SAS au capital social de 1 250 000,00 €

RCS Mulhouse TI 312 125 032

N° TVA Intracommunautaire FR61312125032

Carte professionnelle 68022017000018466 délivrée par la CCI de MULHOUSE

Garanties : CEGC 16, rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE Cedex

**Mairie de MULHOUSE**

Service Habitat

2 rue Pierre et Marie Curie

68100 MULHOUSE

Affaire suivie par :

Marjorie LACAVE

[m.lacave@procivis.alsace](mailto:m.lacave@procivis.alsace)

03 88 21 46 14

Vos références :

M Riyad MAOUI

Chargé de Mission Habitat

Strasbourg, le 17 novembre 2022

Copie mail à Mme Sophie DA FIES

**Recommandé AR n° IA 201 051 5927 4**

Objet : procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité

Résidence Plein Ciel 1

Monsieur,

Nous faisons suite à votre courrier d'avertissement du 29 septembre 2022 nous enjoignant de mettre en place un service de sécurité dans la résidence Plein Ciel 1 située 7 rue Pierre Loti à Mulhouse.

L'assemblée générale de la copropriété s'est réunie le 15 novembre dernier.

Un point d'information de la situation de la copropriété a été effectué. A ce titre, ont notamment été diffusés le courrier d'avertissement précité ainsi que l'arrêté de mise en sécurité du 30.09.2022.

Le syndicat des copropriétaires a voté contre la réalisation des travaux de mise en sécurité tels que définis dans le procès-verbal du 7 juillet 2022 de la sous-commission départemental de sécurité.

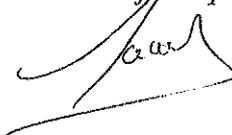
Il a également renoncé à la mise en place du service de sécurité.

Au vu des montants de travaux prescrits et des charges entraînées par la mise en place d'un système de gardiennage, il semble probable que ces refus soient surtout motivés par des considérations d'ordre économique.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

LACAVE Marjorie

Directrice juridique





## ARRETE DE MISE EN SECURITE ORDINAIRE

Le Maire de la ville de Mulhouse,

Vu le code civil, notamment les articles 2402 et suivants,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511-1 et suivants, L.521-1 et suivants, L.541-1 et suivants et les articles R.511-1 et suivants,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2542-10,

Vu les avis défavorables à l'occupation de l'immeuble formulés par la sous-commission départementale de sécurité lors de ses visites du 11/04/2017, du 11/12/2020 et du 27/10/2021,

Vu l'arrêté n°1586/2022 en date du 30/09/2022 mettant en demeure le syndicat des copropriétaires de réaliser les prescriptions 1 à 28 du procès-verbal d'étude n°SCE2201333 de la Sous-Commission Départementale de Sécurité en date du 7 juillet 2022 dans les délais qu'il indique,

Vu la prescription n°29 du procès-verbal d'étude n°SCE2201333 de la Sous-Commission Départementale de Sécurité en date du 7 juillet 2022, relative à la mise en place de manière immédiate d'un service de sécurité incendie permanent conforme aux dispositions de l'article GHA 6 de l'arrêté du 30/12/2011 ; procès-verbal transmis par la Ville de Mulhouse par courrier AR du 25 juillet 2022 et pour observations à la société SYNCHRO domiciliée 32 passage du Théâtre à Mulhouse, syndic de l'époque et à la société MSVA mandataire de sécurité de l'immeuble,

Vu le courrier recommandé avec accusé de réception en date du 29 septembre 2022 lançant la procédure contradictoire adressé à Synchro domiciliée 32 passage du Théâtre à Mulhouse et agissant à l'époque en tant que syndic de la copropriété, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de mise en sécurité, les mesures qu'elle entend prendre et lui ayant demandé ses observations dans un délai maximum de deux mois,

Vu le courrier de réponse du syndic de copropriété Synchro en date du 17/11/2022 indiquant que les copropriétaires, réunis en assemblée générale en date du 15/11/2022, ont refusé la mise en place du service de sécurité notamment au regard des contraintes économiques,

Vu l'ordonnance du Tribunal Judiciaire de Mulhouse, en date du 10/01/2023, portant nomination de la SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Céline MACHI, administrateur judiciaire, en qualité d'administrateur provisoire de la résidence Plein Ciel 1 située 7 rue Pierre Loti à Mulhouse, parcelle IA 0126 et dorénavant représentant du syndicat des copropriétaires,

Vu la situation mettant en cause la santé et la sécurité des occupants,

**CONSIDERANT** l'avis défavorable à l'occupation en l'état de l'immeuble du 27/10/2021,

**CONSIDERANT** que l'état actuel de l'immeuble rend ce dernier particulièrement dangereux pour ses occupants en cas de développement d'un incendie,

**CONSIDERANT** la nécessité de prévenir – au sens de l'article L.2542-10 du CGCT, par des précautions convenables les risques liés à un éventuel incendie,



**CONSIDERANT** le refus des copropriétaires réunis en assemblée générale du 15/11/2022 de mettre en place le service de sécurité,

**CONSIDERANT** que l'absence d'un service de sécurité permanent conforme aux dispositifs de l'article GHA 6 de l'arrêté du 30/12/2011, crée un risque grave pour la santé et la sécurité des occupants dans la mesure où celui est notamment chargé de :

- prévenir et détecter les risques d'incendie
- diriger les secours en attendant l'arrivée des services publics de secours et de lutte contre l'incendie
- faire appliquer les consignes en cas d'incendie

**CONSIDERANT** qu'il appartient au Maire de Mulhouse, conformément aux articles L.511-2-2 et L.511-4 du Code de la construction et de l'habitation, de prescrire les actions nécessaires pour remédier au fonctionnement défectueux ou au défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation lorsqu'il est de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou des tiers ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation ou d'utilisation,

**CONSIDERANT** qu'il appartient au Maire de Mulhouse, conformément à l'article L.511-11 du Code de la construction et de l'habitation de prescrire la réparation ou toute autre mesure propre à remédier au danger encouru par les occupants,

**CONSIDERANT** qu'il appartient au Maire de Mulhouse, conformément à l'article L.511-10 du Code de la construction et de l'habitation, de conduire cette procédure avec le seul syndicat de copropriétaires, représenté par la SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Céline MACHI, administrateur judiciaire, en qualité d'administrateur provisoire et agissant en tant que syndic depuis l'ordonnance du Tribunal Judiciaire de Mulhouse en date du 10/01/2023.

## **ARRETE**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> :**

Le syndicat des copropriétaires de la résidence Plein Ciel 1 située 7 rue Pierre Loti à Mulhouse, parcelle IA 0126, dont la liste des copropriétaires et leurs ayants droits figure en annexe, dorénavant représenté par la SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Céline MACHI, domiciliée 38 rue Jean Mieg à Mulhouse est mis en demeure de mettre en place un service de sécurité incendie permanent conforme aux dispositions de l'article GHA 6 de l'arrêté du 30/12/2011, et ce tant que l'immeuble est occupé, et de mettre en œuvre les mesures nécessaires à l'installation de l'équipe de sécurité, dans un délai de **trois mois** à compter de la notification du présent arrêté.

### **ARTICLE 2:**

Faute pour le syndicat des copropriétaires de la résidence Plein Ciel 1 d'avoir réalisé la demande prescrite à l'article 1<sup>er</sup>, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L.511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose les copropriétaires de la résidence Plein Ciel 1 au paiement d'une astreinte

financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues aux articles L.511-15 et L.543-1 du code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe. Cette mesure est valable jusqu'à la réalisation effective des prescriptions 1 à 28 du procès-verbal d'étude n°SCE2201333 la Sous-Commission Départementale de Sécurité en date du 7 juillet 2022 qui privera d'objet la prescription n°29 faisant l'objet du présent arrêté.

**ARTICLE 3:**

Les propriétaires des biens loués sont tenus de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L.521-1 à L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

**ARTICLE 4:**

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L.511-22 et L.521-4 du code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE 5:**

Le coût annuel de la mise en place du service de sécurité incendie, à exécuter en application du présent arrêté, est évalué sommairement à 530 000 euros TTC.

Le présent arrêté fera l'objet d'une première inscription au fichier immobilier, à la diligence du maire de la Ville de Mulhouse pour le montant précisé ci-dessus, en application des articles 2384-1 et 2384-3 du code civil.

Si la mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité a été notifiée à la personne mentionnée à l'article 1<sup>er</sup>, ou à ses ayants droit, la publication de cette mainlevée emporte caducité de la présente inscription, dans les conditions prévues à l'article 2384-4 du code civil.

**ARTICLE 6:**

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de Mulhouse de la mise en place effective du service de sécurité incendie permanent conforme aux dispositions de l'article GHA 6 de l'arrêté du 30/12/2011, prescrite par le présent arrêté.

La personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la mairie de Mulhouse tous justificatifs attestant de la bonne réalisation.

**ARTICLE 7:**

Le présent arrêté sera notifié à la SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Céline MACHI, administrateur judiciaire, en qualité d'administrateur provisoire domiciliée 38 rue Jean Mieg à Mulhouse en sa qualité de syndic représentant dorénavant le syndicat des copropriétaires et sera affiché en Mairie de Mulhouse ainsi que sur les façades de l'immeuble par les soins des services municipaux ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L.511-12 et R.511-8 du code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE 8:**

Le présent arrêté est transmis aux

- préfet du département,
- président de Mulhouse Alsace Agglomération, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat,
- organismes payeurs des aides personnelles au logement
- gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département
- procureur de la République de Mulhouse,
- société MSVA, mandataire de sécurité de l'immeuble.

**ARTICLE 9:**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire de la ville de Mulhouse dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Strasbourg situé 3, avenue de la Paix - BP 51038 - 67070 Strasbourg Cedex, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse expresse ou tacite de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait à Mulhouse, le

**30 MARS 2023**

Le Maire,



Michèle LUTZ

## **ANNEXE**

- **Article L521-1**

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 184-1.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

- **Article L521-2**

I.- Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 184-1, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

II.- Dans les locaux visés au I, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou du constat de la réalisation des mesures prescrites, ou leur affichage, est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, de l'injonction, de la mise en demeure ou des prescriptions, ou leur affichage.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil.

III.- Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril.

Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L. 521-3-2.

Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

- **Article L521-3-1**

I.- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.- Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

- **Article L521-3-2**

I.- Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L. 184-1 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger. Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou



l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

## II.- (Abrogé)

III.-Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

- **Article L521-3-3**

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa

précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

- **Article L521-3-4**

Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

- **Article L521-4**

I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur

prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.

- **Article L511-15**

I.-Lorsque les mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité n'ont pas été exécutés dans le délai fixé et sauf dans le cas mentionné à la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 511-11, la personne tenue de les réaliser est redevable d'une astreinte dont le montant, sous le plafond de 1 000 € par jour de retard, est fixé par arrêté de l'autorité compétente en tenant compte de l'ampleur des mesures et travaux prescrits et des conséquences de la non-exécution. Si les mesures et travaux prescrits concernent un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'arrêté prononçant l'astreinte est notifié au propriétaire de l'immeuble et à l'exploitant, lesquels sont solidairement tenus au paiement de l'astreinte. Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité concerne tout ou partie des parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'astreinte est appliquée dans les conditions prévues à l'article L. 543-1 du présent code

Lorsque l'arrêté concerne un immeuble en indivision, l'astreinte est appliquée dans les conditions fixées à l'article L. 541-2-1.

II.-L'astreinte court à compter de la date de notification de l'arrêté la prononçant et jusqu'à la complète exécution des mesures et travaux prescrits. La personne tenue d'exécuter les mesures informe l'autorité compétente de leur exécution. Le recouvrement des sommes est engagé par trimestre échu.

L'autorité compétente peut, lors de la liquidation trimestrielle de l'astreinte, consentir une exonération partielle ou totale de son produit si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations est due à des circonstances qui ne sont pas de son fait.

Le montant total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-22.

III.-Le produit de l'astreinte est attribué :

1° Lorsque l'autorité compétente est le maire, à la commune ;

2° Lorsque l'autorité compétente est le représentant de l'Etat dans le département, à l'Agence nationale de l'habitat, après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement ;

3° Lorsque l'autorité compétente est le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le président de la métropole de Lyon, à cet établissement ou à la métropole.

A défaut pour le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la métropole de Lyon de liquider l'astreinte et de dresser le titre exécutoire nécessaire à son recouvrement, la créance est liquidée par le représentant de l'Etat et est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Les sommes perçues sont versées au budget de l'Agence nationale de l'habitat après prélèvement de 4 % de frais de recouvrement. L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité compétente, aux frais du propriétaire, des mesures et travaux prescrits par l'arrêté prévu à l'article L. 511-11. L'astreinte prend fin à la date de la notification au propriétaire de l'exécution d'office des mesures et travaux prescrits. Dans ce cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui du coût des mesures et travaux exécutés d'office.

- **Article L543-1**



Lorsqu'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 concerne les parties communes d'un immeuble soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'arrêté précise que, à l'expiration du délai fixé, si les mesures et travaux prescrits n'ont pas été réalisés, les copropriétaires sont redevables du paiement d'une astreinte exigible dans les conditions prévues ci-après.

A l'issue du délai fixé, si l'inexécution des travaux prescrits résulte de l'absence de décision du syndicat des copropriétaires, le montant de l'astreinte due est notifié par arrêté de l'autorité publique compétente à chacun des copropriétaires et recouvré à l'encontre de chacun d'eux.

Si, à l'issue du délai fixé, le syndic de la copropriété atteste que l'inexécution des travaux prescrits résulte de la défaillance de certains copropriétaires à avoir répondu aux appels de fonds nécessaires, votés par l'assemblée générale des copropriétaires, l'autorité publique compétente notifie, par arrêté, le montant de l'astreinte due par chacun des copropriétaires défaillants.

L'astreinte exigible en application du présent article s'ajoute, le cas échéant, à celle qui peut être appliquée aux copropriétaires dont les parties privatives sont frappées d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

L'astreinte est liquidée et recouvrée comme il est précisé à l'article L. 511-15.

L'application de l'astreinte et sa liquidation ne font pas obstacle à l'exécution d'office par l'autorité publique des mesures et travaux prescrits par l'arrêté, ou de sa substitution aux seuls copropriétaires défaillants, en application de l'article L. 511-16. Dans ces cas, le montant de l'astreinte s'ajoute à celui des créances résultant de l'exécution d'office ou de la substitution de l'autorité publique aux seuls copropriétaires défaillants. Il est recouvré comme en matière de contributions directes et est garanti par les dispositions prévues au 7° de l'article 2402 du code civil et aux articles L. 541-1 et suivants du présent code.



**PRÉFET  
DU HAUT-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

CABINET DU PRÉFET

SERVICE DES SÉCURITÉS

BUREAU DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ CIVILE

Affaire suivie par : Mme Laurence DRANCOURT

Tél. : 03 89 29 20 42

laurence.drancourt@haut-rhin.gouv.fr

Colmar, le 19 juillet 2023

Le préfet du Haut-Rhin

à

Madame le maire  
Mairie  
Service urbanisme  
2 rue Pierre et Marie Curie  
68100 MULHOUSE

LETTRE RECOMMANDEE  
AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Objet : Demande d'autorisation de travaux.

P.J. : 1

Le 4 mai 2023 vous avez déposé un dossier de demande d'autorisation de travaux (AT n° 068 224 23 I 0078 et AT n°068 224 23 I 0079) ayant pour objet la mise en place d'un service de sécurité incendie permanent commun aux deux copropriétés des immeubles de grande hauteur Plein Ciel 1 et Plein Ciel 2 sis à Mulhouse, 7 rue Pierre Loti.

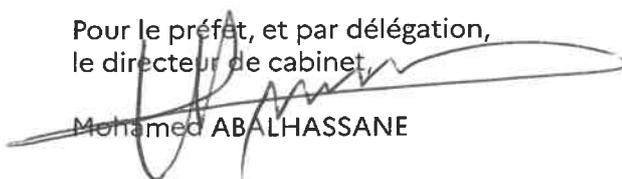
Je vous informe que la sous-commission départementale de sécurité ERP/IGH et la sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées ont émis un avis favorable avec prescriptions à ce projet.

.../...

Par conséquent, je vous accorde l'autorisation sollicitée. Je vous demande toutefois de bien vouloir respecter les prescriptions émises par les deux sous-commissions départementales dont je vous prie de trouver les procès-verbaux ci-joints.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le préfet, et par délégation,  
le directeur de cabinet,



Mohamed ABALHASSANE

**Copie à :**

M. Guillaume FAUSTEN – mandataire – Tour Plein Ciel  
M. le sous-préfet de Mulhouse  
M. le directeur des services d'incendie et de secours du Haut-Rhin – GPRI  
M. le directeur départemental des territoires – SHBD – BAPI  
M. le directeur départemental de la sécurité publique du Haut-Rhin

Si vous estimez que la présente décision est contestable, vous pouvez formuler, dans le délai de 2 mois à compter de la présente, soit

- un recours gracieux auprès de mes services sous ce présent timbre
- soit un recours hiérarchique auprès du ministère de l'Intérieur, place Beauvau – 75800 PARIS Cedex 08

La réponse à ces deux recours administratifs ou le silence gardé par l'administration pendant plus de 2 mois, peuvent être contestés dans un nouveau délai de 2 mois par un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Strasbourg – 31 avenue de la Paix – BP 1038F – 67070 Strasbourg Cedex



**PRÉFET  
DU HAUT-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



CABINET DU PRÉFET  
SOUS-COMMISSION DÉPARTEMENTALE  
DE SÉCURITÉ ERP/IGH  
Secrétariat : service d'incendie et de secours du Haut-Rhin

SERVICE D'INCENDIE ET DE SECOURS  
SOUS-DIRECTION DE LA DOCTRINE ET DU  
POTENTIEL OPÉRATIONNELS  
GROUPEMENT PRÉVENTION DES RISQUES INCENDIE  
Service ERP Sud (928)  
Tél. : 03 89 60 69 10 / prevention.sud@sdis68.fr  
Dossier suivi par : Lieutenant-Colonel A BETTINGER

**PROCES VERBAL n°SCE2301405  
en date du 06 juillet 2023**

**ETUDE D'UN DOSSIER**

Référence du dossier : AT 224 23 I0078 reçu le : 02/06/2023  
Nom du demandeur : Ville de Mulhouse  
Service instructeur : PREF- BUREAU DES ENQUÊTES PUBLIQUES ET INSTALLATIONS CLASSÉES

**NOM OU RAISON SOCIALE**

**IMMEUBLE PLEIN CIEL 1**  
Code ERP : 224G3010

**DESIGNATION DE L'ÉTABLISSEMENT**

Adresse : 7, RUE PIERRE LOTI  
Code postal / commune : 68100 MULHOUSE

**Classement : IGH de classe « GH A » - Immeuble de Grande Hauteur à usage d'habitation.**

Nature de l'activité : Immeuble de Grande Hauteur  
Mandataire Sécurité : Monsieur Guillaume FAUSTEN (dernier en date connu)

Référence du dossier : AT 224 23 I0079 reçu le : 02/06/2023

Nom du demandeur : Ville de Mulhouse

Service instructeur : PREF- BUREAU DES ENQUETES PUBLIQUES ET INSTALLATIONS CLASSÉES

**NOM OU RAISON SOCIALE**

**IMMEUBLE PLEIN CIEL 2**

Code ERP : 224G3011

**DESIGNATION DE L'ETABLISSEMENT**

Adresse : 9, RUE PIERRE LOTI

Code postal / commune : 68100 MULHOUSE

**Classement : IGH de classe « GH A » - Immeuble de Grande Hauteur à usage d'habitation.**

Nature de l'activité : Immeuble de Grande Hauteur

Mandataire Sécurité : Monsieur Guillaume FAUSTEN (dernier en date connu).

## I. OBJET DU DOSSIER

Le projet porte sur la mise en place d'un service de sécurité incendie permanent commun aux deux copropriétés Plein ciel conformément à la prescription n°29 du procès-verbal de la sous-commission départementale ERP/IGH n°SCE22001333 du 7 juillet 2022.

### Les éléments pour comprendre l'objet de ce dossier sont les suivants :

Les copropriétés « Plein Ciel 1 et 2 », reliées par un parking sous dalle, constituant une troisième copropriété, ont été construites en 1965 et comportent chacune 141 logements. Il s'agit de deux immeubles de 22 étages. Ils ont chacun une hauteur de 66 mètres. Elles figurent parmi les immeubles de grande hauteur répertoriés dans le département et ont été classées comme telles le 19 juin 2017 (date de notification par le préfet au Maire).

La sous-commission départementale ERP/IGH a visité les immeubles le 11 avril 2017. L'analyse des risques l'a conduite à rendre un avis défavorable à l'occupation des immeubles et à formuler des prescriptions administratives et techniques. Il a notamment été demandé aux deux copropriétés de réaliser un schéma directeur de mise en sécurité pour se rapprocher, après travaux, des normes IGH actuelles et dans tous les cas assurer la mise en sécurité des occupants. Cet avis défavorable à l'occupation a été réitéré lors de la visite périodique du 11 décembre 2020.

Le schéma directeur de mise en sécurité 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 ERP/IGH s'est réunie le 7 juillet 2022 et a rendu un avis favorable. Elle a formulé 29 prescriptions.

La plupart des prescriptions concernent des travaux complémentaires car considérant le schéma directeur insuffisant notamment sur la sécurisation des planchers intermédiaires (degré coupe-feu).

Les prescriptions n°28 et 29 concernent la mise en œuvre d'un service de sécurité incendie permanent à savoir :

- Prescription n°28 : mettre en place un service de sécurité incendie permanent et conforme aux dispositions de l'article GHA 6 de l'arrêté du 30 décembre 2011 ;
- Prescription n°29 : au vu des délais nécessaires à la réalisation totale des travaux alors que les bâtiments sont occupés, mettre en place dès à présent un service de sécurité incendie permanent conforme aux dispositions de l'article GHA 6 (article R 146-12 du code de la construction et de l'habitation).

Lors des assemblées générales des deux copropriétés en novembre 2022, ces dernières ont indiqué leur incapacité financière à mettre en œuvre ces prescriptions. La ville de Mulhouse va donc, en cas de confirmation de la défaillance des deux copropriétés, se substituer à ces dernières dans la mise en œuvre immédiate d'une équipe de sécurité incendie permanente (prescription n°29). Ainsi en date du 30 mars 2023, deux arrêtés de mise en sécurité ordinaire ont été établis, mettant en demeure les copropriétés de mettre en place le service de sécurité incendie évoqué ci-avant.

La ville de Mulhouse va procéder à une passation de marché public afin de recruter une société de sécurité incendie. Celui-ci sera notifié dès constat de défaillance des copropriétés établi.

Deux types d'actions sont confiés à une équipe de sécurité pour un immeuble classé IGH, conformément aux dispositions des articles R 146-23 du code de la construction et de l'habitation et des articles GH 62 et 6 du règlement de sécurité :

- Actions préventives :
  - o Assurer une veille permanente au poste central de sécurité incendie,
  - o Veiller au bon fonctionnement de tous les dispositifs de sécurité incendie (veille permanente), effectuer ou faire effectuer leur entretien et tenir à jour le registre de sécurité,
  - o Veiller à ce que l'immeuble soit dans un état qui correspond à son statut (rondes régulières et lors des aménagements ou déménagements, tests des moyens de secours, sensibilisation des occupants, etc.)
  - o Surveiller les travaux (dans les parties communes) et délivrer les permis de feu.
- Actions curatives :
  - o Intervenir en cas de début d'incendie (levée de doute, mise en sécurité des occupants, des installations)
  - o Accueillir et guider les secours, se mettre à leur disposition.

Dans le cas des copropriétés, les équipements de sécurité incendie sont inexistants. L'ensemble des missions listées ci-dessus ne pourra donc pas être réalisé. Néanmoins, il est demandé au service de sécurité incendie de réaliser les missions suivantes :

- Assurer les missions de prévention et de lutte contre l'incendie,
- Alerter et accueillir des secours,
- Assurer la 1<sup>ère</sup> intervention en cas d'incendie,

- Assister les résidents en cas de besoin,
- Faire appliquer les consignes en cas d'incendie,
- Effectuer des rondes régulières, renforcées en cas de travaux, d'aménagements et de déménagements
- Vérifier la fermeture des portes palières,
- Vérifier les conditions d'exploitation de l'immeuble (maintien de la vacuité des circulations, suppression des dépôts dans les parties communes, etc.)
- Veiller au bon fonctionnement de tous les dispositifs de sécurité incendie (veille permanente), effectuer ou faire effectuer leur entretien et tenir à jour le registre de sécurité ;
- Vérification du fonctionnement du groupe électrogène,
- Surveillance humaine du site 24 heures / 24, 7 jours / 7, présence permanente d'un agent,
- Gestion des interventions et des situations d'urgence,
- Participation active aux évacuations ;
- Renseigner la main courante ;
- Compte-rendu d'événements à la ville et aux syndicats (ou administrateur).

Ce service, composé d'un agent permanent, devra être présent sur l'ensemble formé par les trois copropriétés dans les conditions déterminées dans le CCTP. Il devra assurer la sécurité des personnes et la sécurité incendie du site et de ses installations techniques.

La ville fournira l'ensemble des équipements nécessaires à l'équipe de sécurité à savoir :

- Emetteurs radios,
- Téléphone portable et fixe
- Matériel informatique,
- Un local prévu implanté dans un appartement situé sur les deux premiers niveaux dans une des deux résidences (la recherche est toujours en cours).

#### La demande :

En attendant la réalisation des travaux de mise en conformité IGH et étant donné que ces deux immeubles ne disposent pas des équipements de sécurité d'un IGH, il est demandé à la sous-commission ERP/IGH de valider les éléments constitutifs du cahier des charges figurant ci-dessus et notamment :

- la surveillance et le suivi des trois copropriétés par un agent permanent ayant la qualification SSIAP 1
- la mise à disposition d'un local constitué d'un appartement situé dans les deux premiers étages d'un des deux immeubles d'habitation.

## II. HISTORIQUE DE L'ETABLISSEMENT

### IMMEUBLE PLEIN-CIEL 1 :

#### ▪ Visites :

Date :	Commission	Type de visite :	Avis :
11/04/2017	S/Com ERP/IGH	Visite de contrôle- avis favorable au reclassement de l'immeuble en Immeuble de Grande Hauteur et avis défavorable à l'occupation de l'immeuble.	Défavorable
11/12/2020	S/Com ERP/IGH	Visite périodique.	Défavorable
27/10/2021	S/Com ERP/IGH	visite de contrôle en groupe de visite. étude du rapport de visite de contrôle le 18/11/2021.	Défavorable

Liste non exhaustive

#### ▪ Etudes :

Date :	Etude par la sous-commission départementale de sécurité ERP/IGH / par le SIS du Haut-Rhin	Avis :	Réceptionné :
19/03/1964	Etude du dossier de demande de permis de construire par l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin.		
18/03/2021	Etude du dossier AT 224 20 10050 - Remplacement des calorifugeages des canalisations d'eau chaude sanitaire	Favorable	Non

	et de chauffage et de l'isolation du plancher haut de l'ensemble du sous-sol (IGH de classe GH A – Habitation).		
04/11/2021	Etude du dossier AT 224 21 S0190 - Extension des voies-échelles en pied du bâtiment (IGH de classe GH A – Habitation).	Favorable	Non
07/07/2022	Etude, pour avis de la sous-commission départementale ERP/IGH, du schéma directeur de mise en sécurité des 2 Immeubles de Grande Hauteur « Résidence Plein-Ciel 1 » et « Résidence Plein-Ciel 2 ».	Favorable	Non

Liste non exhaustive

- **Demandes de dérogation accordées** : Néant.

#### IMMEUBLE PLEIN-CIEL 2 :

- **Visites** :

Date :	Commission	Type de visite :	Avis :
11/04/2017	S/Com ERP/IGH	Visite de contrôle– avis favorable au reclassement de l'immeuble en Immeuble de Grande Hauteur et avis défavorable à l'occupation de l'immeuble.	Défavorable
11/12/2020	S/Com ERP/IGH	Visite périodique.	Défavorable
27/10/2021	S/Com ERP/IGH	Visite de contrôle en groupe de visite. Etude du rapport de visite de contrôle le 18/11/2021.	Défavorable

Liste non exhaustive

- **Etudes** :

Date :	Etude par la sous-commission départementale de sécurité ERP/IGH / par le SIS du Haut-Rhin	Avis :	Réceptionné :
19/03/1964	Etude du dossier de demande de permis de construire par l'Inspection Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin.		
04/11/2021	Etude du dossier AT 224 21 S0191 - Extension des voies-échelles en pied du bâtiment (IGH de classe GH A – Habitation).	Favorable	Non
07/07/2022	Etude, pour avis de la sous-commission départementale ERP/IGH, du schéma directeur de mise en sécurité des 2 Immeubles de Grande Hauteur « Résidence Plein-Ciel 1 » et « Résidence Plein-Ciel 2 ».	Favorable	Non

Liste non exhaustive

- **Demandes de dérogation accordées** : Néant.

### III. DESCRIPTION DE L'ETABLISSEMENT

- **Description des niveaux et des locaux** :

Les immeubles « Résidence PLEIN-CIEL 1 » et « Résidence PLEIN-CIEL 2 » sont implantés dans le quartier des Coteaux. Ils ont été construits simultanément et sont reliés par un parc de stationnement couvert.

**Les 2 immeubles sont totalement indépendants entre eux.**

Les immeubles « Résidence PLEIN-CIEL 1 » et « Résidence PLEIN-CIEL 2 » ont fait l'objet d'un dossier de dépôt de permis de construire au mois d'avril 1964, soit antérieurement à la date de parution du premier règlement de

sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique (arrêté du 24/11/1967).

**Les bâtiments présentent une hauteur du plancher bas du dernier niveau par rapport au niveau d'accès des secours de 62 mètres**, ce qui les fait entrer dans le champ d'application de la réglementation relative aux Immeubles de Grande Hauteur.

Etablis sur 25 niveaux et de conception identique, ils se décomposent chacun comme suit :

- **Terrasse :**
  - 2 locaux ventilation
  - 1 local machinerie ascenseurs.
  
- **22<sup>ème</sup> étage :**
  - Plein-Ciel 1 :**
    - 2 appartements 3 pièces
    - 2 appartements 4 pièces
    - 2 appartements 5 pièces
    - 6 celliers.
  
  - Plein-Ciel 2 :**
    - 2 appartements 4 pièces
    - 4 appartements 5 pièces
    - 6 celliers.
  
- **21<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **20<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **19<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **18<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **17<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **16<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **15<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **14<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **13<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
  
- **12<sup>ème</sup> étage :**
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.

- 11<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 10<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 9<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 8<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 7<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 6<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 5<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 4<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 3<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 2<sup>ème</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- 1<sup>er</sup> étage :
  - 2 appartements 4 pièces
  - 4 appartements 5 pièces
  - 6 celliers.
- Entresol :
  - 1 appartement 3 pièces
  - 2 appartements 4 pièces
  - 3 appartements 5 pièces
  - 3 celliers
  - vide sur hall d'entrée.
- Rez-de-chaussée :
  - Plein-Ciel 1 :**
    - 1 loge du concierge
    - 1 cabinet médical
    - 2 appartements 4 pièces
    - 1 appartement 5 pièces
    - 2 celliers
    - 1 hall d'entrée
    - 2 locaux techniques
    - 4 locaux techniques à usage non-précisé.
  - Plein-Ciel 2 :**
    - 1 loge du concierge
    - 1 local professionnel : agence immobilière

- 2 appartements 4 pièces
- 1 appartement 5 pièces
- 3 celliers
- 1 hall d'entrée
- 2 locaux techniques
- 4 locaux techniques à usage non-précisé.

- **Sous-sol :**

**Plein-Ciel 1 :**

- plusieurs locaux à usage de caves ou non-précisé
- 1 local conteneurs
- 2 locaux vide-ordures
- 3 celliers
- 1 local vélos
- 6 locaux ventilation
- des locaux de service
- un local relié par un escalier intérieur au cabinet médical du rez-de-chaussée.

**Plein-Ciel 2 :**

- 1 local professionnel
- plusieurs locaux à usage de caves ou non-précisé
- 1 local conteneurs
- 2 locaux vide-ordures
- 3 celliers
- 1 local vélos
- 6 locaux ventilation
- des locaux de service.

Le parc de stationnement couvert est établi sur 2 niveaux :

- sous-sol : 207 emplacements de stationnement, locaux groupe électrogène, sous-station, transformateur communs aux 2 IGH,
- rez-de-chaussée : 144 emplacements de stationnement, parkings visiteurs.

**Tout en reliant les 2 immeubles entre eux, le parc de stationnement n'est que contigu à chaque immeuble et ne se développe pas dans l'emprise de ces derniers.**

▪ **Détermination des effectifs :**

Absence de renseignements.

▪ **Construction :**

- Les bâtiments présentent une stabilité au feu inférieure à 2 heures.
- La résistance au feu des planchers est, selon les investigations réalisées par EFECTIS, largement inférieure au degré coupe-feu 2 heures imposé par le règlement de sécurité dans les IGH, ou 1h30 pour un bâtiment d'habitation de 4<sup>ème</sup> famille ; le degré coupe-feu atteint ne dépasse pas ½ heure.
- Le C+D n'est pas respecté en façade, du fait de l'aménagement de loggias postérieurement à la construction des immeubles : la plupart de ces loggias ont été transformées en pièces de vie.
- L'escalier central n'est pas encloué.
- Le degré d'enclouement des 2 escaliers de secours de chaque immeuble n'est pas conforme, a minima au niveau des portes.
- Le sous-sol est en liaison directe avec les étages par l'intermédiaire des halls et de l'escalier central.
- Le sous-sol de chacun des IGH n'est pas séparé du parc de stationnement couvert par des parois résistantes au feu.
- Les conduits et gaines ne sont pas protégés pour éviter une transmission verticale ou horizontale d'un incendie.

▪ **Dégagements :**

Chaque IGH est desservi par :

- 1 escalier central de 2 UP de large.
- 2 escaliers de secours, chacun dans une aile de l'immeuble, accessibles par la circulation horizontale (couloir) de desserte des appartements.
- **Désenfumage :**
  - Les bâtiments ne comportent aucun désenfumage, ni des circulations horizontales communes, ni des escaliers.
- **Système de Sécurité Incendie :**
  - Les immeubles ne comportent aucun système de sécurité incendie.
  - Il n'existe pas de PC Sécurité.
- **Moyens de secours :**
  - Des extincteurs sont présents dans les circulations horizontales communes du bâtiment Plein-Ciel 1.
  - Des colonnes sèches sont présentes dans les circulations horizontales communes de chaque aile et dans les escaliers de secours.
  - Il n'existe pas Robinets d'incendie Armés.
  - Les locaux vide-ordures au sous-sol sont dotés d'extincteurs fixes à déclenchement automatique.

#### IV. TEXTES APPLICABLES

**Code de la Construction et de l'Habitation : articles R.146-1 à R.146-36 et R.184-1 à R.184-3.**

Arrêté du 2 mai 2005 modifié relatif aux missions, à l'emploi et à la qualification du personnel permanent des services de sécurité incendie des ERP et des IGH.

Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Haut-Rhin.

**Pour les parties existantes de l'IGH non modifiées :**

Arrêté du 18 octobre 1977 modifié, portant règlement de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur et leur protection contre les risques d'incendie et de panique.

Arrêté du 22 octobre 1982 modifiant l'arrêté du 18 octobre 1977 et portant sur les IGH dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> avril 1978, et notamment son article 3.

Circulaire du 05 septembre 2008 relative à la sécurité contre l'incendie dans les immeubles de grande hauteur à usage d'habitation (IGH A) anciens.

Circulaire du 07 juin 1974 et instruction technique provisoire du 07 juin 1974, concernant le désenfumage dans les IGH.

**Pour les parties de l'IGH modifiées à compter du 1<sup>er</sup> avril 2012, ainsi que pour les dispositions à caractère administratif, celles relatives aux contrôles et aux vérifications techniques, ainsi qu'à l'entretien :**

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.

#### V. DEMANDES DE DEROGATION / AVIS

Néant / sans objet.

## VI. DECISION DE LA COMMISSION

### ▪ Membres avec voix délibérative :

Présidente	Madame Valérie ZOPPIS – Chef du Bureau de Défense et de Sécurité Civile
S.I.S.	Commandant Nicolas HOUBRE
D.D.S.P.	Brigadier-Chef Patrick OCHALA
D.D.T.	Madame Anny DI BATTISTA
Maire	Monsieur Alain COUCHOT – 1 <sup>er</sup> adjoint

### ▪ Membres avec voix consultative :

Direction des Services Départementaux de l'Education Nationale du Haut-Rhin	/
---	---

### ▪ Autres personnes :

Gendarmerie	Adjudant-chef Daniel LE DOUBLIC
-------------	---------------------------------

La commission, après avoir pris connaissance de l'étude qui lui a été présentée, émet un

## AVIS FAVORABLE au projet

## VII. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES GENERALES

1. Faire vérifier par des techniciens compétents ou agréés et selon les périodicités mentionnées dans le Règlement de Sécurité, l'ensemble des installations techniques, (cf. tableau annexé) (article R 146-20 du Code de la Construction et de l'Habitation)
2. Tenir à jour un registre de sécurité, où seront notamment consignées les conclusions des vérifications techniques (article R 146-35 du Code de la Construction et de l'Habitation).
3. Les périodicités de visite par la Commission de sécurité devront être respectées (Article GH 4)).
4. Les travaux de construction, de transformation et d'aménagement même à titre temporaire, d'un immeuble de grande hauteur (IGH) sont soumis à autorisation de l'autorité de police administrative après avis de la commission de sécurité (articles R 146-12 à R 146-17 du Code de la Construction et de l'Habitation).  
Sont également concernés :
  - les travaux de mise en accessibilité des établissements aux personnes handicapées (loi du 11 février 2005) ;
  - les éventuels travaux liés à la mise en sécurité des personnes handicapées (arrêté du 24 septembre 2009)

## VIII. PRESCRIPTIONS

Conformément à l'article 40 du décret n°95-260 modifié, la Commission demande la réalisation des prescriptions techniques suivantes :

1. Respecter toutes les dispositions énumérées dans le dossier reçu au Service d'Incendie et de Secours - Groupement Prévention des Risques Incendie le 2 juin 2023.

2. Conformément à la loi n°2010-238 du 9 mars 2010 et son décret d'application n°2011-36 du 10 janvier 2011, s'assurer que tous les logements des deux résidences soient équipés d'au moins un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) normalisé (NF-EN 14 604). Ceux qui disposent d'une installation surveillée par un prestataire de service peuvent demander à ce que l'agent de sécurité incendie soit informé en cas de déclenchement du détecteur.
3. Rédiger le cahier des consignes mis à disposition de l'agent de sécurité incendie. La présence du service de sécurité incendie devra être communiquée aux résidents par note écrite (Article GH 62)
4. En attendant l'acquisition d'un appartement pour installer le service de sécurité incendie, le local provisoire devra obligatoirement se trouver dans l'emprise d'une des trois copropriétés. Il peut s'agir d'un bâtiment du type modulaire (Article GH 62)
5. Doter les agents de sécurité incendie en poste d'un dispositif autonome du travailleur isolé (Article R4512-13 du code du travail)
6. Réaliser le schéma directeur de sécurité et les prescriptions approuvées par la Sous-Commission départementale ERP/IGH le 7 juillet 2022.

A Colmar, le 06/07/2023

**La Présidente de Séance,**



**Valérie ZOPPIS**

*Nota : le dossier est conservé au Secrétariat de la Commission de Sécurité.*



**05 JUIL. 2023**

**B.S.I.**

## **Sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées**

**Accessibilité des personnes handicapées et à mobilité réduite**

**Séance du 27 juin 2023**

Projet : **Mise en place d'un service de sécurité incendie permanent à l'immeuble Plein Ciel 1**

Adresse des travaux : **7 rue Pierre Loti**

**68100 Mulhouse**

Arrondissement : **Mulhouse**

Dérogation : **Non**

Service Instructeur : **Préfecture du Haut-Rhin  
SIDPC**

Dossier : **AT 068 224 23 I 0078**

Reçu le : **22/05/2023**

### **Procès-verbal portant avis de la sous-commission départementale**

Le demandeur est tenu de respecter les textes en vigueur :

- Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 - Sous-section 3 ;
- Arrêté du 24 décembre 2015.

#### **Avis favorable avec prescription[s]**

A l'examen du dossier, la sous-commission émet un avis favorable.

Au regard des déclarations du pétitionnaire n'indiquant aucune modification des conditions d'accessibilité existantes, la sous-commission émet un avis favorable pour la mise en place d'un service de sécurité incendie permanent.

Nota :

- le présent avis favorable de la sous-commission ne porte que sur les travaux sus-visés et ne peut en aucun cas être appliqué à l'ensemble de l'établissement ;
- l'autorisation de travaux, objet du présent avis, ne fera l'objet d'aucune visite de réception par la commission d'accessibilité idoine.

REMARQUE IMPORTANTE : l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les travaux de mise en accessibilité peuvent nécessiter au préalable une autorisation au titre de l'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire).

RAPPEL : un registre public d'accessibilité doit être établi et mis à jour régulièrement afin de communiquer sur le niveau d'accessibilité des prestations de l'établissement ; il doit pouvoir être consulté sur place, au principal point d'accueil accessible de l'établissement, ou sur internet en amont d'un déplacement. Des outils d'aide à l'élaboration du registre d'accessibilité sont téléchargeables par internet à l'adresse suivante : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/l'accessibilite-des-etablissements-recevant-du-public-erp#e4>

**Note au service instructeur : merci de transmettre les prescriptions au maître d'ouvrage.**

**Le chef du bureau bâtiments  
durables**

Président de la séance de la SCDA

**Etienne RIEUX**

## Sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées

Accessibilité des personnes handicapées et à mobilité réduite

Séance du 27 juin 2023

Projet : **Mise en place d'un service de sécurité incendie permanent à l'immeuble Plein Ciel 2**

Adresse des travaux : **7 rue Pierre Loti**

**68100 Mulhouse**

Arrondissement : **Mulhouse**

Dérogation : **Non**

Service instructeur : **Préfecture du Haut-Rhin  
SIDPC**

Dossier : **AT 068 224 23 | 0079**

Reçu le : **22/05/2023**

### Procès-verbal portant avis de la sous-commission départementale

Le demandeur est tenu de respecter les textes en vigueur :

- Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 - Sous-section 3 ;
- Arrêté du 24 décembre 2015.

#### Avis favorable avec prescription[s]

A l'examen du dossier, la sous-commission émet un avis favorable.

Au regard des déclarations du pétitionnaire n'indiquant aucune modification des conditions d'accessibilité existantes, la sous-commission émet un avis favorable pour la mise en place d'un service de sécurité incendie permanent.

Nota :

- le présent avis favorable de la sous-commission ne porte que sur les travaux sus-visés et ne peut en aucun cas être appliqué à l'ensemble de l'établissement ;
- l'autorisation de travaux, objet du présent avis, ne fera l'objet d'aucune visite de réception par la commission d'accessibilité idoine.

REMARQUE IMPORTANTE : l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que les travaux de mise en accessibilité peuvent nécessiter au préalable une autorisation au titre de l'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire).

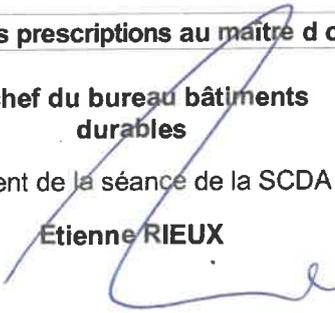
RAPPEL : un registre public d'accessibilité doit être établi et mis à jour régulièrement afin de communiquer sur le niveau d'accessibilité des prestations de l'établissement ; il doit pouvoir être consulté sur place, au principal point d'accueil accessible de l'établissement, ou sur internet en amont d'un déplacement. Des outils d'aide à l'élaboration du registre d'accessibilité sont téléchargeables par internet à l'adresse suivante : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/laccessibilite-des-etablissements-recevant-du-public-erp#e4>

**Note au service instructeur : merci de transmettre les prescriptions au maître d'ouvrage.**

**Le chef du bureau bâtiments  
durables**

Président de la séance de la SCDA

**Etienne RIEUX**





## MAINLEVÉE DE L'ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ

Le Maire de Mulhouse,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511-19 à L.511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2215-1,

Vu le code de justice administrative, notamment les articles R.531-1, R.531-2 et R.556-1,

Vu l'arrêté de mise en sécurité ordinaire frappant l'immeuble « Plein Ciel 1 » situé 7 rue Pierre Loti à MULHOUSE, cadastré IA 0126 en date du 30/03/2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Sous-Commission Départementale de Sécurité en date du 06/07/2023, autorisant la mise en place d'un agent permanent SSIAP1, chargé de la surveillance et du suivi des trois copropriétés ainsi que la mise à disposition d'un local constitué d'un appartement situé dans les deux premiers étages d'un des deux immeubles d'habitation des résidences Plein Ciel,

Vu l'autorisation préfectorale en date du 19 juillet 2023 concernant l'AT n°068 224 23 I 0078,

Vu l'attestation établie par M. Riyad MAOUI, chargé de mission habitat indigne au service habitat de la ville de MULHOUSE, en date du 18/08/2023 prouvant la présence d'un agent permanent SSIAP1, chargé de la surveillance et du suivi des immeubles Plein Ciel 1 et 2,

**CONSIDÉRANT** la mise en place d'un agent ayant la qualification SSIAP1, chargé de la surveillance et du suivi des immeubles Plein Ciel 1 et 2,

**CONSIDÉRANT** que la mise en place de cet agent met fin aux dangers ayant conduit à la prise de l'arrêté de mise en sécurité ordinaire en date du 30/03/2023,

### ARRÊTE

#### **ARTICLE 1 :**

Il est pris acte de la mise en place d'un agent ayant la qualification SSIAP1, constaté par M. Riyad MAOUI, chargé de mission indigne au service habitat de la ville de MULHOUSE, conformément à l'autorisation préfectorale du 19 juillet 2023, ce qui permet de décider la mainlevée de la procédure ordinaire frappant l'immeuble « Plein Ciel 1 » situé 7 rue Pierre Loti à MULHOUSE, cadastré IA 0126.

#### **ARTICLE 2 :**

Le présent arrêté sera notifié à la SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Céline MACHI, administrateur judiciaire, en qualité d'administrateur provisoire domiciliée 38 rue Jean Mieg à Mulhouse en sa qualité de syndic, représentant le syndicat des copropriétaires et sera

affiché en Mairie de Mulhouse ainsi que sur la façade de l'immeuble par les soins des services municipaux ce qui vaudra notification, dans les conditions prévues aux articles L.511-12 et R.511-8 du code de la construction et de l'habitation..

**ARTICLE 3 :**

Le présent arrêté est transmis :

- au représentant de l'Etat dans le Département au titre du contrôle de légalité
- aux organismes payeurs des aides personnelles au logement
- au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département
- au SIS68
- procureur de la République de Mulhouse,

**ARTICLE 4 :**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant le maire de Mulhouse dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de son affichage. L'absence de réponse dans un délai deux mois vaut décision implicite de rejet.

Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Strasbourg situé 31 avenue de la Paix à Strasbourg, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait à MULHOUSE, le 24/08/2023

Pour le Maire,  
Le Premier Adjoint

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Alain COUCHOT". The signature is stylized and written over a horizontal line.

Alain COUCHOT

TRIBUNAL JUDICIAIRE  
B.P. 3009  
21 Avenue Robert Schuman  
68061 MULHOUSE CEDEX  
☎ 03.69.21.27.07

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**J U G E M E N T**

**du 17 octobre 2023**

Procédure accélérée au fond

N° RG 23/00276 - N° Portalis DB2G-W-B7H-IJHD  
MINUTE n° 23/413

Dans la procédure introduite par :

**MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION**

dont le siège est sis 2 rue Pierre et Marie Curie - 68948 MULHOUSE CEDEX 9

représentée par Maître Matthieu PRIMUS, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Jonathan WALTUCH, avocat au barreau de STRASBOURG (plaidant)

**REQUÉRANTE**

à l'encontre de :

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « PLEIN CIEL 1 » sis 7 rue Pierre Loti 68200 MULHOUSE, représenté par la S.E.L.A.R.L. AJASSOCIES, prise en la personne de Maître Céline MASCHI, ès qualités d'administrateur provisoire**  
demeurant 38 rue Jean Mieg - 68100 MULHOUSE

non représentée

**REQUISE**

Philippe BABO, président du tribunal judiciaire de céans, statuant selon la procédure accélérée au fond, assisté de Océane NGUYEN, greffière, a rendu le jugement suivant :

Après avoir, à notre audience publique du 12 septembre 2023, entendu les parties en leurs conclusions et observations,

Statue comme suit :

La copropriété dénommée « Plein Ciel 2 » est composée de l'immeuble, d'une hauteur de 66 mètres, sis 7 rue Pierre Loti à Mulhouse, et comporte 141 logements.

Par assignation signifiée le 1<sup>er</sup> juin 2023, Mulhouse Alsace Agglomération, le président de Mulhouse Alsace Agglomération, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble en question, a attiré le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 », représenté par son administrateur provisoire, la SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Céline MASCHI, administrateur judiciaire, devant le président du tribunal judiciaire de Mulhouse, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur le fondement de l'article L615-6 du Code de la construction et de l'habitation, aux fins de voir désigner un expert judiciaire.

A l'appui de sa demande, Mulhouse Alsace Agglomération fait valoir que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 » est dans l'impossibilité financière de pourvoir aux travaux nécessaires, notamment en matière de protection contre l'incendie, pour assurer la sécurité des occupants dudit immeuble.

A ce titre, Mulhouse Alsace Agglomération précise que le schéma directeur de mise en sécurité de l'édifice finalisé le 28 avril 2022 par le cabinet VITO CONSEILS, mandaté par le syndic de l'époque, la société NEXITY LAMY, a chiffré à 44 115 584 euros TTC le coût des travaux indispensables à cette fin pour les copropriétés « Plein Ciel 1 » et « Plein Ciel 2 », réparti de manière quasiment égale entre les deux copropriétés concernées.

Mulhouse Alsace Agglomération ajoute que, suivant arrêté n° 1586/2022, en date du 30 septembre 2022, Madame le maire de Mulhouse ordonne la réalisation, dans un délai de trois ans à compter de sa notification, des prescriptions n° 1 à n° 28 formulées par la sous-commission départementale de sécurité le 7 juillet 2022 ainsi que des travaux figurant dans le schéma directeur de mise en sécurité.

Mulhouse Alsace Agglomération indique également que la ville de Mulhouse avait entamé une procédure, fondée sur l'article L511-1 du Code de la construction et de l'habitation, afin qu'il soit procédé à l'exécution de la prescription n° 29 formée par la sous-commission départementale de sécurité le 7 juillet 2022, pour la mise en place d'un service de sécurité incendie permanent imposé par la réglementation en matière d'immeubles de grande hauteur, mais que l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 15 novembre 2022 s'y était opposée.

Bien que régulièrement assigné, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 », pris en la personne de son administrateur provisoire, ne s'est pas fait représenter par un avocat dans le cadre de la présente instance.

## MOTIFS DE LA DECISION

Aux termes de l'article L615-6 (I) du Code de la construction et de l'habitation :

« 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 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. »

En l'espèce, il résulte des éléments de la procédure, notamment du schéma directeur finalisé le 28 avril 2022 par le cabinet VITO CONSEILS ainsi que des prescriptions formulées par la sous-commission départementale de sécurité le 7 juillet 2022 et du refus de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 », réunie le 15 novembre 2022, d'approuver deux résolutions portant d'une part sur la réalisation des prestations de mise en sécurité de l'immeuble en cause et d'autre part sur la mise en place d'un service permanent de protection contre l'incendie, que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 » est dans l'impossibilité financière de pourvoir aux travaux nécessaires pour assurer la sécurité des occupants dudit immeuble.

Cette situation est d'autant plus avérée que le schéma directeur de mise en sécurité de l'édifice finalisé le 28 avril 2022 par le cabinet VITO CONSEILS a chiffré à 44 115 584 euros TTC le coût des travaux indispensables à cette fin pour les copropriétés « Plein Ciel 1 et « Plein Ciel 2 », réparti de manière quasiment égale entre les deux copropriétés concernées, alors que le service des domaines, dans un avis daté du 14 septembre 2022, a estimé la valeur de l'immeuble dépendant de la première d'entre elles à seulement la somme de 6 927 250 euros.

Dans ces conditions, il importe, sur le fondement de l'article précité, de désigner un expert judiciaire ainsi qu'un sapiteur, selon les modalités figurant au dispositif de la présente ordonnance, afin de déterminer l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, par voie de conséquence, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la sécurité des occupants.

#### PAR CES MOTIFS

Philippe BABO, président du tribunal judiciaire de Mulhouse, statuant publiquement, selon la procédure accélérée au fond, par jugement réputé contradictoire mis à disposition au greffe et en premier ressort :

**ORDONNE** une expertise judiciaire et **COMMET** pour y procéder **Madame Marie-Hélène MARTIAL**, expert judiciaire en gestion immobilière et copropriété près la cour d'appel de Paris, exerçant 23 rue du Tâge 75013 PARIS, avec pour mission de :

1. Prendre connaissance des pièces et se faire communiquer tous documents utiles par l'administrateur provisoire de la copropriété « Plein Ciel 1 »,
2. Convoquer les parties,
3. Procéder à la visite des parties communes dépendant de la copropriété composée de l'immeuble sis 7 rue Pierre Loti à Mulhouse,

4. Procéder à l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 », conformément aux règles comptables applicables,
5. Déterminer l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires,
6. Déterminer la répartition des dettes par copropriétaire,
7. Déterminer la nature et l'état des parties communes et, le cas échéant, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la sécurité des occupants,
8. Déterminer s'il y a lieu, en annexe de son rapport, les désordres relevés dans les parties privatives affectant la sécurité des occupants,
9. De manière générale, faire toutes observations utiles permettant d'apprécier l'état de carence du syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 » ;

**DIT** que, pour mener à bien sa mission, l'expert sera assisté d'un sapiteur, en la personne de **Monsieur Vincent GUYOT**, dirigeant du bureau d'études généraliste de l'habitat Vincent Guyot, exerçant 1 rue de la Vigne 60650 HODENC EN BRAY ;

**DIT** que, pour mener à bien sa mission, l'expert pourra entendre tout sachant et se faire assister de tout autre sapiteur, dans une autre spécialité que la sienne ;

**DIT** que l'expert devra établir un rapport écrit de ses opérations et constatations, lequel devra être déposé au greffe de ce tribunal (service des expertises), dans un délai de **TROIS MOIS**, suivant la date à laquelle il aura été avisé par le greffe du versement de la consignation ;

**PRECISE** que ce délai pourra être renouvelé une fois, à la demande de l'expert ;

**RAPPELLE** que l'article 173 du Code de procédure civile fait obligation à l'expert d'adresser copie du rapport à chacune des parties et de faire mention de cette formalité sur l'original ;

**COMMET** le magistrat chargé du contrôle des expertises pour suivre et contrôler les opérations du technicien désigné ci-dessus et pour statuer sur toute difficulté d'exécution ;

**SUBORDONNE** la saisine de l'expert à la consignation préalable, à valoir sur sa rémunération, d'une somme de **54 372 euros (cinquante quatre mille trois cent soixante douze euros) TTC** par Mulhouse Alsace Agglomération, dans un délai de forclusion expirant le **17 novembre 2023** ;

**RAPPELLE** que ledit versement devra être effectué auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques Rhône-Alpes (Pôle de gestion des consignations, 3 rue de la Charité 69268 LYON cedex 2) et qu'à défaut de consignation dans le délai prescrit la désignation de l'expert sera caduque ;

**DIT** qu'il appartiendra à Mulhouse Alsace Agglomération ou à son conseil de communiquer au service des expertises le récépissé de consignation dès réception ;

**DIT** qu'à l'issue de la première réunion d'expertise, l'expert devra communiquer aux parties et au juge chargé du suivi des expertises un état prévisionnel de ses frais et honoraires et devra, en cas d'insuffisance de la provision consignée, demander la consignation d'une provision supplémentaire ;

**DIT** qu'en application de l'article 282 du Code de procédure civile, l'expert adressera également aux parties un exemplaire de sa demande de rémunération par tout moyen permettant d'en établir la réception, à charge pour elles de communiquer à l'expert et au juge chargé de contrôler les mesures d'instruction leurs observations écrites dans un délai de quinze jours ;

**DIT** que les dépens resteront à la charge de Mulhouse Alsace Agglomération ;

**CONSTATE** l'exécution provisoire de plein droit des dispositions de la présente décision ;

**ET A** signé la minute du présent jugement avec la greffière.

La greffière,

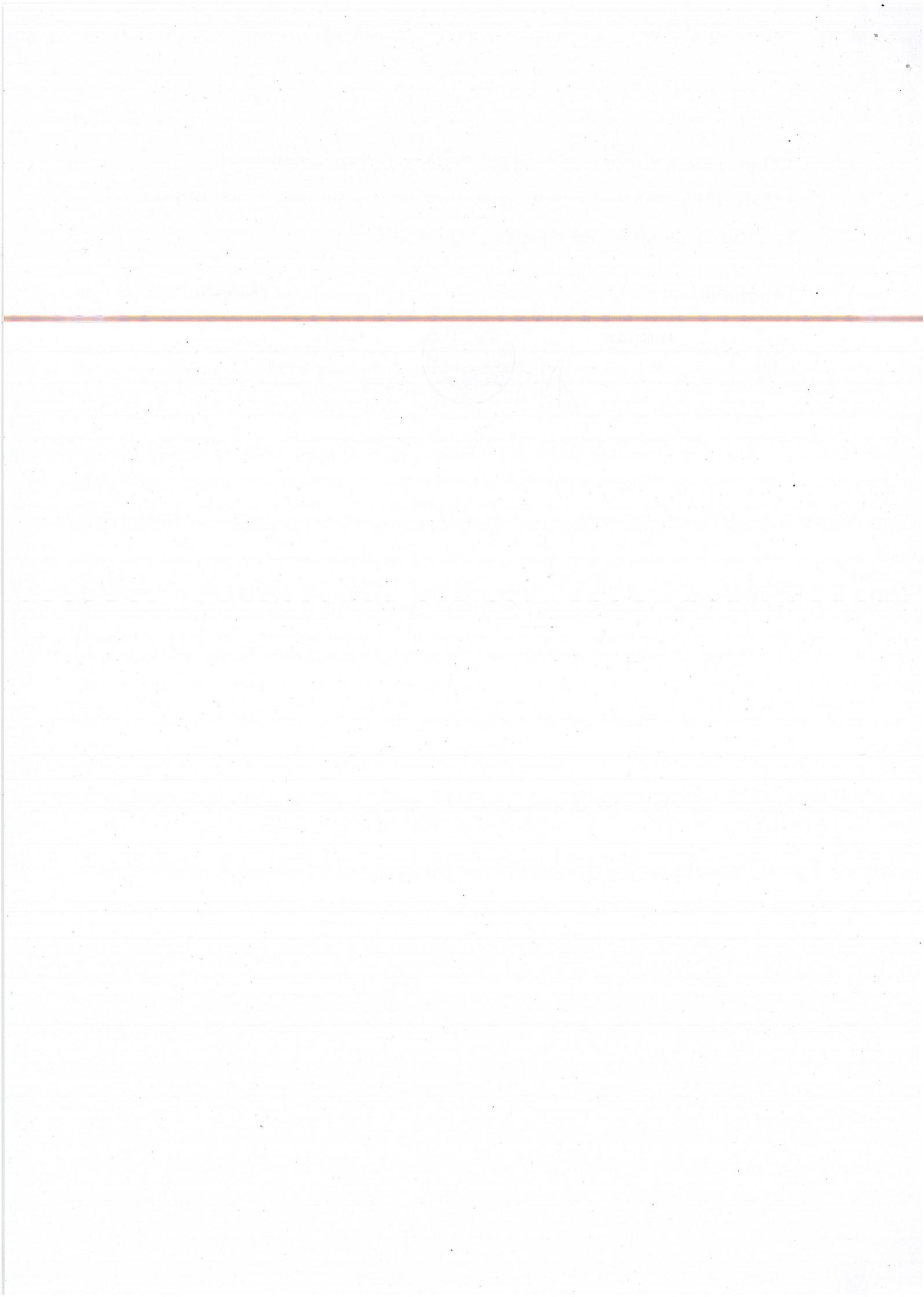


Copie conforme à l'original  
Le Greffier



Le président,





**Marie-Hélène MARTIAL**

Expert près la Cour d'Appel de Paris

Médiatrice

*Membre de la CNEC*

*Membre de la CEEICAP*

23 rue du Tage- 75013 PARIS

06 87 71 29 27

[mhmartial@orange.fr](mailto:mhmartial@orange.fr)

**RAPPORT D'EXPERTISE**

***TRIBUNAL JUDICIAIRE de MULHOUSE  
N° RG23/00276-N° Portalis DB2G-W-B7H-IJHD***

***AFFAIRE MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION  
C/  
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES PLEIN CIEL 7 RUE PIERRE LOTI  
68200 MULHOUSE***



# Table des matières

<b>1</b>	<b>LA MISSION</b>	<b>4</b>
1.1	Les parties .....	4
1.2	L'objet.....	4
<b>2</b>	<b>LE DEROULEMENT DE LA MISSION - PRENDRE CONNAISSANCE DES PIECES – CONVOQUER LES PARTIES ET VISITER LES PARTIES COMMUNES</b>	<b>6</b>
2.1	Les opérations d'expertise .....	6
2.2	Les pièces communiquées .....	7
<b>3</b>	<b>L'HISTORIQUE ET LA SITUATION JURIDIQUE ACTUELLE DU SDC PLEIN CIEL 1</b>	<b>7</b>
3.1	Historique.....	7
3.2	Précision sur le lot 4 « GARAGES ».....	7
3.3	Description sommaire de PLEIN CIEL 1 .....	9
3.4	Situation juridique de PLEIN CIEL 1 .....	10
3.5	Analyse du règlement de copropriété du 13 décembre 1967 .....	11
3.5.1	Au § 1 Charges communes à tous les copropriétaires de l'immeuble :.....	12
3.5.2	§2 charges de l'ascenseur .....	13
3.5.3	§3 Frais de consommation d'eau froide. ....	13
3.5.4	§ 4 Frais de chauffage et d'eau chaude.....	13
<b>4</b>	<b>LA SITUATION FINANCIERE DE LA COPROPRIETE</b>	<b>14</b>
4.1	Analyse du budget et des dépenses du syndicat PLEIN CIEL 1.....	14
4.2	Eau.....	15
4.3	Electricité .....	15
4.4	Sur l'entretien ménager de la copropriété.....	16
4.5	Personnel du syndicat : monsieur BELCHER.....	17
4.6	Chauffage - Energie .....	18
4.7	Assurances MULTIRISQUES .....	19
4.8	Contrats divers .....	20
4.9	Fournisseurs impayés.....	20
4.10	Le recouvrement des charges .....	20
4.10.1	Pré-contentieux suivant éléments communiqués par l'administrateur AJA.....	21
4.10.2	Contentieux .....	22
<b>5</b>	<b>L'IMPORTANCE DU DESEQUILIBRE FINANCIER DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES</b>	<b>23</b>
5.1	Les dépenses et le budget actuel.....	23
5.2	Si la copropriété bénéficiait des prestations IGH.....	25
5.3	Seuil de déclenchement de la procédure d'alerte - Article 29-1 Loi du 10 juillet 1965 et impayés copropriétaires .....	26
<b>6</b>	<b>LA REPARTITION DES DETTES PAR COPROPRIETAIRE</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>LA NATURE ET LE COUT DES TRAVAUX A METTRE EN ŒUVRE POUR GARANTIR LA SECURITE DES OCCUPANTS</b>	<b>30</b>
7.1	Actualisation des chiffrages initiaux VITO CONSEILS .....	31

7.2	Travaux complémentaires à réaliser .....	32
7.3	Etudes, diagnostics, maîtrise d'œuvre et aléas .....	36

## 8 CONCLUSION PERMETTANT D'APPRECIER L'ETAT DE CARENCE DU SDC PLEIN CIEL 1 38

### ANNEXES

1	RAPPORT GUYOT
2	ANNEXE 7.1_PV SCE2201333 SDIS
3	ANNEXE 7.2_DESENFUMAGE
4	JUGEMENT PLEIN CIEL 1 17 OCTOBRE 2023
5	FEUILLE DE PRESENCE
6	PLANCHE PHOTOS
7	REGLEMENT DE COPROPRIETE
8	RGDD et annexes comptables au 30.06.22
9	annexes comptables au 30_06_2023
10	PV AG 031123 approbation comptes 21-22
11	PV prise de décisions du 230623 budget 23-24
12	EXTRAIT COPROPRIETAIRES - GRAND LIVRE 18 DEC 2023
13	ESTIMATION DOMAINES SEPT 2022
14	VENTILATION SOMMES PAR COPROPRIETAIRE
15	LISTE DES PIECES COMMUNIQUEES

### PREAMBULE

La présente mission est réalisée au visa de l'article L615-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Elle a pour objet de déterminer l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires PLEIN CIEL 1, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, par voie de conséquence, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir 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 complété par des préconisations du Maire de Mulhouse.

Un bordereau des documents communiqués par les parties est joint en annexe.

Elles ont toutes été analysées. Mais pour faciliter la lecture du présent rapport, seul le rapport établi par Monsieur Vincent GUYOT, sapiteur et les annexes comptables sont reprographiés et annexés.

**Copie du présent rapport et de ses annexes est adressée aux conseils des parties et aux parties.**

# 1 LA MISSION

## 1.1 Les parties

- **Demandeurs : MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION (M2A)**  
2 rue Pierre et Marie Curie - 68948 MULHOUSE CEDEX 9  
Représentée par Maître Matthieu PRIMUS, avocat au barreau de MULHOUSE et Maître Jonathan WALTUCH, avocat au barreau de STRASBOURG
- **Défendeurs : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES PLEIN CIEL 1 (SDC PLEIN CIEL 1)**  
7 rue Pierre Loti – 68200 MULHOUSE  
Représenté par Maître Céline MASCHI -Administrateur provisoire - 38 rue Jean Mieg - 68100 MULHOUSE

## 1.2 L'objet

La copropriété dénommée « Plein Ciel 1 » est un bâtiment d'une hauteur de 66 mètres, sis 7 rue Pierre Loti à Mulhouse, qui comporte 141 logements.

Il a été construit simultanément avec l'immeuble PLEIN CIEL 2, auquel il est relié par un parc de stationnement couvert. Mais les deux immeubles sont totalement indépendants.

Le permis de construire de PLEIN CIEL 1 date d'avril 1964, soit avant la date de la parution du premier arrêté de sécurité pour la construction des immeubles de grande hauteur (IGH) du 24 novembre 1967.

De ce fait PLEIN CIEL 1 ne dispose d'aucun des éléments de sécurité prévus dans ces textes.

Le 11 avril 2017 à la suite d'une visite de contrôle par l'inspection départementale de sécurité ERP/IGH, un avis favorable au reclassement de l'immeuble en immeuble IGH a été donné, mais défavorable à l'occupation de l'immeuble.

Elle indiquait **« l'ensemble de ces non-conformités et l'absence de dispositifs constructifs, de sécurité, de surveillance adaptée aux caractéristiques de l'immeuble rendent ce(s) derniers(s) particulièrement dangereux pour ses occupants en cas de développement d'un incendie, avec le risque de décès pour les personnes n'ayant pu rapidement l'évacuer. »**

Les préconisations pour le reclassement ont été étudiées et communiquées

Les SDC PLEIN CIEL 1 et 2, ne disposant pas des moyens financiers nécessaires à ces études, ce n'est que le 28 avril 2022 que le schéma directeur de mise en sécurité, financé par la Ville de Mulhouse et l'ANAH à 100%, a été finalisé par VITO CONSEILS

Le montant des travaux de mise en sécurité étaient chiffrés à 44 115 584 € pour les deux tours à répartir par moitié, soit **22 057 792 € pour PLEIN CIEL 1.**

Le syndicat a refusé de faire les travaux, et selon le syndic SYNCHRO SASIK, du fait de l'enveloppe financière avancée. SYNCHRO SASIK a cessé ses fonctions et a fait désigner Maître MASCHI en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété.

Actuellement l'immeuble PLEIN CIEL 1 ne répond pas aux critères de sécurité IGH.

Par assignation signifiée le 1er juin 2023, Mulhouse Alsace Agglomération, a attiré le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 », représenté par son administrateur provisoire, la SELARL AJAssociés, prise en la personne de Maître Céline MASCHI, devant le président du tribunal judiciaire de Mulhouse, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur le fondement de l'article L615-6 du Code de la construction et de l'habitation, aux fins de voir désigner un expert judiciaire.

A l'appui de sa demande, Mulhouse Alsace Agglomération faisait valoir que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 » était dans l'impossibilité financière de pourvoir aux travaux nécessaires, notamment en matière de protection contre l'incendie, pour assurer la sécurité des occupants dudit immeuble conformément au schéma directeur de mise en sécurité de l'édifice finalisé le 28 avril 2022 par le cabinet VITO CONSEILS, chiffrant à 44 115 584 euros TTC le coût des travaux indispensables à cette fin pour les copropriétés « Plein Ciel 1 » et « Plein Ciel 2 », réparti de manière quasiment égale entre les deux copropriétés concernées.

Mulhouse Alsace Agglomération ajoute que, suivant arrêté n° 1586/2022, en date du 30 septembre 2022, Madame le maire de Mulhouse ordonné la réalisation, dans un délai de trois ans à compter de sa notification, des prescriptions n° 1 à n° 28 formulées par la sous-commission départementale de sécurité le 7 juillet 2022 ainsi que des travaux figurant dans le schéma directeur de mise en sécurité.

Mulhouse Alsace Agglomération indique également que la ville de Mulhouse avait entamé une procédure, fondée sur l'article L511-1 du Code de la construction et de l'habitation, afin qu'il soit procédé à l'exécution de la prescription n° 29 formée par la sous-commission départementale de sécurité le 7 juillet 2022, pour la mise en place d'un service de sécurité incendie permanent imposé par la réglementation en matière d'immeubles de grande hauteur, mais que l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 15 novembre 2022 s'y était opposée.

Aux termes de l'article L615-6 (I) du Code de la construction et de l'habitation : *« 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 -3- 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. »*

C'est dans ce contexte que nous avons été désignés par jugement du Tribunal Judiciaire de Mulhouse, le 17 octobre 2023 en qualité d'expert, avec Monsieur Vincent GUYOT en qualité de sapiteur pour déterminer la nature et le coût des travaux à envisager. Le délai de dépôt de rapport après prorogation a été fixé au 16 mai 2024.

La mission est de :

1. Prendre connaissance des pièces et se faire communiquer tous documents utiles par l'administrateur provisoire de la copropriété PLEIN CIEL 1
2. Convoquer les parties,
3. Procéder à la visite des parties communes dépendant de la copropriété composée de l'immeuble sis 7 rue Pierre Loti à Mulhouse
4. Procéder à l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Plein Ciel 1, conformément aux règles comptables applicables,
5. Déterminer l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires,
6. Déterminer la répartition des dettes par copropriétaire,
7. Déterminer la nature et l'état des parties communes et, le cas échéant, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la sécurité des occupants,
8. Déterminer s'il y a lieu, en annexe de son rapport les désordres relevés dans les parties privatives affectant la sécurité des occupants,
9. De manière générale, faire toutes observations utiles permettant d'apprécier l'état de carence du syndicat des copropriétaires de l'immeuble PLEIN CIEL 1

## **ORGANISATION DE LA MISSION**

Je me suis attachée à l'aspect purement lié à la gestion de la copropriété et son aspect financier. Monsieur Guyot, mon sapiteur, a eu la charge du volet technique. Son rapport est joint en annexe. Seules seront reprises ses conclusions, dans le corps du présent rapport. Nous pouvons ainsi répondre à la mission ordonnée.

## **2 LE DEROULEMENT DE LA MISSION - PRENDRE CONNAISSANCE DES PIECES – CONVOQUER LES PARTIES ET VISITER LES PARTIES COMMUNES**

### **2.1 Les opérations d'expertise**

Nous avons organisé deux rendez-vous avec l'ensemble des parties – feuille de présence en annexe 5:

- Le 10 janvier 2024 à 10 heures au siège de Mulhouse Alsace Agglomération pour présenter le déroulement de l'expertise
- Le 21 février 2024 à 10 heures sur site.

Lors de ce cette réunion, nous avons visité la tour : planche photo en annexe 6.toiture terrasse

- totalité des locaux communs en rez-de-chaussée et sous-sol
- escaliers de secours de manière aléatoire
- étages courants de manière aléatoire

## 2.2 Les pièces communiquées

La liste des pièces communiquées par les parties est en annexe 15.

## 3 **L'HISTORIQUE ET LA SITUATION JURIDIQUE ACTUELLE DU SDC PLEIN CIEL 1**

Pour appréhender la situation financière de la copropriété, il faut exposer son organisation.

### 3.1 Historique

La résidence PLEIN CIEL 1 est située dans le quartier des Coteaux à Mulhouse, qui a été classée zone à urbaniser en priorité en 1959.

C'était un projet emblématique et une opération typique de l'urbanisation des années 60, avec la création de grands ensembles, destinés à accueillir une population mixte, et proposant des appartements « spacieux et clairs » par opposition à l'habitat d'avant-guerre.

Un « lotissement » de l'ensemble résidentiel Plein Ciel a été constitué dans les années 1960/1965, qui prévoyait quatre groupes d'immeubles :

Lot	Dénomination	Propriétaire	Destination
1	PLEIN CIEL 1	SCI PLEIN CIEL 1	immeuble d'habitations
2	PLEIN CIEL 2	SCI PLEIN CIEL 2	immeuble d'habitations
3	PLEIN CIEL 3	SA IMMOBILIERE ECONOMIE MIXTE MULHOUSE ET SES ENVIRONS	immeuble d'habitations
4		SYNDICAT DE COPROPRIETE	GARAGES

Les lots 1 et 2 seront construits et cédés sous régime de la copropriété.

Le lot 3 n'a jamais été construit.

Le lot 4 était dès l'origine soumis au statut de la copropriété.

### 3.2 Précision sur le lot 4 « GARAGES »

Il s'agit d'un immeuble composé uniquement de boxes et de places de stationnement dont la dalle supérieure était aménagée en espaces libres avec aires de jeux et espaces verts. Le tout sur la parcelle cadastré n° 124.

Selon le règlement de copropriété du 13 décembre 1967 reçu par Maître HAUGER, notaire à Mulhouse, les trois propriétaires d'immeuble habitation précités étaient copropriétaires du lot 4 à concurrence de :

EXPOSE  
\*\*\*\*\*

La société dite :

- 1) La Résidence Plein Ciel I. est à ce jour propriétaire à concurrence de deux cent quatre vingt quatre millièmes (284/1000°)
- 2) La Résidence Plein Ciel II. est à ce jour propriétaire de deux cent quatre vingt quatre millièmes (284/1000°)
- 3) la Société Anonyme Immobilière d'Economie Mixte de Mulhouse et Environs est à ce jour propriétaire de quatre cent trente deux millièmes (432/1000°)

en copropriété de l'immeuble à Mulhouse, cadastré :

VILLE DE MULHOUSE

section 33 n° 124/1, rue Pierre Loti, cent ares soixante et onze centiares terre

l'immeuble susdésigné est destiné à être surbâti d'un garage parking à deux niveaux, le dessus de la dalle supérieure étant aménagé en espaces libres avec aires de jeux, de verdure et de repos comportant ensemble quatre cent soixante six lots dont les lots :

Chacun des lots de copropriété (parkings) était destiné à être rattachés indivisiblement à un lot d'habitation d'une des trois entités, pour les lots 1 à 426.

Lot	Propriétaire	Quote-part	Représentant Lots de copropriété
1	SCI PLEIN CIEL 1	284/1000	1 à 142
2	SCI PLEIN CIEL 2	284/1000	143 à 284
3	SA IMMOBILIERE ECONOMIE MIXTE MULHOUSE ET SES ENVIRONS	432/1000	285 à 469

Puis les lots 427 à 464 étaient destinés à être rattachés indivisiblement à l'un quelconque des lots appartements ou bureaux d'une des trois entités.

Restaient des lots à usage commun tels que :

- 465 : destiné à être des parkings visiteurs pour les trois entités
- 466 : locaux techniques qui abritent actuellement les sous stations de chauffage
- 467 : local transformateur EDF
- 468 : destiné à être un « garage parking espace libre »
- 469 : destiné aux activités sportives et culturelles

Le syndicat « Garages » est soumis au statut de la copropriété fixé par la loi du 10 juillet 1965.

Mais d'une part le lot 3 de la SA IMMOBILIERE ECONOMIE MIXTE MULHOUSE ET SES ENVIRONS n'a pas été construit et d'autre part, le fonctionnement de ce « syndicat » apparait hybride entre copropriété et union de syndicats.

Cette absence de clarté sera de nature complexifier la gestion puisque les périmètres d'intervention des gestionnaires resteront imprécis.

De plus, le même syndic SASIK- SYNCHRO a géré pendant de nombreuses années les deux syndicats PLEIN CIEL 1 et PLEIN CIEL 2 et le syndicat GARAGES.

Et plus précisément réinjectait dans les comptes des syndicats PLEIN CIEL 1 et 2, les dépenses des garages. C'est toujours le cas.

L'immeuble GARAGES fonctionne donc comme une copropriété, mais se rapproche de celui d'une union de syndicats.

D'ailleurs, dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 13 mars 2021 du SDC PELIN CIEL 1, il est noté en résolution 11 : point d'information mise aux normes IGH « *Un projet de statut relatif à l'union de syndicats de PLEIN CIEL 1,2 et des garages a été rédigé conformément à la demande de la commission de sécurité.* »

Enfin, il faut relever que des équipements tels que les sous stations de chauffage et groupe électrogène sont situés dans l'emprise des garages alors qu'ils bénéficient à PLEIN CIEL 1 ET 2.

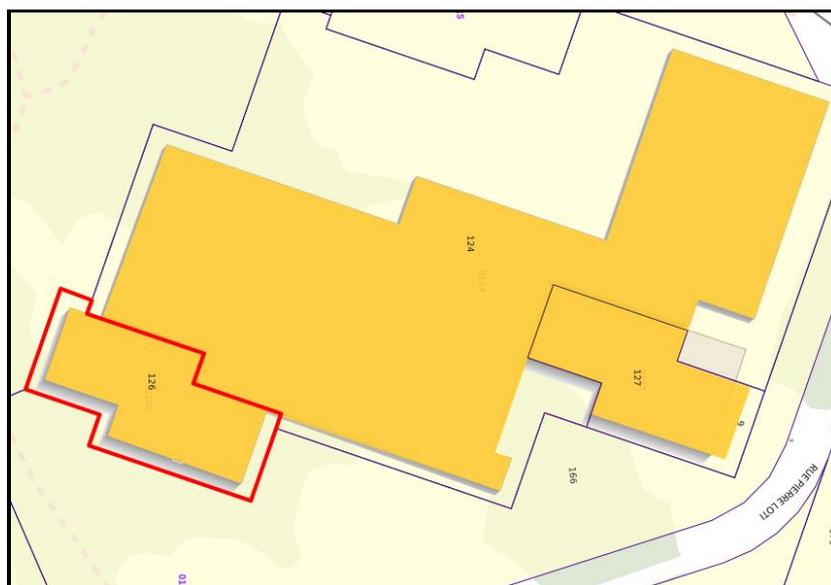
C'est le syndicat PLEIN CIEL 1 et son syndic qui « pilotent ces équipements.

**RESTE A PRECISER QUE LE « SYNDICAT GARAGES » N'EST PAS CONCERNE PAR LA PRESENTE PROCEDURE.**

### 3.3 Description sommaire de PLEIN CIEL 1

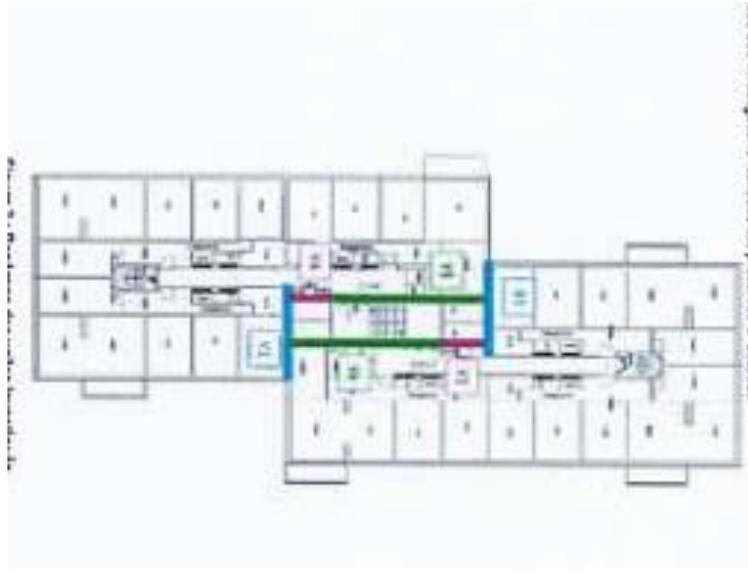
La Société civile immobilière PLEIN CIEL 1 a acquis le 15 juillet 1966 :

- un terrain à construire au 1 rue Pierre Loti à Mulhouse cadastré section 33 n° 126 de 11 ares et 9 centiares.
- un terrain à construire au 1 rue Pierre Loti en copropriété représentant 284/1000 de la parcelle 33 n°124 100 ares et 11 ca (futur SDC GARAGES)



Un immeuble a été construit sur la parcelle n°126 :

- sous-sol
- rez-de-chaussée
- Entresol
- 22 étages divisés en deux corps de bâtiments (ailes) A et B composés de logements.



Le tout correspondant à 140 logements et un local professionnel en rez-de-chaussée.

Il existe 4 ascenseurs (deux par ailes). L'ensemble est chauffé au chauffage urbain fourni par Mulhouse Alsace Agglomération.

Il y a très peu de modifications par rapport à la construction initiale sur le bâtiment si ce n'est la fermeture de nombreuses loggias.

Il y a actuellement un employé d'immeuble.

### 3.4 Situation juridique de PLEIN CIEL 1

A la suite de la construction, l'immeuble a été vendu par lots et soumis au statut de la copropriété.

Le règlement de copropriété a été établi par Maître HAUGER notaire à Mulhouse, le 13 décembre 1967.

La copropriété a été administrée pendant de très nombreuses années par le syndic SASIK SYNCHRO.

Après que l'immeuble ait été classé en immeuble grande hauteur (IGH), SASIK SYNCHRO après avoir dûment informé les copropriétaires, a inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 15 novembre 2022, deux résolutions portant sur la mise en sécurité de l'immeuble conformément au schéma directeur et préconisations de la sous-commission départementale de sécurité du Haut-Rhin du 7 juillet 2022, et sur la mise en place d'un service de sécurité permanent.

Elles ont été refusées. Le syndic indiquait que ce refus était probablement motivé par « *des considérations d'ordres économiques* ».

C'est dans ce contexte que Maître MASCHI, à la requête de SASIK SYNCHRO, a été désignée, par ordonnance du 10 janvier 2023, en qualité d'administrateur provisoire du syndicat PLEIN CIEL 1, en application de l'article 29-1 I de la loi du 10 juillet 1965.

*« 1. — Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat »*

### 3.5 Analyse du règlement de copropriété du 13 décembre 1967

Ce règlement n'a fait l'objet d'aucun modificatif.

Il comporte sous le titre IV chapitre premier, la désignation des parties communes et les quotes-parts de propriété de chaque lot dans un tableau récapitulatif sous le paragraphe 2 .

Au chapitre V figurent les charges communes.

Si les quotes-parts de propriété sont fixées « librement » par le rédacteur du règlement de copropriété suivant l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, en revanche les quotes-parts de charges doivent être conformes à l'article 10 du même texte, dont les trois premiers alinéas ci-dessous.

*« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.*

*Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.*

*Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. »*

La question des clés de répartition des charges est particulièrement importante, puisqu'elle permet la ventilation des dépenses entre les copropriétaires, sans contestation possible, dès lors que cette répartition est conforme à la loi.

Dans la mesure où le syndicat doit envisager des travaux extrêmement importants, et afin de permettre d'établir la quote-part prévisionnelle de chacun des copropriétaires, il est nécessaire de s'y pencher.

### 3.5.1 Au § 1 Charges communes à tous les copropriétaires de l'immeuble :

Les charges communes en question comprennent notamment les dépenses et les frais suivants :

- les impôts, contributions et toutes taxes auxquels sont et seront assujetties toutes les choses communes ou parties communes de l'immeuble, les primes d'assurance ;
- les frais de réparation ou de rénovation de toute nature sans distinguer entre les grosses réparations et les réparations d'entretien, à faire à toutes les parties communes, telles que celles-ci sont énumérées au chapitre premier (paragraphe premier) du présent règlement ;
- les rétributions allouées au Syndic ;
- les frais résultant des prestations assurées par les soins du syndic au titre du chapitre IV "Service de l'immeuble" ;
- les frais d'éclairage et de fermeture des locaux communs (vides-ordures, voitures d'enfants, garage à bicyclettes, cages d'escaliers, etc...) ;
- les frais d'entretien des voies et espaces privés situés dans le périmètre de l'ensemble résidentiel "PLEIN CIEL" sur la base de la répartition prévue par la Société Civile pour le Développement de l'Habitat à Mulhouse & Environs.

L'ensemble des frais et dépenses précités seront supportés par tous les copropriétaires proportionnellement à l'importance de leurs droits dans la propriété commune, tels qu'ils ont été précités au chapitre premier (paragraphe 2) du présent règlement.

Il apparait que la quote-part de charges communes semble correspondre à un type d'appartement, à l'exception des lots 1 (local à usage professionnel 91/10 000 è) et 2 (appartement 3 pièces 48/10 000 è).

- 4 pièces : 63/10 000è
- 5 pièces 75/10 000è.

Ci-dessous la décomposition du bâtiment A – celle du B reprend la même logique.

Lot N°	10.000°	Lot N°	10.000°	Lot N°	10.000°
<u>Corps de Bâtiment A</u>					
1A/R/SE	91	24A/7/SO	75	47A/15/O	63
2A/E/O	48	25A/7/SE	75	48A/15/SO	75
3A/E/SO	63	26A/8/O	63	49A/15/SE	75
4A/E/SE	75	27A/8/SO	75	50A/16/O	63
5A/1/O	63	28A/8/SE	75	51A/16/SO	75
6A/1/SO	75	29A/9/O	63	52A/16/SE	75
7A/1/SE	75	30A/9/SO	75	53A/17/O	63
8A/2/O	63	31A/9/SE	75	54A/17/SO	75
9A/2/SO	75	32A/10/O	63	55A/17/SE	75
10A/2/SE	75	33A/10/SO	75	56A/18/O	63
11A/3/O	63	34A/10/SE	75	57A/18/SO	75
12A/3/SO	75	35A/11/O	63	58A/18/SE	75
13A/3/SE	75	36A/11/SO	75	59A/19/O	63
14A/4/O	63	37A/11/SE	75	60A/19/SO	75
15A/4/SO	75	38A/12/O	63	61A/19/SE	75
16A/4/SE	75	39A/12/SO	75	62A/20/O	63
17A/5/O	63	40A/12/SE	75	63A/20/SO	75
18A/5/SO	75	41A/13/O	63	64A/20/SE	75
19A/5/SE	75	42A/13/SO	75	65A/21/O	63
20A/6/O	63	43A/13/SE	75	66A/21/SO	75
21A/6/SO	75	44A/14/O	63	67A/21/SE	75
22A/6/SE	75	45A/14/SO	75	68A/22/O	63
23A/7/O	63	46A/14/SE	75	69A/22/SO	75
				70A/22/SE	75

### 3.5.2 §2 charges de l'ascenseur

Le règlement prévoit que :

Ces frais et dépenses seront répartis dans les proportions suivantes (par appartement) :

	Appartements aux ailes (V)	Appartements au centre (IV)
Rez-de-chaussée :	néant	néant
Entresol au 5ème étage :	100 parts	80 parts
6ème au 11ème étage :	110 parts	88 parts
12ème au 17ème étage :	120 parts	96 parts
18ème au 22ème étage :	130 parts	104 parts
Total : 14.728 parts		

Cette répartition n'apparaît pas conforme dans la mesure où elle attribue les mêmes quotes-parts par type de logement pour des « groupes d'étages » : exemple : identiques du 6<sup>e</sup> au 11<sup>e</sup> étage.

### 3.5.3 §3 Frais de consommation d'eau froide.

Elle est répartie suivant des compteurs divisionnaires pour les consommations individuelles.

Le différentiel par rapport au compteur général est réparti proportionnellement aux consommations individuelles des compteurs divisionnaires.

### 3.5.4 § 4 Frais de chauffage et d'eau chaude.

La chaleur est fournie par MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION.

Il est prévu au règlement de copropriété que :

Les divers propriétaires des fractions d'immeuble s'obligent personnellement à faire assurer le chauffage et la fourniture d'eau chaude concernant leurs fractions d'immeuble par le raccordement par l'intermédiaire de la Société Civile pour le Développement de l'Habitat à Mulhouse & Environs à la Centrale Thermique de l'Ilberg à Mulhouse.

Les parts éventuelles de propriété de la Chaufferie précitée correspondant au raccordement à ladite Chaufferie seront souscrites par la Société Civile pour le Développement de l'Habitat à Mulhouse et Environs, agissant pour le compte et en tant que représentant de la totalité des copropriétaires de l'ensemble immobilier formant la Résidence "PLEIN CIEL".

Les frais de chauffage et de production d'eau chaude seront supportés par les divers propriétaires des fractions d'immeuble sur la base des prix et des modalités fixés par la Chaufferie précitée.

En ce qui concerne les frais de chauffage, il est précisé que la part de chacun sera déterminée, pour chaque période de chauffe au prorata du volume de chaque appartement, et ce quelle que soit la consommation réelle de chauffage dans chaque appartement, de sorte qu'en cas de consommation nulle dans certains appartements, les intéressés devront néanmoins supporter intégralement la part leur incombant et résultant du volume de leur appartement.

Le syndicat PLEIN CIEL 1 a fait poser des répartiteurs relevés par OCEA .

La consommation devrait être répartie à 70/30 respectivement pour le logement selon les répartiteurs et au prorata du volume chauffé par appartement pour les 30%.

En 2021, le syndicat appliquait une proportion 60/40.

Quant à l'eau chaude, il existe des compteurs. Le syndicat établit le volume en eau froide et calcule le coût du réchauffage.

## **4 LA SITUATION FINANCIERE DE LA COPROPRIETE**

Il convient de rappeler que la mission n'est pas un audit comptable, mais l'analyse de la situation financière globale de la copropriété.

Elle porte sur les documents établis et fournis par AJA, administrateur judiciaire de PLEIN CIEL 1 : soit les cinq annexes comptables, grands livres et contrats.

### **4.1 Analyse du budget et des dépenses du syndicat PLEIN CIEL 1**

Il faut rappeler qu'il comporte 142 lots qui ne sont que d'habitations et l'un professionnel, dans une tour de 22 étages.

Pour une copropriété de cette typologie, le budget est très faible. L'exercice comptable va du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin. Dernier budget 2022/2023 : 425 000 €.

En réalité le syndicat ne fait jusqu'à ce jour, que les dépenses minimales strictement nécessaires , comme le démontre l'analyse des postes de dépenses réalisées sur l'exercice 202/2023, dont extrait de l'annexe 2 ci-dessous, présentée pour l'approbation comptes sous la gestion AJA.

**EXTRAIT ANNEXE 2 Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé 2022 - 2023 du 01/07/2022 (par nomenclature comptable)**

Charges pour opérations courantes						
Réf.	Libellé	Pour approbation des comptes			Budget prévisionnel	
		Exercice approuvé 2021 - 2022	Budget voté 2022 - 2023	Exercice clos 2022 - 2023	Budget voté 2023 - 2024	Budget à voter
60	ACHAT DE MATIERES & FOURNITURE					
601	Eau (compteur général)	59 318,21	97 000,00	53 238,88	44 600,00	
602	Electricité	16 817,59	18 000,00	26 982,62	17 000,00	
603	Chauffage, énergie, combustible	131 612,77	100 000,00	206 382,20	147 000,00	
604	achat produit d'entretien	1 008,74	1 500,00	147,68		
605	Materiel	-18,00		122,24		
606	Fournitures	687,38		139,88		
61	SERVICES EXTERIEURES					
611	Nettoyage des locaux		3 500,00			
612	Locations immobilières	450,04		171,37		
613	Locations mobilières	15 976,01	8 200,00	16 777,27	16 000,00	
614	Contrats de maintenance	20 978,84	35 350,00	35 071,55	31 000,00	
615	Entretiens petites réparations	33 281,82	27 000,00	14 132,95	33 000,00	
616	Primes d'assurances	23 054,00	22 000,00	43 939,63	44 000,00	
62	FRAIS ADMINISTRATIF & HONORAIRES					
621	Rémunérations gestion de syndic	22 232,58	23 800,00	41 409,13	45 000,00	
622	Autres honoraires du syndic	18 882,00	500,00	10 152,00		
62 . .	Autres frais (Autre que 621 et 622)	24 536,18	19 300,00	12 720,09		
63	Impôts - taxes & assimilés	1 389,00	1 250,00	1 423,00	1 400,00	
64	Frais de personnel	90 614,60	68 100,00	33 231,40	51 000,00	
65	Autres charges					
66	Charges financières					
	Sous total	460 821,76	425 500,00	496 041,89	430 000,00	
	Solde (excédent s/cp. courantes)	4 710,50				
	Total I	465 532,26	425 500,00	496 041,89	430 000,00	

#### 4.2 Eau

Il n'y a pas d'observation particulière pour l'eau qui sera répartie en fonction des compteurs divisionnaires

#### 4.3 Electricité

Il s'agit de l'électricité de parties communes dont celle relative aux quatre ascenseurs.

On note une augmentation de 60 % d'un exercice à l'autre. Mais l'analyse des documents comptables tels que relevé général des dépenses 2021/2022 montre qu'une quote-part d'électricité est refacturée au syndicat « garages » ou au SDC PLEIN CIEL 2.

REP - Q/P ELECTRICITE GARAGE 2021/2022	-1 666,67	-333,33	-2 000,00	
Q/P EDF RESIDENCE PLEIN CIEL 2 - 2021/2022	-14 861,86	-2 931,16	-17 793,02	
Q/P ELECTRICITE ASCENSEUR 60%	-8 531,85	-1 558,70	-10 090,55	
<b>TOTAL 230 ELECTRICITE</b>	<b>5 687,91</b>	<b>1 039,13</b>		<b>6 727,04</b>

Le relevé général des dépenses de PLEIN CIEL 2 pour 2022/23 mentionne des pénalités de retard, pour la période 2020 à 2022, dues à PLEIN CIEL 1 pour 4 499,38 €

Le contrat EDF communiqué par AJA, date de 2005. Il est adressé au syndic SASIK et concerne PLEIN CIEL 1 ET PLEIN CIEL 2.

Il s'ensuit qu'il pourrait s'agir d'un abonnement unique et PLEIN CIEL 1 refacture à PLEIN CIEL 2, ce qui est interdit. Il faudrait mettre en place un abonnement distinct par copropriété.

Ce peut être aussi la part relative aux services « communs » aux deux syndicats tel que la chaufferie.

Comme indiqué précédemment, la mise en place d'une organisation juridique rigoureuse est indispensable.

#### 4.4 Sur l'entretien ménager de la copropriété

Il est prévu dans le règlement de copropriété que :

- 7 -
<p><u>CHAPITRE IV - SERVICE DE L'IMMEUBLE</u></p> <p>Le syndic embauchera une personne pour le service "vide-ordures" et le nettoyage des parties communes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toutes les parties communes du sous-sol, du rez-de-chaussée (sauf coursives à l'exception du tronçon donnant accès au local pour voitures d'enfants) et de l'entresol (sauf coursives)</li> <li>- escaliers principal et de secours</li> <li>- cabines d'ascenseurs</li> <li>- lampes et appareils électriques éclairant les parties communes précitées</li> </ul> <p>Par ailleurs, la même personne sera chargée du maintien constamment libre de neige et de verglas des accès de l'immeuble.</p> <p>Les propriétaires respectivement locataires devront assurer par leur propres soins le nettoyage des autres fractions des parties communes leur incombant (y compris l'équipement électrique s'y rapportant) à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les propriétaires respectivement locataires des appartements attenants à l'escalier de secours (généralement type V) : le couloir commun à partir de la gaine E.D.F.</li> <li>- les propriétaires respectivement locataires des autres appartements (généralement type IV) : le couloir commun des celliers jusqu'à la gaine E.D.F. exclue</li> </ul> <p>Ces nettoyages seront à assurer par les propriétaires respectivement locataires se trouvant sur un même palier au moins une fois par période d'une semaine entière.</p>

Le syndicat par le biais de son salarié n'assure que l'entretien des parties communes « centrales », les paliers (ailes) desservant les appartements sont nettoyés par les occupants.

Néanmoins, l'achat de produits d'entretien pour la part assumée par le syndicat est étonnement quasi-nulle : 147,68 €.

Lors de la visite sur place, nous avons pu constater que l'entretien courant devrait être amélioré. L'état de l'escalier central est correct dans ce contexte. Les escaliers de secours sont sales et non entretenus. On y trouve toute sorte de détritus.

Monsieur Belcher, salarié du syndicat a expliqué que ces escaliers étaient régulièrement squattés.

Le jour de notre visite, il a également montré que des miroirs d'ascenseurs étaient vandalisés, et dans l'un d'entre eux, le revêtement de sol de l'ascenseur arraché...

Concernant les ordures ménagères, il a aussi indiqué qu'il tentait de mettre en place une rotation containers vides/pleins, mais il apparait que régulièrement les pleins continuent à être remplis et débordent...

Un vaste local, fermée par une grille ajourée, est prévu pour collecter les encombrants qui sont ensuite emmenés par Monsieur BELCHER à la déchetterie. Le jour de la visite il était quasi plein.

#### 4.5 Personnel du syndicat : monsieur BELCHER

Le poste personnel dans l'annexe 2 regroupe les salaires et les charges sociales qui s'y rattachent. Il ne s'agit pas uniquement de la rémunération des personnes.

En 2021/2022, ce poste était de 90 164 €, (salaires et charges et incluant des indemnités de départ). Il était assuré par Monsieur et Madame COCIC, qui ont quitté leurs fonctions, et ponctuellement par Monsieur BELCHER en remplacement. Les salaires afférents à Monsieur et Madame COCIC apparaissent sous le libellé « gardien concierge » dans le relevé des dépenses de cet exercice.

En 2022/2023 le poste personnel passe à 33 231 € ...le budget prévisionnel pour 2023/2024 est de 51000 €.

Or en 2021/2021, il était de 90 614,60 €.

**Il y a une forte baisse des dépenses de personnel, qui ne peut que se traduire dans l'état d'entretien de l'immeuble.**

Par ailleurs, Monsieur BELCHER a été embauché en CDI LE 1<sup>ER</sup> juin 2022 en qualité d'employé d'immeuble catégorie A coefficient 634 de la convention collective des gardiens concierges et employés d'immeubles.

Son article 18, premier alinéa, précise : « *Les salariés relevant de la présente convention se rattachent : Soit au régime de droit commun (catégorie A) lorsqu'ils travaillent dans un cadre horaire de 151,67 heures, correspondant à un emploi à temps complet ; l'horaire mensuel contractuel (H) devant être précisé sur le contrat de travail.* »

Cela correspond à 35 h/semaine, mais l'annexe au contrat qui liste les tâches à effectuer, mentionne 39 heures par semaines, avec des horaires 7h/12h et 17h/19h.

Mais le contrat de Monsieur Belcher prévoit également une permanence à la loge de 11heures à 12 heures et de 19 à 20 heures.

Son salaire brut mensuel est à la signature du contrat de 1611,06 €.

Les feuilles de paye mentionnent 169 h, et des heures supplémentaires majorées.

Pour mémoire le poste « personnel » de PLEIN CIEL 2 est de 64 544,91 € pour 2022/2023, soit le double de PLEIN CIEL 1 pour la même période, avec en plus, l'intervention d'un prestataire INTERJOB.

De même, l'enlèvement des encombrants qui est confié à un prestataire pour PLEIN CIEL 2, est effectué par Monsieur BELCHER.

**Le poste de Monsieur Belcher s'apparente à un poste de gardien concierge. Le syndicat aurait à assumer une dépense pour le poste « personnel » plus importante.**

Nous relevons également qu'était budgété en 2022/2023 68100 € pour ce poste mais que la dépense réelle est de 33 231 €.

#### **4.6 Chauffage - Energie**

Il s'agit du poste de dépense le plus important.

Dès la construction, il était prévu que le syndicat bénéficierait du chauffage urbain. Le souscripteur était, conformément au règlement de copropriété, la Société Civile pour le Développement de l'Habitat à Mulhouse et ses environs, « *agissant pour le compte et en tant que représentant de la totalité des copropriétaires de l'ensemble immobilier formant la résidence PLEIN CIEL* » c'est-à-dire PLEIN CIEL 1 et PLEIN CIEL 2.

Il était peut-être prévu, un organe de gestion et une convention supplémentaire, pour gérer la « Chaufferie ». Elle n'existe pas. C'est en fait le syndic du SDC PLEIN CIEL 1 gère l'abonnement avec Mulhouse Alsace Agglomération qui fournit la chaleur.

Il existe une sous-station principale commune aux deux copropriétés, située à l'extérieur des SDC PLEIN CIEL et une sous-station secondaire pour chaque syndicat.

Chaque syndicat est facturé directement par DALKIA pour l'entretien de sa sous station, même si le contrat est unique. Il mentionne bien chaque sous-station et la station principale.

L'abonnement et la consommation d'énergie sont facturés à « *SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES PLEIN CIEL 1 ET 2 chez SELARL AJASSOCIES* ».

Dès que le SDC PLEIN CIEL 1 est passé sous administration judiciaire, le contrat a également été transféré. Pour autant, il ne s'agit que d'un usage accepté par les parties.

La chaleur fournie par la station principale fait l'objet d'un comptage unique. La question de la répartition entre les deux copropriétés a été posée. D'après le salarié de PLEIN CIEL 2, Monsieur AMGHAR, (qui a plus d'ancienneté que Monsieur BELCHER sur le site), la facture a été partagée par moitié pendant de nombreuses années.

Depuis quelques années (sans pouvoir dater précisément) chaque syndicat a un compteur divisionnaire. C'est Monsieur AMGHAR qui fait le relevé et le communique ensuite.

La consommation entre les deux syndicats est proche.

Cet aménagement semble convenir aux deux syndicats. Mais théoriquement, c'est PLEIN CIEL 1 qui se trouverait à faire l'avance de la dépense pour ensuite la récupérer auprès de PLEIN CIEL 2.

Cette situation pourrait être préjudiciable à PLEIN CIEL 1, et la gestion de la fourniture de chaleur devrait faire l'objet d'une organisation particulière, telle qu'une union de syndicats.

De même, pour l'eau chaude, dès lors qu'il n'y a pas de comptage spécifique en sous station pour le réchauffage de l'eau froide, les syndicats vont se baser sur le volume d'eau chaude consommée sur les compteurs individuels pour appliquer un coût de réchauffage fourni par l'ARC (Association des responsables de copropriété).

La méthodologie de calcul du coût du réchauffage n'a pas été validé par les assemblées des syndicats, elle n'est pas à ce jour contestée par les copropriétaires.

Enfin sur la répartition interne à PLEIN CIEL 1 de la consommation de chauffage, nous n'avons pas trouvé d'éléments justifiant la répartition 60/40 pratiquée, à savoir 60 % répartis suivie les consommations individuelles et 40% en tantièmes de « chauffage ».

Selon la législation en vigueur à ce jour, et l'article Article R174-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, la facture globale de combustible ou d'énergie consommée est ventilée forfaitairement en frais communs (30%) et frais individuels (70%), sauf décision spécifique antérieure.

Il faut souligner aussi que la fourniture d'énergie par le chauffage urbain de Mulhouse Alsace Agglomération a permis aux copropriétaires d'éviter les augmentations de charges liées à l'explosion du coût des énergies type gaz, ce qui a créé des difficultés financières importantes dans d'autres copropriétés.

#### 4.7 Assurances MULTIRISQUES

Le contrat est souscrit auprès de AMY UNDERWRITING pour 43 939,63 € pour 2022/2023. La prime a augmenté de 90% par rapport à 2021/2022.

Le carnet d'entretien communiqué par AJA mentionne que la dernière prime (2023/2024) est 73 413.76 €...

Les franchises sont de 10 000 € pour sinistres courants tels que dégâts des eaux. La plupart des sinistres ne sont donc pas garantis.

Mais, il est prévu :

##### Prévention Incendie des bâtiments :

##### Pour les bâtiments occupés

Le preneur d'assurance s'engage à être en possession de toutes les préventions, obligations et contrôles imposés aux IGH (Immeuble Grande Hauteur), à contrôler que ces certificats ou contrôles sont vierges de toutes anomalies et à les communiquer à réception à AMY Underwriting. Le preneur s'engage à faire exécuter les visites annuelles au plus tard 1 an après la date de la dernière visite et dès l'obtention du rapport, il aura un délai de deux mois pour faire lever les anomalies relevées sur les rapports.

**A défaut et dans l'intervalle, la franchise du contrat est fixée à 10 % des dommages avec un minimum de 600 000 €.**

La limite contractuelle d'indemnité est fixée à 15 000 000 € et 1000 M<sup>2</sup>.

Au plan pratique, le SDC PLEIN CIEL 1 n'est quasiment jamais indemnisé.

#### 4.8 Contrats divers

**GROUPE ELECTROGENE** : le contrat fourni par PLEIN CIEL 1 est établi par BES en octobre 2010. Le détenteur du contrat actuel serait KHOLER dont le nom apparaît dans les dépenses.

A ce jour, il n'y a qu'un seul groupe pour les deux syndicats, PLEIN CIEL 1 refacture à PLEIN CIEL 2, 45% de la dépense, ce qui n'apparaît que pour certaines factures.

**EXTINCTEURS** : le contrat DUBERNARD mentionne 4 extincteurs et 4 colonnes sèches.

**Les équipements liés à la sécurité de l'immeuble sont l'objet du rapport du sapiteur Monsieur Guyot en annexe.**

#### 4.9 Fournisseurs impayés

Bien que l'annexe comptable 1 fasse apparaître un poste fournisseur impayés pour 238 137,07 € au 30 juin 2023, nous n'avons pas relevé d'impayés fournisseurs très anciens. En fonction de la trésorerie, AJA paye ponctuellement (et peut être partiellement) les différents intervenants de manière à préserver un certain équilibre.

La dette du syndicat PLEIN CIEL 1 la plus importante reste la facture d'énergie à M2A qui inclut pour moitié la quote-part PLEIN CIEL 2.

L'impayé fournisseurs fournisseur est également dû au fait que le budget voté est inférieur aux dépenses réelles. Ainsi le dépassement de budget est de 68 362,44 € pour 2022/2023, soit près de 12%.

#### 4.10 Le recouvrement des charges

La copropriété PLEIN CIEL 1 qui comporte 142 lots principaux selon le règlement de copropriété est composée de 132 copropriétaires. Un faible nombre détient plusieurs lots.

Après la campagne d'information sur la situation de la Tour PLEIN CIEL 1, des copropriétaires ont cédé leur bien à CDC HABITAT.

CDC HABITAT est au 19 décembre 2023 copropriétaire à hauteur de 1266/10 000è.

Nous relevons que sont considérés comme « copropriétaires » les SDC PLEIN CIEL 2 et SDC GARAGES. On peut comprendre qu'il s'agit de faire apparaître comptablement les répartitions ou refacturation des charges communes aux différents syndicats tels que chauffage et électricité, en l'absence d'une organisation différente telle qu'une union de syndicat mais il ne s'agit pas de leur répartir les charges courantes de la copropriété PLEIN CIEL 1.

Pour analyser l'effort financier des copropriétaires de PLEIN CIEL 1, nous ne tiendrons pas compte pas compte des sommes dues à la copropriété par ces entités.

L'analyse des soldes des copropriétaires au 30 juin 2023 montre :

Nombre de copropriétaires total	106
Nombre de débiteurs	50
Dont débiteurs > 300 euros	47
de 1 à 1000 euros	20
de 1000 à 3000 euros	17
> 3000 euros	13
Nombre de créditeurs	56

#### 4.10.1 Pré-contentieux suivant éléments communiqués par l'administrateur AJA

NOM	juin-23	déc.-23	Niveau relance
ALLOUN AZZEDINE	- 1 460,46	- 837,51	REL 1
LOW MARKUS	- 1 330,85	1 592,15	REL 1
ROUSTA ABDOLLAH	- 1 166,80	234,48	REL 1
BEY 52	- 957,43	4,43	REL 1
GROSSO PIETRO	- 522,98	- 383,03	REL 1
MALLET GERARD	- 434,20	887,50	REL 1
ALLALA ABDELOUAED	- 247,12	1 344,50	REL 1
FAYDE NADIA	- 209,37	1 538,07	
KLEIN MARIE THERESE	153,79	153,79	
MIELLE DOMINIQUE	174,50	208,18	
CANU GIORGIO	204,64	204,18	
LAPANJE CHRISTINE	315,38	1 578,76	
VESELAJ ZAHID ET MANUSHE	334,96	106,28	
ILBEYI TURGUT	408,31	252,51	
LYMAJU	412,97	1 268,49	
BOUAFIA MORAD ET MALIKA	449,68	449,68	
GURKEN FADINE	453,75	2 126,19	REL 1
CHASTRUSSE S BOUCHISSE J	496,50	499,20	
ERDOGAN ABDURAHMAN	503,30	515,58	
TOKLU KOKSAL	579,06	462,10	
ERDOGAN SELIM ET FATMA	580,02	580,02	
BENOIT CLAUDE	628,09	276,84	
CHERON ETIENNE	638,29	638,29	
BELT ALFRED	669,48	227,25	
NGUYEN THI DAVID ET DAO	725,23	20,29	REL 1
PERNAL DAVID	791,70	2 168,80	REL 1
LA VIALOTI	802,41	2 214,95	REL 1
LIMERY STEPHANE	980,79	1 494,47	REL 1
BITIGEN MOHAMMED ET NAZLI	1 048,68	2 483,88	REL 1
CETIN DONDU	1 054,59	954,59	
CHEOUI	1 139,82	2 065,56	

MATIP MARIA	1 197,42	-	REL 1
SALA MBONGO	1 231,84	3 350,28	REL 1
TAZI HNYINE NAJIB	1 292,04	1 179,34	
ECHIKIR MOHAMED	1 459,39	2 786,08	REL 1
RADJAVI ALOYAN DAVID ET LILI	1 517,91	564,86	REL 1
BEKTESHI AVNI ET ARIETA	1 542,26	2 453,48	
ERDOGAN OGUZHAN	1 565,61	2 044,91	
RIOTTE PASCAL ET SABINE	1 741,14	1 703,82	REL 1
GHOMRHANI RIAD	1 821,13	3 733,27	REL 1
KORHAN ONUR ET AKIN	1 877,83	3 551,55	REL 2
COCIC LUAM ET NATHALIE	2 006,79	9 159,93	REL 2
STIMPFLING ARMAND	2 070,04	3 313,04	REL 1
ELESSA CYRILLE MARTIN CLEBE	2 403,79	2 956,57	REL 1
CHOURAKI BOUABADI ACHRAF	2 660,52	1 881,14	
CAMCI-ATES YUSUF ET CANSU	3 074,92	3 968,50	REL 2
ABADI HAMID ET LEILIA	4 038,62	6 367,90	
MEYER STEPHANE	4 296,28	6 047,54	REL 2
LINDINI LUDOVIC	4 379,08	6 030,94	REL 2
COMERT VIRANI	4 522,17	6 257,27	REL 2
KOSKOVIC RUHANI NASUF MINIRE	4 753,69	6 342,97	REL 2
MANDIKI VLADA ALIEVITCH	4 896,90	6 492,51	
SHOJAEI SEYED SHAPOOR REZA	4 950,64	6 353,54	REL 2
OSTADALI NAGHI SHIMA	5 725,54	7 464,60	
COCIC	5 843,78	11 742,60	REL 2
ABRANTES MEYER KENJY ET DAVID	8 024,36	8 990,34	MED
COULIBALY NOUMAN	9 853,88	11 652,58	MED
DENDEN AMAR ET BOUBA	18 354,10	19 879,02	MED

Les chiffres sont donnés au 30 juin 2023. Les relances et mises en demeure ont été faites en octobre 2023.

Dans la plupart des cas, les débits continuent à augmenter.

L'analyse des relevés individuels des copropriétaires montre qu'une grande partie effectue des paiements fractionnés et parfois aléatoires, ce qui peut être causé par une situation financière fragile.

Ce qui est cohérent avec la majorité des débiteurs qui sont sous la barre des 3000 €.

#### 4.10.2 Contentieux

Les éléments communiqués par l'administrateur AJA ne mentionnent que trois jugements rendus :

- **Affaire PISTOIA. Jugement du 4 juillet 2023.** Le syndicat aurait interjeté appel. Au décès de cette copropriétaire, l'héritier a vendu ce bien à SALA BONGO (actuel copropriétaire). Le syndicat a formé opposition sur le prix de vente. Mais le tribunal ayant constaté que l'opposition n'était pas régulière a ordonné la main levée. Par ailleurs le syndicat a été débouté de sa demande reconventionnelle au paiement des charges. Le débit qui apparaît

toujours sur le compte PISTOIA est une créance irrécouvrable et la somme de 9147,95 € devrait être répartie entre les copropriétaires.

- **Affaire OSTADALI. Jugement du 30 novembre 2023 condamne OSTADALI à 2393,89 €** (charges à septembre 2022)  
Ce copropriétaire est débiteur au 30 juin 2023 de 5725,54 €, dont une partie n'est pas titrée
- **Affaire MANDIKI** – jugement du 4 mars 2022. Le principal de 6550 € (à septembre 2020) ayant été payé, le tribunal a condamné à 700 € d'art 700
- Ce copropriétaire est débiteur au 30 juin 2023 de 4896.90 € qui ne sont pas titrés.

Or 13 débiteurs ont des soldes importants supérieurs à 3000 € et certains à plus de 10 000 €.

Pour autant aucune action judiciaire n'a été engagée à leur rencontre.

D'une manière générale, il n'y a pas de discipline de paiement rigoureuse.

Mais cela peut aussi s'expliquer par l'inquiétude des copropriétaires sur l'avenir de la copropriété ou s'ils envisageaient de céder leur bien à CDC HABITAT.

## 5 L'IMPORTANCE DU DESEQUILIBRE FINANCIER DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

### 5.1 Les dépenses et le budget actuel

Indépendamment des obligations de mise en sécurité de la copropriété qui sont inexistantes, et du fait que le syndicat n'engage pas les dépenses suffisantes pour assurer un entretien normal, les postes budgétaires sont sous-évalués car la gestion de la **tour PLEIN CIEL 1** implique un entretien plus important.

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

Budget approuvé par AJA pour le syndicat:

POSTE DE DEPENSE	Budget prévisionnel 2022/2023	Budget prévisionnel 2023/2024
<b>CH. COMMUNES GENERALES</b>		
Eau froide	97 000.00 €	59 600.00 €
Electricité	18 000.00 €	17 000.00 €
Entretien et petites réparations	27 000.00 €	33 000.00 €
Assurance	22 000.00 €	44 000.00 €
Rémunération Administrateur et autres honoraires	43 600.00 €	45 000.00 €
Nettoyage (salaire et charges, produits)	73 100.00 €	51 000.00 €
Chauffage	100 000.00 €	132 000.00 €
Locations mobilières	8 200.00 €	16 000.00 €
Contrats de maintenance	35 350.00 €	31 000.00 €
Impôts et taxes	1 250.00 €	1 400.00 €
Fonds travaux ALUR	21 275.00 €	21 500.00 €
<b>TOTAL</b>	<b>446 775.00 €</b>	<b>451 500.00 €</b>

Mais :

- la prime d'assurance pour 2023/2024, augmente de 30 000 € et n'est pas prévue ,
- le poste salaire et charges sociales devrait être plus important et reprendre les 71 000 € soit une augmentation de 22 000 €
- Les postes et contrats de maintenance devraient être majorés de 10 % pour tenir compte des augmentations de coûts.
- Il n'est rien prévu pour les honoraires juridiques, techniques etc...

Dans la mesure où les dépenses réelles de l'exercice 2022/2023 était déjà de 496 041,89, sans les éléments ci-dessus, le budget devrait être de 550 000 € pour tenter d'éviter les dépassements.

Dans une copropriété X qui ne serait pas un IGH, la moyenne des charges selon l'observatoire de l'ARC (énergie incluse) au m2 serait de 45,40 €/an en 2021.

<b>Comparatif des charges France entière 2020/2021</b>			
	<b>€/M2</b>		
<b>Coûts consolidés</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Evolution</b>
<b>ascenseur</b>	2,40 €	2,20 €	9,09%
<b>chauffage</b>	12,10 €	10,50 €	15,24%
<b>parking</b>	1,00 €	1,00 €	0,00%
<b>eau froide</b>	4,60 €	4,80 €	-4,17%
<b>honoraires syndic</b>	3,10 €	3,00 €	3,33%
<b>frais de gestion</b>	1,80 €	1,80 €	0,00%
<b>assurance</b>	2,50 €	2,50 €	0,00%
<b>gardien</b>	8,00 €	8,00 €	0,00%
<b>entretien</b>	8,30 €	8,40 €	-1,19%
<b>électricité</b>	1,10 €	1,00 €	10,00%
<b>impôts</b>	0,50 €	0,50 €	0,00%
<b>Total</b>	<b>45,40 €</b>	<b>43,70 €</b>	<b>3,89%</b>

Comparatif des charges de copropriété – France entière 2020/2021

Nous retiendrons un coût à 50 €/m<sup>2</sup> pour 2024, pour la simulation ci-dessous.

Les Domaines dans leur estimation du 14 septembre 2022 donnait la décomposition suivante :

TYPE	NOMBRE	SURFACE	TOTAL m2
F4	1	66	66
F4	47	86	4042
F5	92	104	9568
LOCAL PRO	1	105	105
TOTAL	141		13781

**Le budget devrait être 13 781 x 50 € = 689 050 € arrondi à 690 000 €.**

Il faut également souligner qu'à ce jour, c'est la Ville de Mulhouse qui prend en charge la présence d'un agent de sécurité permanent.

## 5.2 Si la copropriété bénéficiait des prestations IGH

Nous prenons l'exemple de la tour de l'Europe à Mulhouse.

C'est un immeuble construit début des années 1970, de 31 étages, 111 mètres, mixte habitations et bureaux et comportant un restaurant au dernier étage.

C'est une copropriété de 191 lots. Elle est certes plus imposante que PLEIN CIEL 1 et a des caractéristiques différentes. Mais le budget de fonctionnement était de 1 080 000 €. (cf communiqué de presse Ville de Mulhouse du 28 mars 2022). L'importance des impayés et la nécessité de faire des travaux ont conduit à l'intervention conjointe de M2A, de l'Etat et l'ANAH.

La tour Super Italie à Paris 13<sup>e</sup>, construite à la même période de 34 étages, 112 mètres, habitations, 273 lots principaux selon le registre d'immatriculation des copropriétés. Les charges de l'exercice 2023 sont proches de 1 500 000 € dont un 1/3 correspond aux dépenses relatives à la sécurité IGH.

Ces deux exemples ne peuvent servir de comparaison avec la tour PLEIN CIEL 1, qui est plus ancienne et plus basse (66 m).

Toutefois, la mise en place d'un poste central de sécurité et l'entretien des équipements de sécurité entrainera un surcôt de charges qui peut être évalué à 500 000 €.

**Le budget de fonctionnement de PLEIN CIEL 1, conforme à la réglementation IGH serait de 1 100 000 €, ce qui est cohérent avec les éléments ci-dessus.**

**Cela revient à quasiment tripler l'effort financier des copropriétaires.**

### 5.3 Seuil de déclenchement de la procédure d'alerte - Article 29-1 Loi du 10 juillet 1965 et impayés copropriétaires

« Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1 ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %. »

L'exercice comptable va du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin. Sur la base de l'état des soldes des copropriétaires (avant répartition des charges réelles non encore exigibles) des annexes comptables de l'exercice 2022/2023, établis par AJA, on constate :

<b>2022-2023</b>	<b>en €</b>
budget charges courantes voté	425 000,00
budget "travaux"*	0
total	425 000,00
<b>impayés copropriétaires**</b>	<b>118 110,52</b>
<b>soit 28 %</b>	

\*le montant des travaux de 16860 €, à répartir sur cet exercice, l'avait déjà été sur 2021/2022.

\*\*retraité en soustrayant PLEIN CIEL 2 qui n'est pas copropriétaire.

Si l'on tient compte des soldes après répartition des dépenses réelles à la clôture de l'exercice 2022/2023, l'annexe 1 fait état de :

- Copropriétaires débiteurs : 202 507,50 €
- Copropriétaires créditeurs : 59 592,54 €

Soit un solde débiteur de 142 914,96 €

Si l'on tenait compte de la position des soldes débiteurs des copropriétaires par rapport aux charges réelles, « l'impayé » serait de 35 %.

**La copropriété PLEIN CIEL 1 est 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.**

**Malgré ce fait, la défaillance des copropriétaires atteint 28% en application de l'article 29-1 de la loi de 1965, comme développée dans la partie précédente.**

La projection des sommes qui seraient dues par les copropriétaires est étudiée ci-dessous

## 6 LA REPARTITION DES DETTES PAR COPROPRIETAIRE

Nous avons repris les positions comptables de chacun des copropriétaires dans le tableau ci-après :

- au 30 juin 2023 (dernier exercice approuvé)
- au 31 décembre 2023 (cf grand livre)
- indiqué l'écart entre les deux

Puis après avoir indiqué la quote-part des charges réelles pour chacun des copropriétaires pour l'exercice 2022/2023 ; nous avons procédé à des simulations :

- pour un budget de 690 000 €
- pour un budget type « IGH » de 1 100 000 €
- pour une enveloppe de travaux de 42 003 267 € selon l'estimatif du sapiteur Vincent GUYOT qui est exposé dans la partie suivante.

		juin-23		déc-23		Ecart	Tant.	Charges Actuelles	Charges Prév.	Charges type IGH	Travaux mise en sécurité
	NOM	Débite	Crédite	Débite	Crédite	juin-dé		490 0€	690 0€	1 100 0€	42 003 267
62	ABADI HAMID ET LEILIA	4038,62		6367,9		2329,28	75	3675	5 175	8 250	315 025
95	ABRANTES MEYER KENJY ET DAVID	8024,36		8990,34		965,98	75	3675	5 175	8 250	315 025
82	ALLALA ABDELOUAED		-247,12	1344,5		1591,62	63	3087	4 347	6 930	264 621
119	ALLENBACH VALERIE		-383,76		-2149,33	-1765,57	552	27048	38 088	60 720	2 318 580
64	ALLOUN AZZEDINE		-1460,46		-837,51	622,95	75	3675	5 175	8 250	315 025
115	BKTESHI AVNI ET ARIETA	1542,26		2453,48		911,22	63	3087	4 347	6 930	264 621
23	BELT ALFRED	669,48		227,25		-442,23	75	3675	5 175	8 250	315 025
51	BENOIT CLAUDE	628,09		276,84		-351,25	63	3087	4 347	6 930	264 621
49	BERAUS LILIANA		-128,54	5,87		134,41	75	3675	5 175	8 250	315 025
54	BETSCHMANN NATHALIE		-1679,79		-929,93	749,86	75	3675	5 175	8 250	315 025
59	BEY 52		-957,43	4,43		961,86	91	4459	6 279	10 010	382 230
112	BITIGEN MOHAMMED ET NAZLI	1048,68		2483,88		1435,2	75	3675	5 175	8 250	315 025
71	BOUAFIA MORAD ET MALIKA	449,68		449,68		0	75	3675	5 175	8 250	315 025
10	BOUCHISSE MONIQUE		-2574,82		-1548,35	1026,47	75	3675	5 175	8 250	315 025
29	CADET ARMELLE		-357,59		-357,59	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
107	CAMCI-ATES YUSUF ET CANSU	3074,92		3968,5		893,58	63	3087	4 347	6 930	264 621
58	CANU GIORGIO	204,64		204,18		-0,46	75	3675	5 175	8 250	315 025
132	CDC HABITAT		-1937,47	6343,77		8281,24	1266	62034	87 354	139 260	5 317 614
45	CETIN DONDU	1054,59		954,59		-100	75	3675	5 175	8 250	315 025
57	CHASTRUSSE S BOUCHISSE J	496,5		499,2		2,7	63	3087	4 347	6 930	264 621
106	CHEOUI	1139,82		2065,56		925,74	75	3675	5 175	8 250	315 025
27	CHERON ETIENNE	638,29		638,29		0	75	3675	5 175	8 250	315 025
43	CHOURAKI BOUABADI ACHRAF	2660,52		1881,14		-779,38	75	3675	5 175	8 250	315 025
15	CLAUSS JEAN PAUL		-2047,18	71,3		2118,48	63	3087	4 347	6 930	264 621
48	CLAUSS OPHELIE		-347,84		-300	47,84	75	3675	5 175	8 250	315 025
88	COCIC	5843,78		11742,6		5898,82	213	10437	14 697	23 430	894 670
3	COCIC LUAM ET NATHALIE	2006,79		9159,93		7153,14	276	13524	19 044	30 360	1 159 290
2	COMERT VIRANI	4522,17		6257,27		1735,1	75	3675	5 175	8 250	315 025
117	COULIBALY NOUMAN	9853,88		11652,58		1798,7	63	3087	4 347	6 930	264 621
134	CPJM						75	3675	5 175	8 250	315 025
97	DAFRI AHMED ET NAIMA		-1355,69		-1239,83	115,86	75	3675	5 175	8 250	315 025
118	DB GESTION		-1793,68		-1185,74	607,94	75	3675	5 175	8 250	315 025
102	DEMIROVSKI DENI ET MINA		-343,75		-241,92	101,83	75	3675	5 175	8 250	315 025
68	DENDEN AMAR ET BOUBA	18354,1		19879,02		1524,92	63	3087	4 347	6 930	264 621
20	DENNLER		-49,4		-815,9	-766,5	75	3675	5 175	8 250	315 025
6	ECHKIR MOHAMED	1459,39		2786,08		1326,69	75	3675	5 175	8 250	315 025
130	EL HARDOUZ MOUAD ET LAILA		-421,26	327,41		748,67	75	3675	5 175	8 250	315 025
85	ELESSA CYRILLE MARTIN CLEBE	2403,79		2956,57		552,78	75	3675	5 175	8 250	315 025
87	ERDOGAN ABDURAHMAN	503,3		515,58		12,28	75	3675	5 175	8 250	315 025
7	ERDOGAN OGUZHAN	1565,61		2044,91		479,3	75	3675	5 175	8 250	315 025
98	ERDOGAN SELIM ET FATMA	580,02		580,02		0	75	3675	5 175	8 250	315 025
79	FAYDE NADIA		-209,37	1538,07		1747,44	75	3675	5 175	8 250	315 025
31	FINCK DENISE		-2816,95		-3074,07	-257,12	75	3675	5 175	8 250	315 025
55	FORSTER ROSINE		-1007,13		-591,66	415,47	63	3087	4 347	6 930	264 621
78	GHOMRHANI RIAD	1821,13		3733,27		1912,14	75	3675	5 175	8 250	315 025
77	GROSSO PIETRO		-522,98		-383,03	139,95	48	2352	3 312	5 280	201 616
44	GUDIN MARC		-2496		-1741,06	754,94	63	3087	4 347	6 930	264 621
105	GURKEN FADINE	453,75		2126,19		1672,44	63	3087	4 347	6 930	264 621
4	HIEHOLTZER PHILIPPE ET JEANNINE		-1899,14		-2295,02	-395,88	75	3675	5 175	8 250	315 025
53	HOLER CHRISTIAN ET MARTINE		-453,88	78,09		531,97	75	3675	5 175	8 250	315 025
36	HUBERT DANIEL		-210,71	55,13		265,84	75	3675	5 175	8 250	315 025
50	ILBEYI TURGUT	408,31		252,51		-155,8	75	3675	5 175	8 250	315 025
37	JAEGLE CHRISTIAN		-1171,61		-510,44	661,17	63	3087	4 347	6 930	264 621
9	KLEIN MARIE THERESE	153,79		153,79		0	75	3675	5 175	8 250	315 025
66	KNITTEL N GUYEN CLAUDE ET HELENE		-447,18	318,03		765,21	75	3675	5 175	8 250	315 025

		juin-23		déc-23		Ecart	Tant.	Charges Actuelles	Charges Prév.	Charges type IGH	Travaux mise en sécurité
	NOM	Débite	Crédite	Débite	Crédite	juin-déc		490 0€	690 0€	1 100 0€	42 003 267
89	KORHAN ONUR ET AKIN	1877,83		3551,55		1673,72	75	3675	5 175	8 250	315 025
129	KOSKOVIK RUHANI NASUF MINIRE	4753,69		6342,97		1589,28	63	3087	4 347	6 930	264 621
91	LA VIALOTI	802,41		2214,95		1412,54	63	3087	4 347	6 930	264 621
13	LAPANJE CHRISTINE	315,38		1578,76		1263,38	75	3675	5 175	8 250	315 025
28	LAUNAY DENISE OU MIREILLE		-753,55		-753,55	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
18	LEHMANN MONIQUE		-318,4		-318,4	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
93	LIMERY STEPHANE	980,79		1494,47		513,68	75	3675	5 175	8 250	315 025
73	LINDINI LUDOVIC	4379,08		6030,94		1651,86	63	3087	4 347	6 930	264 621
81	LOW MARKUS		-1330,85	1592,15		2923	138	6762	9 522	15 180	579 645
90	LYMAJU	412,97		1268,49		855,52	75	3675	5 175	8 250	315 025
32	MAEDER JACQUES		-2359,13		-555,04	1804,09	75	3675	5 175	8 250	315 025
104	MALLET GERARD		-434,2	887,5		1321,7	75	3675	5 175	8 250	315 025
123	MANDIKI VLADA ALIEVITCH	4896,9		6492,51		1595,61	75	3675	5 175	8 250	315 025
63	MARGATHE DIANA		-1965,18		-1095,16	870,02	75	3675	5 175	8 250	315 025
128	MATIP MARIA	1197,42		0	0	-1197,42	75	3675	5 175	8 250	315 025
12	MERG MARIE ANNE		-397,95		-110,87	287,08	75	3675	5 175	8 250	315 025
116	MEYER STEPHANE	4296,28		6047,54		1751,26	75	3675	5 175	8 250	315 025
61	MIELLE DOMINIQUE	174,5		208,18		33,68	75	3675	5 175	8 250	315 025
96	MUSTAFOVSKA MIRADJIA		-174,23		-89,35	84,88	63	3087	4 347	6 930	264 621
120	NGUYEN THI DAVID ET DAO	725,23		20,29		-704,94	75	3675	5 175	8 250	315 025
125	OSTADALI NAGHI SHIMA	5725,54		7464,6		1739,06	63	3087	4 347	6 930	264 621
72	OUGHARMIT SOUAD		-1189,51		-1189,51	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
100	PERNAL DAVID	791,7		2168,8		1377,1	63	3087	4 347	6 930	264 621
30	POMMERY JEAN MAXIME		-192,79		-624,64	-431,85	63	3087	4 347	6 930	264 621
38	PORRETTI JACQUELINE		-1271,93		-1237,47	34,46	63	3087	4 347	6 930	264 621
74	POUX MAIA SYLVIE ET VITOR		-903,49		-1158,13	-254,64	75	3675	5 175	8 250	315 025
86	RADJAVI ALOYAN DAVID ET LILI	1517,91		564,86		-953,05	75	3675	5 175	8 250	315 025
26	RENNIE KHOLER JEAN LUC		-930,68		-930,68	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
25	RIOTTE PASCAL ET SABINE	1741,14		1703,82		-37,32	75	3675	5 175	8 250	315 025
46	ROCHEMONT HECTOR et M. CHRISTINE		-707,94		-759,5	-51,56	75	3675	5 175	8 250	315 025
126	ROUSTA ABDOLLAH		-1166,8	234,48		1401,28	75	3675	5 175	8 250	315 025
80	SAHIN GUNOR ET SADUMAN		-3044,5		-3118,7	-74,2	63	3087	4 347	6 930	264 621
111	SALA MBONGO	1231,84		3350,28		2118,44	63	3087	4 347	6 930	264 621
75	SCHEGG BERNARD ET LUKASHOVA		-373,16		-459,56	-86,4	63	3087	4 347	6 930	264 621
1	SCHELCHER FRANCOIS		-1098,19		-1098,19	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
101	SCHLAUDER DANIEL ET NATHALIE		-1236,85		-1758,48	-521,63	75	3675	5 175	8 250	315 025
19	SCHUPP MARCEL		-1747,78		-2574,14	-826,36	63	3087	4 347	6 930	264 621
67	SEMARA MOHAMED ET MESSAOUDA		-1148,87		-1145,71	3,16	75	3675	5 175	8 250	315 025
124	SHOJAEI SEYED SHAPOOR REZA	4950,64		6353,54		1402,9	75	3675	5 175	8 250	315 025
22	SIFFERLEN ANDRE		-803,62		-803,62	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
127	STIMPFLING ARMAND	2070,04		3313,04		1243	63	3087	4 347	6 930	264 621
110	STROHER BENOIT ET OLGA		-543,14		-790,28	-247,14	63	3087	4 347	6 930	264 621
41	TAZI HNYINE NAJIB	1292,04		1179,34		-112,7	63	3087	4 347	6 930	264 621
47	TOKLU KOKSAL	579,06		462,1		-116,96	75	3675	5 175	8 250	315 025
40	TOKLU YAVUZ		-511,68		-1054,48	-542,8	75	3675	5 175	8 250	315 025
103	TOKLUHARUN ET ZEMZEM		-636,72		-459,96	176,76	63	3087	4 347	6 930	264 621
52	UEBERSCHLAG RAYMONDE		-502,54		-502,54	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
5	UNION HOME		-405,43		-1628,92	-1223,49	426	20874	29 394	46 860	1 789 339
84	VESELAJ ZAHID ET MANUSHE	334,96		106,28		-228,68	63	3087	4 347	6 930	264 621
39	WEYNACHT GILBERT		-717,64		-717,64	0	63	3087	4 347	6 930	264 621
11	ZERRELLY BERNARD		-781,03		-781,03	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
		200 312	-57 886	267 500	- 51 249	73 824,33		490 000	690 000	1 100 000	42 003 267

## 7 LA NATURE ET LE COUT DES TRAVAUX A METTRE EN ŒUVRE POUR GARANTIR LA SECURITE DES OCCUPANTS,

Cet aspect correspond à la mission confiée au sapiteur Vincent GYOT dont le rapport intégral est en annexe 1.

Un schéma directeur a été réalisé par le bureau d'étude VITO CONSEILS le 28 avril 2022.

Ce rapport propose des travaux conséquents d'amélioration de la sécurité incendie des deux immeubles Plein Ciel 1 et 2. Il est annexé au présent rapport.

Plus précisément les travaux proposés portaient pour chacun des deux immeubles sur :

- La création d'une union syndicale
- Le désamiantage des immeubles au droit des zones de travaux
- L'amélioration du degré de stabilité au feu des structures
- L'isolement du parking et protection du TGBT
- La remise en état des loggias afin de restituer le respect du C+D au droit des façades
- Le compartimentage coupe-feu 2H tous les 3 niveaux
- L'amélioration de l'encloisonnement coupe-feu de l'escalier central
- Le remplacement des portes palières des logements
- La séparation coupe-feu entre l'escalier central et le hall
- La création de circulations protégées depuis la sortie des escaliers secondaires jusqu'à l'extérieur
- La création d'un système de désenfumage des circulations horizontales
- La création d'un système de désenfumage des escaliers centraux
- La création d'un système de désenfumage des halls
- La suppression des réseaux de gaz
- Le remplacement des ascenseurs
- Réfection complète du système de ventilation mécanique contrôlé
- L'amélioration du paratonnerre
- Le remplacement du transformateur
- Le remplacement du groupe électrogène commun pour les immeubles Plein Ciel 1 & 2
- Le remplacement du TGBT
- La création des alimentations électrique de sécurité et TGS
- Le remplacement du tableau de distribution éclairage parking
- Le remplacement des colonnes montantes électriques
- La réfection totale des éclairages de secours + éclairage minimal
- La création d'un Système de Sécurité Incendie de catégorie A commun pour les immeubles Plein Ciel 1 & 2
- La pose de détecteur autonome de fumée à l'intérieur des logements
- Le remplacement de l'ensemble des extincteurs
- La pose d'interphonie de sécurité
- La mise aux normes des poteaux incendie
- La mise aux normes des colonnes sèches
- La mise aux normes des signalisations
- Le remplacement des postes radio

- La mise en place d'un organigramme des clés

Ce schéma directeur d'amélioration de la sécurité a été transmis à la sous-commission ERP/IGH pour avis.

Une partie des travaux proposés ont été validés par les services instructeurs mais une autre partie a été refusée ou un complément a été demandé. Il fallait donc revoir :

- Le compartimentage coupe-feu 2H tous les 3 niveaux
- L'amélioration de l'enclouement coupe-feu de l'escalier central
- La création d'un système de désenfumage des circulations horizontales
- La création d'un système de désenfumage des escaliers centraux
- La création d'un système de désenfumage des halls
- Le remplacement du groupe électrogène commun pour les immeubles Plein Ciel 1 & 2
- La création des alimentations électrique de sécurité et TGS
- La création d'un Système de Sécurité Incendie de catégorie A commun pour les immeubles Plein Ciel 1 & 2.

Monsieur GUYOT a donc été amené à :

- Reprendre et actualiser les travaux validés mais dont les prix étaient valeur 2022.
- Etudier et faire l'estimation des travaux complémentaires tels que demandés par les pompiers
- Prévoir l'ensemble des coûts associés (études, coordination, aléas)

afin de présenter de manière complète l'enveloppe financière des travaux de mise en sécurité de la copropriété PLEIN CIEL 1.

Mais cette étude ne porte pas sur les coûts liés au relogement des occupants.

Le rapport de Monsieur GUYOT contenant les détails techniques étant joint en annexe, ne sont repris ici que les éléments chiffrés.

### **7.1 Actualisation des chiffrages initiaux VITO CONSEILS**

Initialement, le montant des **travaux** estimé par VITO CONSEILS était de 16 574 310.00€ HT

La partie refusée par les pompiers représente 7 194.650.50€ HT

Un montant de travaux 9 379 659.50€ HT est validé par les pompiers. Ce montant a été estimé en avril 2022.

En prenant comme référence l'indice INSEE BT01, il est nécessaire de réactualiser ce montant suivant une inflation de 8,8% pour avril 2024 ce qui porte le montant des travaux initiaux validés par les pompiers à **10 205 069.54€ HT**

## 7.2 Travaux complémentaires à réaliser

### 1 CONSTITUTION D'UNE BANDE PARE FLAMME 2H ENTRE PARKING ET TOUR

L'isolement est décrit en page 50 du schéma directeur

Ces travaux sont bien quantifiés et chiffrés dans le schéma directeur de VITO CONSEILS

**Pas de plus-value pour cette prescription**

### 2 VERIFICATION DE L'INDEPENDANCE STRUCTURELLE DU PARKING VIS-A-VIS DES TOURS

Les structures poteaux poutres béton du parking sont bien indépendantes de celles des Tours. Cf joint de dilatation et poteaux spécifiques pour le parking

**Pas de plus-value pour cette prescription**

### 3 ADAPTATION DES SAS D'INTERCOMMUNICATION ENTRE PARKING ET TGBT

Mise en œuvre d'une cloison PROMAT

#### 3.1 CF2H pour création d'une circulation secondaire desservant les locaux TGBT et TGS 6 275,00 €

Ouverture passage de 1m dans voile existant	ens	1	950,00 €	950,00 €
PROMAT CF 2H de plancher à plancher	m <sup>2</sup>	25	145,00 €	3 625,00 €
Mise en peinture des parois	m <sup>2</sup>	25	42,00 €	1 050,00 €
Eclairage de la circulation - 2 hublots led à détection cis câblage	ens	1	650,00 €	650,00 €

### 4 DESENFUMAGE DES SAS D'INTERCOMMUNICATION ENTRE PARKING ET TGBT

Désenfumage des SAS

#### 4.1 d'intercommunication entre parking et TGBT - €

Inclus dans le poste 16 : Redimensionnement global du désenfumage des circulations et escaliers et halls	Ens			- €
---	-----	--	--	-----

### 5 MISE EN CONFORMITE DES DIEDRES DES TOURS PAR REMPLACEMENT DES MENUISERIES EXTERIEURES CONCERNEES

L'isolement au feu 2H des dièdres est décrit en page 51 du schéma directeur

Ces travaux sont bien quantifiés et chiffrés dans le schéma directeur de VITO CONSEILS

**Pas de plus-value pour cette prescription**

### 6 REMPLACEMENT DES MENUISERIES EXTERIEURES ET DES VOLETS PREVUS M1 PAR DES VOLETS M0

#### 6.1 Remplacement menuiseries extérieures 1 247 175,00 €

Dépose et évacuation des Menuiseries PVC existantes	m <sup>2</sup>	1035	175,00 €	181 125,00 €
Menuiseries extérieures aluminium	m <sup>2</sup>	1035	1 030,00 €	1 066 050,00 €
Volet aluminium à fermeture manuelle	cis			

<b>7</b>	<b>COMPARTIMENTAGE CF2H A PREVOIR A CHAQUE NIVEAU ET NON TOUS LES 3 NIVEAUX</b>				
7.1	<b>Compartimentage complémentaires au droit des planchers</b>				<b>5 023 200,00 €</b>
	Renforcement de la stabilité au feu à chaque niveau et non plus tous les 3 niveaux des planchers intermédiaires	ens	23	218 400,00 €	5 023 200,00 €
7.2	<b>Désamiantage</b>				<b>12 174 500,00 €</b>
	SOUS-TOTAL PRÉPARATION ET INSTALLATION SPECIFIQUES DESAMIANPAGE				<b>336 500,00 €</b>
	SOUS-TOTAL PARKING - SOUS-STATION				<b>170 000,00 €</b>
	PC 1 - Toiture				<b>56 000,00 €</b>
	PC1 - Aile A - étages courants	ens	23	245 000,00 €	5 635 000,00 €
	PC1 - Aile B - étages courants	ens	23	245 000,00 €	5 635 000,00 €
	PC1 - Aile B - RDC à sous-sol				170 000,00 €
	PC1 - Aile A - RDC à sous-sol				172 000,00 €
	<b>SOUS-TOTAL PC 1</b>				<b>11 668 000,00 €</b>
<b>8</b>	<b>ASSURER UNE ENVELOPPE CF2H A L'ESCALIER CENTRAL</b>				
	Le renforcement de EI120 des parois de la cage d'escalier centrale est décrit en page 49 du schéma directeur				
	Ces travaux sont bien quantifiés et chiffrés dans le schéma directeur de VITO CONSEIL				
	<b><u>Pas de plus-value pour cette prescription</u></b>				
<b>9</b>	<b>CREATION DE SAS CF2H ENTRE CHC ET ESCALIER CENTRAL</b>				
9.1	<b>Création de sas CF 2H</b>				<b>350 992,00 €</b>
	Déplacement porte palière	ens	47	4 450,00 €	209 150,00 €
	Porte CF1H 1 vantail 90 avec ferme porte et contact de position	ens	47	2 450,00 €	115 150,00 €
	Cloisonnement du sas CAROPLATRE CF2H	m <sup>2</sup>	141	145,00 €	20 445,00 €
	Mise en peinture des parois	m <sup>2</sup>	141	42,00 €	5 922,00 €
	Eclairage du sas hublot led à détection cis câblage	ens	1	325,00 €	325,00 €
<b>10</b>	<b>DESENFUMAGE MECANIQUE DES SAS ENTRE CHC ET ESCALIER CENTRAL</b>				
10.1	<b>Désenfumage des SAS entre CHC et escalier</b>				<b>762 689,00 €</b>
	Percements et renforcement béton	Ens	1	206 700,00 €	206 700,00 €
	Réalisation de gaine coupe-feu type PROMAT	Ens	1	185 640,00 €	185 640,00 €
	Volets de désenfumage	Ens	1	332 447,00 €	332 447,00 €
	Caissons de désenfumage	Ens	1	37 902,00 €	37 902,00 €

<b>11</b>	<b>CONDAMNATION DES CELLIERS D'ETAGE AU PROFIT DES NOUVELLES GAINES DE DESENFUMAGE</b>				
11. 1	<b>Condammation des celliers des étages</b>				
	Compris dans le poste ci-dessus (indemnisation éventuelle non incluse)	Ens		- €	
<b>12</b>	<b>ADAPTATION DES DEGAGEMENTS AU SOUS-SOL EN PIED D'ESCALIERS SECONDAIRES</b>				
12. 1	<b>Fermeture d'accès</b>			<b>3 548,00 €</b>	
	Comblement de porte existante en CAROPLATRE CF2H	m <sup>2</sup>	4	145,00 €	580,00 €
	Mise en peinture des parois	m <sup>2</sup>	4	42,00 €	168,00 €
	Ouverture passage de 1m dans voile existant	ens	1	950,00 €	950,00 €
	Bloc porte CF1H dans nouvelle ouverture cis ferme porte	ens	1	1 850,00 €	1 850,00 €
<b>13</b>	<b>ISOLEMENT CF1H DES LOCAUX BOITES AUX LETTRES DANS LES HALLS</b>				
13. 1	<b>Fermeture d'accès</b>			<b>10 990,00 €</b>	
	Elévation de parois séparative en CAROPLATRE CF2H de plancher à plancher	m <sup>2</sup>	20	145,00 €	2 900,00 €
	Mise en peinture des parois	m <sup>2</sup>	20	42,00 €	840,00 €
	Adaptation des faux plafonds du RDC	m <sup>2</sup>	45	120,00 €	5 400,00 €
	Bloc porte CF1H dans nouvelle ouverture cis ferme porte	ens	1	1 850,00 €	1 850,00 €
<b>14</b>	<b>VERIFICATION DE L'ISOLEMENT CF1H ENTRE LOGEMENTS ET ENTRE LOGEMENTS ET CHC</b>				
	Les voiles béton existants de 15cm séparatifs de logements répondent à l'exigence EI60 demandée par les pompiers.				
	<b><u>Pas de plus-value pour cette prescription</u></b>				
<b>15</b>	<b>ADAPTATION DES CLOISONNEMENTS PREVUS AU RDC POUR DISSOCIER LA DESSERTE DES SOUS-SOLS ET DES ETAGES DES ESCALIERS CENTRAUX</b>				
15. 1	<b>Suppression de la première volée d'escalier menant du RDC à l'ENTRESOL</b>			<b>5 664,00 €</b>	
	Dépose soignée d'une volée d'escalier et évacuation	m <sup>2</sup>	5	240,00 €	1 200,00 €
	reprise d'enduit	m <sup>2</sup>	42	42,00 €	1 764,00 €
	Mise en peinture des parois	m <sup>2</sup>	50	42,00 €	2 100,00 €
	Fourniture et pose d'un garde-corps	ens	1	600,00 €	600,00 €
<b>16</b>	<b>REDIMENSIONNEMENT GLOBAL DU DESENFUMAGE DES CIRCULATIONS ET</b>				

**ESCALIERS ET HALLS**

16.	<b>Désenfumage des CHC, surpressions</b>				<b>972 418,00 €</b>
1	<b>escaliers et halls</b>				
	Création de désenfumage en toiture pour les cages d'escalier	Ens	1	36 000,00 €	36 000,00 €
	Percements et renforcement béton	Ens	1	286 000,00 €	286 000,00 €
	Réalisation de gaine coupe-feu type PROMAT	Ens	1	192 738,00 €	192 738,00 €
	Réalisation de gaines en toiture pour raccordement caissons	Ens	1	4 600,00 €	4 600,00 €
	Volets de désenfumage	Ens	1	375 045,00 €	375 045,00 €
	Caissons de désenfumage	Ens	1	78 035,00 €	78 035,00 €

**17 ADAPTATION DES ASCENSEURS ET POSE DE PORTES CF2H EN PIED D'ASCENSEURS AU SOUS-SOL**

Le remplacement global des ascenseurs est prévu au schéma directeur. Les travaux présentés répondent aux prescriptions 18 à 21 des pompiers

Ces travaux sont bien quantifiés et chiffrés dans le schéma directeur de VITO CONSEILS

**Pas de plus-value pour cette prescription**

**18 MISE EN ŒUVRE D'UN GROUPE ELECTROGENE PAR TOUR**

**Local et Groupe électrogène 164 764,66 €**

Local groupe électrogène

Etude et dimensionnement

Mise en sécurité du local ( coupe-feu , ventilation porte etc.,)

Fourniture d'un groupe électrogène ,transport et déchargement main d'œuvre

18. Raccordement sur armoire électrique ,  
1 chemin de câble , câble , terre      ens      1      119 764,66 €      119 764,66 €

Nouvelle armoire GE

Reprise du conduit d'échappement

Evacuation et neutralisation de l'ancien GE

Plein en combustible

GE provisoire le temps des travaux

18. Chemin technique protégé du câble  
2 d'alimentation de secours depuis le groupe électrogène      ft      1      45 000,00 €      45 000,00 €

**19 MISE EN ŒUVRE D'UN TABLEAUX GENERAL DE SECURITE PAR TOUR**

**TGS et inverseur 47 940,98 €**

Tableau de distribution secours					
Consignation					
Etude et schéma électrique					
Alimentation provisoire					
19.	Disjoncteurs différentiels, interrupteurs,	ens	1	47 940,98	47 940,98 €
1	inverseur de source			€	
Alimentation des ventilateurs de désenfumage , sous sol et toiture câble					
CR1					
Climatiseur					

## 20 CREATION DU SPRINKLAGE AU DROIT DES LOCAUX POUBELLES AU SOUS-SOL

20.	<b>Création sprinklage en sous-sol</b>				<b>12 000,00 €</b>
1	Réalisation d'un sprinklage en sous-sol dans les locaux OM	Ens	1	8 000,00 €	8 000,00 €
	Réalisation d'une alimentation sur réseau existant	Ens	1	4 000,00 €	4 000,00 €

## 21 AMENAGEMENT D'UN PC SECURITE et D'UN SSI IGH PAR TOUR

### SECURITE INCENDIE 639 213,12 €

Centralisation permettant l'exploitation du système de sécurité incendie					
DéTECTEURS de fumées					
Câblages entre les modules déportés et les Dispositifs Actionnés de Sécurité (portes coupe-feu,					
21.	volets de désenfumage,,)	ens	1	639 213,12	639 213,12 €
1	Modules déportés de gestion des asservissements			€	
Centrales incendie permettant l'exploitation du système					
DéTECTEUR de fumée y cis circulations privatives, diffuseurs sonores, modules déportés					

BILAN FINANCIER TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES PAR TOUR	
Total hors taxe	21 421 369,76 €
Taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.)	4 284 273,95 €
<b>Total toute taxes comprises (TTC)</b>	<b>25 705 643,71 €</b>

### 7.3 Etudes, diagnostics, maîtrise d'œuvre et aléas

Il faut rappeler que l'étude ci-dessus correspond à une estimation « fine » pour évaluer l'enveloppe financière du projet de mise en sécurité de la tour PLEIN CIEL 1.

A cette évaluation des travaux eux-mêmes, doivent être ajoutés l'ensemble des études, diagnostics complémentaires, maîtrise d'œuvre et autres, qui seraient nécessaires en phase d'exécution, détaillés dans le rapport Guyot, soit :

- Divers : 435 764 €
- Imprévus 5% : 1 865 331 €
- Maîtrise d'œuvre : 2 377 543 €

**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.

## 8 CONCLUSIONS PERMETTANT D'APPRECIER L'ETAT DE CARENCE DU SDC PLEIN CIEL 1

Nous avons été désignés, Vincent Guyot et moi-même, en qualité d'experts, par jugement du Tribunal Judiciaire de Mulhouse, du 17 octobre 2023, au visa de l'art L 615-6 (I) du Code de la construction et de l'habitation .

La procédure a été initiée par MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION, face au refus du syndicat des copropriétaires PLEIN CIEL 1, de réaliser des travaux de mise en sécurité de la Tour.

La tour PLEIN CIEL 1 est un syndicat de copropriété comportant 142 lots. Il est relié par un parking couvert à la tour PLEIN CIEL 2 qui est une tour identique à PLEIN CIEL 1, mais les deux bâtiments sont indépendants.

Ils ont été construits avant la première réglementation IGH. Alors qu'ils font 66 mètres de hauteur et comportent 22 étages, ils n'ont pas de dispositif de sécurité incendie.

A la suite d'une visite de contrôle par l'inspection départementale de sécurité ERP/IGH, le 11 avril 2017 un avis favorable au reclassement de l'immeuble en immeuble IGH a été donné, mais défavorable à l'occupation de l'immeuble en l'état.

Elle indiquait **« l'ensemble de ces non-conformités et l'absence de dispositifs constructifs, de sécurité, de surveillance adaptée aux caractéristiques de l'immeuble rendent ce(s) derniers(s) particulièrement dangereux pour ses occupants en cas de développement d'un incendie, avec le risque de décès pour les personnes n'ayant pu rapidement l'évacuer. »**

Les préconisations pour le reclassement ont été étudiées et communiquées

Les SDC PLEIN CIEL 1 et 2 , ne disposant pas des moyens financiers nécessaires à ces études, ce n'est que le 28 avril 2022 que le schéma directeur de mise en sécurité, financé par la Ville de Mulhouse et l'ANAH à 100%, a été finalisé par VITO CONSEILS

Le montant des travaux de mise en sécurité étaient chiffrés à 44 115 584 € pour les deux tours à répartir par moitié, soit **22 057 792 € pour PLEIN CIEL 1.**

La sous-commission départementale de sécurité, a donné un avis favorable le 7 juillet 2022, mais a fait 29 prescriptions complémentaires, à chiffrer en sus.

Devant l'importance des budgets avancés le syndicat PLEIN CIEL 1 **a refusé par assemblée du 15 novembre 2022, d'envisager de faire les travaux, tout comme il a refusé de mettre en place un service de sécurité permanent**, qui est aujourd'hui pris en charge par la Ville de Mulhouse.

Aux termes de l'article L615-6 (I) du Code de la construction et de l'habitation : **« 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.*

- **SUR LES DIFFICULTES 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.

Nous avons d'ailleurs 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, reçoit les factures (au nom des deux syndicats) et refacture 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.

Deux actions devraient être entreprises :

- créer une union de syndicats entre PLEIN CIEL 1 ET PLEIN CIEL 2 mais aussi avec le syndicat GARAGES
- s'assurer de la conformité du règlement de copropriété PLEIN CIEL 1 avec la loi du 10 juillet 1965 notamment sur la répartition des charges

**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.**

Ces travaux s'ils devaient être réalisés par un syndicat ne pourraient l'être que dans le cadre d'une organisation juridique structurée et incontestable.

- **SUR LES DIFFICULTES FINANCIERES DU SYNDICAT ET DES COPROPRIETAIRES**

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.

Nous avons 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.

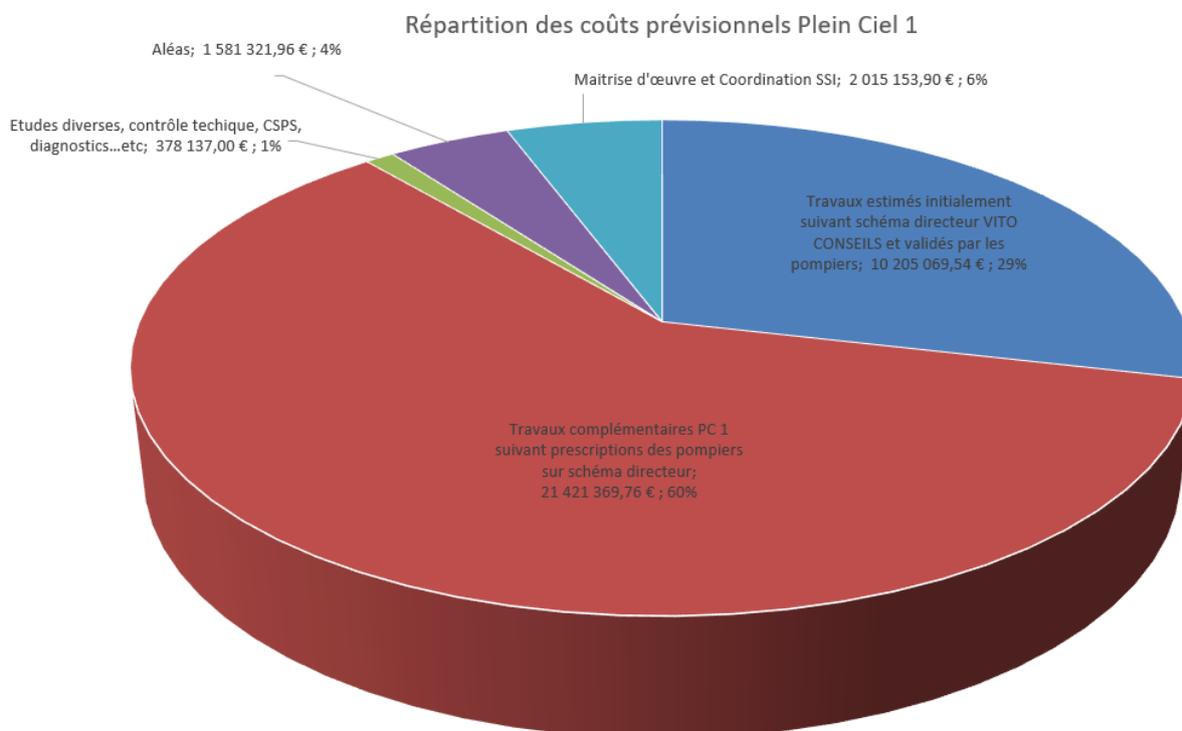
Le taux d'impayés en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 (qui n'est basé que sur le budget voté) est de 28%, alors que le seuil d'alerte est de 15%.

**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 SECURITE A REALISER**

L'enveloppe financière des travaux de sécurité nécessaires pour répondre à l'obligation de mise en conformité IGH est de 42 003 267 €.

Estimatif: Mise en sécurité incendie rue pierre loti TOUR PLEIN CIEL 1 (MAI 2024)			
	HT	TVA	TTC
<b>SOUS TOTAL Général INITIAL</b>	<b>16 574 310,00 €</b>		<b>19 193 034,75 €</b>
<b>SOUS TOTAL TRAVAUX REFUSES</b>	<b>7 194 650,50 €</b>		<b>8 330 365,05 €</b>
<b>SOUS TOTAL TRAVAUX VALIDES majorés de l'inflation de 8,8% suivant indice INSEE BT01</b>	<b>10 205 069,54 €</b>		<b>11 600 984,63 €</b>
<b>SOUS TOTAL TRAVAUX SUPP PC 1</b>	<b>21 421 369,76 €</b>		<b>25 705 643,71 €</b>
<b>SOUS TOTAL Général MIS A JOUR SUIVANT PRESCRIPTIONS DES POMPIERS ET ACTUALISATION DES PRIX</b>	<b>31 626 439,30 €</b>		<b>37 306 628,35 €</b>
<b>DIVERS</b>			
Etude structure	25 137,00 €	20%	30 164,40 €
Bureau de contrôle	48 000,00 €	20%	57 600,00 €
Essai, contrôle	10 000,00 €	20%	12 000,00 €
SPS	24 000,00 €	20%	28 800,00 €
Diagnostic amiante complémentaire	25 000,00 €	20%	30 000,00 €
Formation personnel	30 000,00 €	20%	36 000,00 €
Etat des lieux et constat d'huissier de 140 logements	72 000,00 €	20%	86 400,00 €
Interface sociale	144 000,00 €	20%	172 800,00 €
<b>Sous total Divers</b>	<b>378 137,00 €</b>		<b>453 764,40 €</b>
<b>SOUS TOTAL DES LOTS</b>	<b>32 004 576,30 €</b>		<b>37 760 392,75 €</b>
Imprévu 5 %	1 581 321,96 €		1 865 331,42 €
Maitrise d'œuvre 6% ,Groupement Conception/Réalisation, Coordination SSI , DCE, CCTP ,coordination, planning	2 015 153,90 €		2 377 543,45 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>35 601 052,16 €</b>		<b>42 003 267,61 €</b>



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'INCAPACITE DES COPROPRIETAIRES D'ASSURER LA CONSERVATION DE L'IMMEUBLE OU LA SECURITE ET LA SANTE 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.**

Selon la ventilation des Domaines :

	Valeur en €/m <sup>2</sup> retenue	SHAB F4	SHAB F5	SU local pro	Valeur unitaire						Valeur globale	
					Valeur F4	Valeur F5	Valeur local pro	Nb F4	Nb F5	Nb locaux pro		Indemnité principale
Plein Ciel 1	500	66			33 000				1			33 000
	500	86			43 000				47			2 021 000
	500		104			52 000				92		4 784 000
	850			105			89 250				1	89 250
<b>Total Plein Ciel 1</b>									<b>48</b>	<b>92</b>	<b>1</b>	<b>6 927 250</b>

Coût des travaux par m<sup>2</sup> : 42 003 267 / 13 781 = 3048 €. A titre d'exemple pour un :

Type	Surface	Valeur Domaines	Coût des travaux
F4	86 M <sup>2</sup>	43 000,00 €	262 128,00 €
F5	104 M <sup>2</sup>	52 000,00 €	316 992,00 €

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

Ces valeurs ont été calculées en fonction des m<sup>2</sup>, mais s'agissant de travaux à réaliser par le syndicat PLEIN CIEL 1, ils doivent être répartis suivant les tantièmes de copropriété.

La quote-part de chacun des copropriétaires apparait sur le tableau suivant les différentes situations.

		juin-23		déc-23		Ecart	Tant.	Charges Actuelles	Charges Prév.	Charges type IGH	Travaux mise en sécurité
	NOM	Débite	Crédite	Débite	Crédite	juin-dé		490 0€	690 0€	1 100 0€	42 003 267
62	ABADI HAMID ET LEILIA	4038,62		6367,9		2329,28	75	3675	5 175	8 250	315 025
95	ABRANTES MEYER KENJY ET DAVID	8024,36		8990,34		965,98	75	3675	5 175	8 250	315 025
82	ALLALA ABDELOUAED		-247,12	1344,5		1591,62	63	3087	4 347	6 930	264 621
119	ALLENBACH VALERIE		-383,76		-2149,33	-1765,57	552	27048	38 088	60 720	2 318 580
64	ALLOUN AZZEDINE		-1460,46		-837,51	622,95	75	3675	5 175	8 250	315 025
115	BEKTESHI AVNI ET ARIETA	1542,26		2453,48		911,22	63	3087	4 347	6 930	264 621
23	BELT ALFRED	669,48		227,25		-442,23	75	3675	5 175	8 250	315 025
51	BENOIT CLAUDE	628,09		276,84		-351,25	63	3087	4 347	6 930	264 621
49	BERAUS LILIANA		-128,54	5,87		134,41	75	3675	5 175	8 250	315 025
54	BETSCHMANN NATHALIE		-1679,79		-929,93	749,86	75	3675	5 175	8 250	315 025
59	BEY 52		-957,43	4,43		961,86	91	4459	6 279	10 010	382 230
112	BITIGEN MOHAMMED ET NAZLI	1048,68		2483,88		1435,2	75	3675	5 175	8 250	315 025
71	BOUAFIA MORAD ET MALIKA	449,68		449,68		0	75	3675	5 175	8 250	315 025
10	BOUCHISSE MONIQUE		-2574,82		-1548,35	1026,47	75	3675	5 175	8 250	315 025
29	CADET ARMELLE		-357,59		-357,59	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
107	CAMCI-ATES YUSUF ET CANSU	3074,92		3968,5		893,58	63	3087	4 347	6 930	264 621
58	CANU GIORGIO	204,64		204,18		-0,46	75	3675	5 175	8 250	315 025
132	CDC HABITAT		-1937,47	6343,77		8281,24	1266	62034	87 354	139 260	5 317 614
45	CETIN DONDU	1054,59		954,59		-100	75	3675	5 175	8 250	315 025
57	CHASTRUSSE S BOUCHISSE J	496,5		499,2		2,7	63	3087	4 347	6 930	264 621
106	CHEOUI	1139,82		2065,56		925,74	75	3675	5 175	8 250	315 025
27	CHERON ETIENNE	638,29		638,29		0	75	3675	5 175	8 250	315 025
43	CHOURAKI BOUABADI ACHRAF	2660,52		1881,14		-779,38	75	3675	5 175	8 250	315 025
15	CLAUSS JEAN PAUL		-2047,18	71,3		2118,48	63	3087	4 347	6 930	264 621
48	CLAUSS OPHELIE		-347,84		-300	47,84	75	3675	5 175	8 250	315 025
88	COCIC	5843,78		11742,6		5898,82	213	10437	14 697	23 430	894 670
3	COCIC LUAM ET NATHALIE	2006,79		9159,93		7153,14	276	13524	19 044	30 360	1 159 290
2	COMERT VIRANI	4522,17		6257,27		1735,1	75	3675	5 175	8 250	315 025
117	COULIBALY NOUMAN	9853,88		11652,58		1798,7	63	3087	4 347	6 930	264 621
134	CPJM						75	3675	5 175	8 250	315 025
97	DAFRI AHMED ET NAIMA		-1355,69		-1239,83	115,86	75	3675	5 175	8 250	315 025
118	DB GESTION		-1793,68		-1185,74	607,94	75	3675	5 175	8 250	315 025
102	DEMIROVSKI DENI ET MINA		-343,75		-241,92	101,83	75	3675	5 175	8 250	315 025
68	DENDEN AMAR ET BOUBA	18354,1		19879,02		1524,92	63	3087	4 347	6 930	264 621
20	DENNLER		-49,4		-815,9	-766,5	75	3675	5 175	8 250	315 025
6	ECHIKIR MOHAMED	1459,39		2786,08		1326,69	75	3675	5 175	8 250	315 025
130	EL HARDOUZ MOUAD ET LAILA		-421,26	327,41		748,67	75	3675	5 175	8 250	315 025
85	ELESSA CYRILLE MARTIN CLEBE	2403,79		2956,57		552,78	75	3675	5 175	8 250	315 025
87	ERDOGAN ABDURAHMAN	503,3		515,58		12,28	75	3675	5 175	8 250	315 025
7	ERDOGAN OGUZHAN	1565,61		2044,91		479,3	75	3675	5 175	8 250	315 025
98	ERDOGAN SELIM ET FATMA	580,02		580,02		0	75	3675	5 175	8 250	315 025
79	FAYDE NADIA		-209,37	1538,07		1747,44	75	3675	5 175	8 250	315 025
31	FINCK DENISE		-2816,95		-3074,07	-257,12	75	3675	5 175	8 250	315 025
55	FORSTER ROSINE		-1007,13		-591,66	415,47	63	3087	4 347	6 930	264 621
78	GHOMRHANI RIAD	1821,13		3733,27		1912,14	75	3675	5 175	8 250	315 025
77	GROSSO PIETRO		-522,98		-383,03	139,95	48	2352	3 312	5 280	201 616
44	GUDIN MARC		-2496		-1741,06	754,94	63	3087	4 347	6 930	264 621
105	GURKEN FADINE	453,75		2126,19		1672,44	63	3087	4 347	6 930	264 621
4	HIEHOLTZER PHILIPPE ET JEANNINE		-1899,14		-2295,02	-395,88	75	3675	5 175	8 250	315 025
53	HOLER CHRISTIAN ET MARTINE		-453,88	78,09		531,97	75	3675	5 175	8 250	315 025
36	HUBERT DANIEL		-210,71	55,13		265,84	75	3675	5 175	8 250	315 025
50	ILBEYI TURGUT	408,31		252,51		-155,8	75	3675	5 175	8 250	315 025
37	JAEGLE CHRISTIAN		-1171,61		-510,44	661,17	63	3087	4 347	6 930	264 621
9	KLEIN MARIE THERESE	153,79		153,79		0	75	3675	5 175	8 250	315 025
66	KNITTEL N GUYEN CLAUDE ET HELENE		-447,18	318,03		765,21	75	3675	5 175	8 250	315 025

		juin-23		déc-23		Ecart	Tant.	Charges Actuelles	Charges Prév.	Charges type IGH	Travaux mise en sécurité
	NOM	Débite	Crédite	Débite	Crédite	juin-déc		490 000	690 000	1 100 000	42 003 267
89	KORHAN ONUR ET AKIN	1877,83		3551,55		1673,72	75	3675	5 175	8 250	315 025
129	KOSKOVIK RUHANI NASUF MINIRE	4753,69		6342,97		1589,28	63	3087	4 347	6 930	264 621
91	LA VIALOTI	802,41		2214,95		1412,54	63	3087	4 347	6 930	264 621
13	LAPANJE CHRISTINE	315,38		1578,76		1263,38	75	3675	5 175	8 250	315 025
28	LAUNAY DENISE OU MIREILLE		-753,55		-753,55	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
18	LEHMANN MONIQUE		-318,4		-318,4	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
93	LIMERY STEPHANE	980,79		1494,47		513,68	75	3675	5 175	8 250	315 025
73	LINDINI LUDOVIC	4379,08		6030,94		1651,86	63	3087	4 347	6 930	264 621
81	LOW MARKUS		-1330,85	1592,15		2923	138	6762	9 522	15 180	579 645
90	LYMAJU	412,97		1268,49		855,52	75	3675	5 175	8 250	315 025
32	MAEDER JACQUES		-2359,13		-555,04	1804,09	75	3675	5 175	8 250	315 025
104	MALLET GERARD		-434,2	887,5		1321,7	75	3675	5 175	8 250	315 025
123	MANDIKI VLADA ALIEVITCH	4896,9		6492,51		1595,61	75	3675	5 175	8 250	315 025
63	MARGATHE DIANA		-1965,18		-1095,16	870,02	75	3675	5 175	8 250	315 025
128	MATIP MARIA	1197,42		0	0	-1197,42	75	3675	5 175	8 250	315 025
12	MERG MARIE ANNE		-397,95		-110,87	287,08	75	3675	5 175	8 250	315 025
116	MEYER STEPHANE	4296,28		6047,54		1751,26	75	3675	5 175	8 250	315 025
61	MIELLE DOMINIQUE	174,5		208,18		33,68	75	3675	5 175	8 250	315 025
96	MUSTAFOVSKA MIRADJIA		-174,23		-89,35	84,88	63	3087	4 347	6 930	264 621
120	NGUYEN THI DAVID ET DAO	725,23		20,29		-704,94	75	3675	5 175	8 250	315 025
125	OSTADALI NAGHI SHIMA	5725,54		7464,6		1739,06	63	3087	4 347	6 930	264 621
72	OUGHARMIT SOUAD		-1189,51		-1189,51	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
100	PERNAL DAVID	791,7		2168,8		1377,1	63	3087	4 347	6 930	264 621
30	POMMERY JEAN MAXIME		-192,79		-624,64	-431,85	63	3087	4 347	6 930	264 621
38	PORRETTI JACQUELINE		-1271,93		-1237,47	34,46	63	3087	4 347	6 930	264 621
74	POUX MAIA SYLVIE ET VITOR		-903,49		-1158,13	-254,64	75	3675	5 175	8 250	315 025
86	RADJAVI ALOYAN DAVID ET LILI	1517,91		564,86		-953,05	75	3675	5 175	8 250	315 025
26	RENNIE KHOLER JEAN LUC		-930,68		-930,68	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
25	RIOTTE PASCAL ET SABINE	1741,14		1703,82		-37,32	75	3675	5 175	8 250	315 025
46	ROCHEMONT HECTOR et M. CHRISTINE		-707,94		-759,5	-51,56	75	3675	5 175	8 250	315 025
126	ROUSTA ABDOLLAH		-1166,8	234,48		1401,28	75	3675	5 175	8 250	315 025
80	SAHIN GUNOR ET SADUMAN		-3044,5		-3118,7	-74,2	63	3087	4 347	6 930	264 621
111	SALA MBONGO	1231,84		3350,28		2118,44	63	3087	4 347	6 930	264 621
75	SCHEGG BERNARD ET LUKASHOVA		-373,16		-459,56	-86,4	63	3087	4 347	6 930	264 621
1	SCHELCHER FRANCOIS		-1098,19		-1098,19	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
101	SCHLAUDER DANIEL ET NATHALIE		-1236,85		-1758,48	-521,63	75	3675	5 175	8 250	315 025
19	SCHUPP MARCEL		-1747,78		-2574,14	-826,36	63	3087	4 347	6 930	264 621
67	SEMARA MOHAMED ET MESSAOUDA		-1148,87		-1145,71	3,16	75	3675	5 175	8 250	315 025
124	SHOJAEI SEYED SHAPOOR REZA	4950,64		6353,54		1402,9	75	3675	5 175	8 250	315 025
22	SIFFERLEN ANDRE		-803,62		-803,62	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
127	STIMPFLING ARMAND	2070,04		3313,04		1243	63	3087	4 347	6 930	264 621
110	STROHER BENOIT ET OLGA		-543,14		-790,28	-247,14	63	3087	4 347	6 930	264 621
41	TAZI HNYINE NAJIB	1292,04		1179,34		-112,7	63	3087	4 347	6 930	264 621
47	TOKLU KOKSAL	579,06		462,1		-116,96	75	3675	5 175	8 250	315 025
40	TOKLU YAVUZ		-511,68		-1054,48	-542,8	75	3675	5 175	8 250	315 025
103	TOKLUHARUN ET ZEMZEM		-636,72		-459,96	176,76	63	3087	4 347	6 930	264 621
52	UEBERSCHLAG RAYMONDE		-502,54		-502,54	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
5	UNION HOME		-405,43		-1628,92	-1223,49	426	20874	29 394	46 860	1 789 339
84	VESELAJ ZAHID ET MANUSHE	334,96		106,28		-228,68	63	3087	4 347	6 930	264 621
39	WEYNACHT GILBERT		-717,64		-717,64	0	63	3087	4 347	6 930	264 621
11	ZERRELLY BERNARD		-781,03		-781,03	0	75	3675	5 175	8 250	315 025
		200 312	-57 886	267 500	- 51 249	73 824,33		490 000	690 000	1 100 000	42 003 267

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 être 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.

### **En conclusion,**

- **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, qu'il appartiendra au Juge de décider.**

Fait à PARIS le 10 mai 2024



TRIBUNAL JUDICIAIRE  
B.P. 3009  
21 Avenue Robert Schuman  
68061 MULHOUSE CEDEX  
☎ 03.69.21.27.07

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**J U G E M E N T**

**du 10 décembre 2024**

Procédure accélérée au fond

N° RG 24/00578 - N° Portalis DB2G-W-B7I-JBLT  
MINUTE n° 24/436

Dans la procédure introduite par :

**MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION (M2A)**  
dont le siège social est sis 2 rue Pierre et Marie Curie - 68100 MULHOUSE

représentée par Maître Matthieu PRIMUS, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant), Maître Jonathan WALTUCH, avocat au barreau de STRASBOURG et Maître Laure KOROMYSLOV, avocat au barreau de STRASBOURG (plaidants)

**REQUÉRANTE**

à l'encontre de :

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « PLEIN CIEL 1 » sis 7 rue Pierre Loti 68200 MULHOUSE, représenté par la S.E.L.A.R.L. AJASSOCIES, prise en la personne de Maître Céline MASCHI, ès qualités d'administrateur provisoire**  
demeurant 38 rue Jean Mieg - 68100 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**REQUIS**

**PREFECTURE DU HAUT-RHIN**  
dont le siège est sis 7 rue Bruat - 68000 COLMAR

représentée par Monsieur René BRESSON, muni d'un pouvoir

**Société CDC HABITAT**  
dont le siège social est sis 33 avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS

représentée par Maître Estelle BOUCARD, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Claire-Marie DUBOIS-SPAENLE, avocat au barreau de PARIS, substituée par Maître Timothée SAURON, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**S.C.I. BEY 52**  
dont le siège social est sis 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Pietro GROSSO**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Luan COCIC**

demeurant 20 rue Châteauneuf - 06000 NICE

non représenté

**Madame Nathalie BERISHIC épouse COCIC**

demeurant 20 rue Châteauneuf - 06000 NICE

non représentée

**Monsieur Morad BOUAFIA**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Madame Malika DHAIRI épouse BOUAFIA**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Deni DEMIROVSKI**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Madame Mina SELIMOVSKA épouse DEMIROVSKI**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Ludovic LINDINI**

demeurant 3 rue de Saint-louis - 68220 HESINGUE

non représenté

**Monsieur Daniel HUBERT**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Madame Corinne ROYER épouse HUBERT**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Riad GHOMRANI**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Monsieur Abdelouahed ALLALA**

demeurant 3 rue Eugène Delacroix - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Madame Marie-Thérèse ALTHUSER épouse KLEIN**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Madame Marie-Christine KLEIN**  
demeurant 42 rue du Général de Gaulle - 68500 GUEBWILLER

non représentée

**Monsieur Jean-Marie KLEIN**  
demeurant 45 rue de la Forêt - 68400 RIEDISHEIM

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Monsieur Philippe KLEIN**  
demeurant 9 rue du Bitzen - 68720 HEIDWILLER

non représenté

**Monsieur Hector ROCHEMONT**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Madame Marie-Christine SAPOR**  
demeurant 7 rue Pierre Loti (P/A ROCHEMONT) - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Amar DENDEN**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Madame Bouba OUDJEHANI épouse DENDEN**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Bernard ZERRELY**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Seyed SHOJAEI**  
demeurant 4 Mahdi Alley - Appartement 102 - Mojdeh St. Niavaran av. - 19718 TEHERAN (IRAN)

non représenté

**FONDATION UNION HOME**  
dont le siège est sis 35 rue Daguerre - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Madame Valerie ALLENBACH**

demeurant 10 rue des Peupliers - Résidence les Primevères - 67110 GUNDERSHOFFEN

non représentée

**Madame Diane SCHUMACHER MARGATHE**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Avni BEKTESCHI**

demeurant 14 rue de Belfort - 68260 KINGERSHEIM

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Madame Arieta DEMIRI**

demeurant 14 rue de Belfort - 68260 KINGERSHEIM

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Monsieur M'Ahmed DAFRI**

demeurant 8 rue Jules Michelet - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Madame Naïma BAHJI**

demeurant 8 rue Jules Michelet - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Stéphane LIMERY**

demeurant 17 rue Criquelet Jambette Beauséjour - 97200 FORT DE FRANCE

non représenté

**S.C.I. CHEOUI**

dont le siège social est sis 70 Route de Bonneville - 74100 ANNEMASSE

non représentée

**Monsieur Hamid ABADI**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Madame Leila FERJI épouse ABADI**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Güngör SAHIN**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Madame Saduman AYDIN épouse SAHIN**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Madame Marie-Anne MERG-MARRAMA**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Roger MERG**  
demeurant 7 rue Erik Satie - 66200 ALENYA

non représenté

**Monsieur Robert MERG**  
demeurant 1 rue Claude Borde - 27370 ST GERMAIN DE PASQUIER

non représenté

**Monsieur Roland MERG**  
demeurant 17 rue de Lattre de Tassigny - 68210 BERNWILLER

non représenté

**Monsieur Christiane MERG**  
demeurant 283 Avenue Marechal Joffre - Résidence Les Près Vert - Appartement B 201 - 66000 PERPIGNAN

non représenté

**Maître Nicolas PRAT, notaire en charge de la succession de Monsieur Erik BOHSE**  
demeurant 40 rue du Moenchsberg - 68100 MULHOUSE

non représenté

**Madame Anika BOHSE**  
demeurant 38 rue de Douar - 67130 BAREMBACH

non représentée

**S.C.I. COCIC**  
dont le siège social est sis 39 rue de l'Arsenal - 68100 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Virani COMERT**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Madame Reyhan YILDIZ épouse COMERT**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Madame Carole LAPANJE REICHEL**  
demeurant 81 rue Jeanne d'Arc - 68350 BRUNSTATT-DIDENHEIM

non représentée

**Madame Leïla ESAMEILY**  
demeurant 285 Avenue de Colmar - 67100 STRASBOURG-NEUHOF

non représentée

**Monsieur Abdollah ROUSTA**  
demeurant 285 Avenue de Colmar - 67100 STRASBOURG

non représenté

**Madame Nadia FAYE**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Muhammet BITIGEN**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Nazli KORKMAZ**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Vlad MANDIKI**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Madame Gloria SALA-MBONGO**  
demeurant 90 avenue de Bâle - 68300 SAINT-LOUIS

non représentée

**Madame Fatima AIDRENE épouse ALLOUN**  
demeurant 8 rue de Morschwiller - 68350 DIDENHEIM

non représentée

**Monsieur Azeddine ALLOUN**  
demeurant 8 rue de Morschwiller - 68350 DIDENHEIM

non représenté

**Monsieur Bernard SCHEGG**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Madame Vladimirovna LUKASHOVA**

demeurant 7 rue Pierre Loti (P/A SCHEGG) - 68200 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Monsieur David PERNAL**

demeurant 10 rue des Bergers - 68130 WITTERSDORF

non représenté

**Monsieur Georgio-Georges CANU**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Monsieur Gérard MALLET**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Gilbert WEYNACHT**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Marcel SCHUPP**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Jérôme SCHUPP, ès qualités d'héritier de Madame Chantal WILHELM**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Maître Nicolas PRAT, notaire en charge de la succession de Madame Marie DENNLER-HEINIS**

demeurant 40 rue du Moenchsberg - 68100 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Zahid VESELAJ**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Manusche HAZIRAJ**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**S.A.R.L. DB GESTIMMO**  
dont le siège social est sis 25 rue des Cerisiers - 68950 REININGUE

non représentée

**Madame Aziza BOUABADI**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Achraf CHOURAKI, mineur représenté par sa représentante légale, Madame Aziza BOUABADI**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Madame Lili ALOYAN**  
demeurant 22a rue du Léopard - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur David RADJAVI**  
demeurant 22a rue du Léopard - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Madame Shima OSTADALI-NAGHI**  
demeurant 2 rue de Nargues - Av. Farmanieh Shargui - 19718 TEHERAN (IRAN)

non représentée

**Monsieur François SCHELCHER**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 85 - 3ème étage - 68200 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Monsieur David NGUYEN**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 86 - 4ème étage - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Madame Thi Dao NGUYEN**  
demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 86 - 4ème étage - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Madame Henriette SIFFERLEN RICHARD**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 87 - 4ème étage - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Oguzhan ERDOGAN**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68100 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Madame Sebahat DEMIR épouse ERDOGAN**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 88 - 4ème étage - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Alfred BELT**

demeurant 4 rue Sainte Anne - Résidence Sainte-Anne - 68190 ENSISHEIM

non représenté

**Madame Suzanne LUSTENBERGER**

demeurant 4 rue de Sainte Anne - Résidence Sainte-Anne - 68190 ENSISHEIM

non représentée

**Madame Dondu GURKEN CETIN**

demeurant 7 rue Pierre Loti (P/A SAYLAN) - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Madame Marie-Louise KLAK, représentée par son mandataire judiciaire, Monsieur Yannick BEAUGRAND-GINDENSPERGER**

demeurant 1 rue de la Fourmi - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Pascal RIOTTE**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 100 - 8ème étage - 68200 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Madame Sabine RIOTTE**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 100 - 8ème étage - 68200 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Monsieur Clebert ELESSA**

demeurant 7 rue Perre Loti - Appartement n° 103 - 9ème étage - 68200 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Monsieur Martin ELESSA**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 103 - 9ème étage - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Cyrille ELESSA**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Nouman COULIBALY**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Etienne CHERON**

demeurant 33 rue de Hirsingue - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Annie SAINT-DIZIER**

demeurant 33 rue de Hirsingue - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Nasuf KOSKOVIK**

demeurant Wagenburgstrasse 33 - 70186 STUTTGART (ALLEMAGNE)

non représenté

**Madame Minire RUHANI épouse KOSKOVIK**

demeurant Wagenburgstrasse 33 - 70186 STUTTGART (ALLEMAGNE)

non représentée

**Monsieur Stéphane CHASTRUSSE**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 113 - 13ème étage - 68200 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Madame Laure BOUCHISSE**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 113 - 13ème étage - 68200 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Madame Denise LAUNAY**

demeurant 32 rue Paul Cézanne - Résidence Quiettel - Appartement 801 - 8ème étage - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Madame Mireille LAUNAY**

demeurant 32 rue Paul Cézanne - Résidence Quiettel - Appartement 801 - 8ème étage - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Anthony KERN**

demeurant 9 rue Pierre de Barbier - 68300 SAINT-LOUIS

non représenté

**Madame Nataliya BETSCHMANN-KATSAVETZ**

demeurant 9 rue Pierre de Barbier - 68300 SAINT- LOUIS

non représentée

**Monsieur Jeffrey KERN**

demeurant 4 route de Hatten - 67470 SELTZ

non représenté

**Monsieur Dominique MIELLE**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Madame Aurely MIHARANTSOA**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 114 - 13ème étage - 68200 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Monsieur Denise FINCK**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 124 - 16ème étage - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Akin KORHAN**

demeurant 44 rue Albert Camus - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Madame Onur KORHAN**

demeurant 44 rue Albert Camus - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Philippe HIEROLTZER**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 127 - 17ème étage - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Madame Jeannine POADJO**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 127 - 17ème étage - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Armand STIMPFLING**

demeurant 32 rue du Vignoble - 68720 HEIDWILLER

non représenté

**Madame Marie-Thérèse WEIH**

demeurant 32 rue du Vignoble - 68720 HEIDWILLER

non représentée

**Monsieur Claude KNITTEL**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 129 - 18ème étage - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Hélène NGUYEN**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 129 - 18ème étage - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Mohamed SEMARA**

demeurant 73 avenue d'Altkirch - 68100 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Madame Messaouda DJEBASSI**

demeurant 73 avenue d'Altkirch - 68100 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Markus LOEW**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 131 - 19ème étage - 68200 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Madame Liliana BERAUS**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 133 - 19ème étage - 68200 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Madame Raymonde UEBERSCHLAG**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 134 - 20ème étage - 68200 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Monsieur Selim ERDOGAN**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 134 - 20ème étage - 68100 MULHOUSE

représenté par Maître Magali SPAETY, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Elwin BAUCHART, avocat au barreau de PARIS, substitué par Maître Bruno KERN, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**Madame Fatma POLAT épouse ERDOGAN**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 134 - 20ème étage - 68200 MULHOUSE

non représentée

**Monsieur Denis BECK**

demeurant 7 rue Pierre Loti - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Yavuz TOKLU**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 114 - 4ème étage - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Köksal TOKLU**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 138 - 21ème étage - 68200 MULHOUSE

non représenté

**Monsieur Vitor MAIA**

demeurant 7 rue Pierre Loti - Appartement n° 142 - 22ème étage - 68200 MULHOUSE

non représenté

**INTERVENANTS FORCÉS**

**S.A.S. CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES**

dont le siège social est sis 33 avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS

représentée par Maître Estelle BOUCARD, avocat au barreau de MULHOUSE (postulant) et Maître Claire-Marie DUBOIS-SPAENLE, avocat au barreau de PARIS, substituée par Maître Timothée SAURON, avocat au barreau de PARIS (plaidant)

**INTERVENANTE VOLONTAIRE**

Florence LAÏ, présidente du tribunal judiciaire de céans, statuant selon la procédure accélérée au fond, assistée de Océane NGUYEN, greffière, a rendu le jugement suivant :

Après avoir, à notre audience publique du 20 novembre 2024, entendu les parties en leurs conclusions et observations,

Statue comme suit :

### **EXPOSE DU LITIGE**

La copropriété dénommée « Plein Ciel 1 » se compose d'un immeuble, d'une hauteur de 66 mètres, situé 7 rue Pierre Loti à Mulhouse, comportant 141 logements.

Par jugement du 17 octobre 2023, le président du tribunal judiciaire de Mulhouse, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur le fondement de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation, a désigné Madame Marie-Hélène MARTIAL, expert judiciaire, et Monsieur Vincent GUYOT, saipiteur, aux fins notamment :

- d'analyser la situation financière du syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 », conformément aux règles comptables applicables,
- de déterminer l'importance du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires,
- de déterminer la répartition des dettes par copropriétaire,
- de déterminer la nature et l'état des parties communes et, le cas échéant, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la sécurité des occupants,
- de déterminer s'il y a lieu, en annexe de son rapport, les désordres relevés dans les parties privatives affectant la sécurité des occupants,
- de manière générale, de faire toutes observations utiles permettant d'apprécier l'état de carence du syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 ».

L'expert a déposé son rapport le 10 mai 2024.

Par assignation signifiée les 30 et 31 juillet, 6, 8, 12, 21, 22, 26, 27 et 30 août, 2, 3, 9, 11, 12, 13, 16, 20 septembre et 17 octobre 2024, MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION (M2A), prise en la personne de son président, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sur le territoire duquel est implanté l'immeuble en question, a attiré d'une part, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 », représenté par son administrateur provisoire, la SELARL AJASSOCIÉS, prise en la personne de Maître Céline MASCHI, administrateur judiciaire, et d'autre part, à titre d'intervention forcée, le préfet du Haut-Rhin, la société CDC HABITAT SOCIAL ainsi que l'ensemble des copropriétaires, à savoir :

- la SCI BEY 52,
- Monsieur Pietro GROSSO,
- Monsieur Luan COCIC,
- Madame Nathalie COCIC née BERISHIC,
- Monsieur Morad BOUAFIA,
- Madame Malika BOUAFIA née DHAIRI,
- Monsieur Deni DEMIROVSKI,
- Madame Mina DEMIROVSKI née SELIMOVSKA,
- Monsieur Ludovic LINDINI,
- Monsieur Daniel HUBERT,
- Madame Corinne HUBERT née ROYER,
- Monsieur Riad GHOMRANI,
- Monsieur Abdelouahed ALLALA,
- Madame Marie-Thérèse KLEIN née ALTHUSER,

- Madame Marie-Christine KLEIN,
- Monsieur Jean-Marie KLEIN,
- Monsieur Philippe KLEIN,
- Monsieur Hector ROCHEMONT,
- Madame Marie SAPOR,
- Monsieur Amar DENDEN,
- Madame Bouba DENDEN née OUDJEHANI,
- Monsieur Bernard ZERRELLY,
- Monsieur Seyed SHOJAEI,
- Fondation UNION HOME,
- Madame Valérie ALLENBACH,
- Madame Diane SHUMACHER MARGATHE,
- Monsieur Avni BEKTESHI,
- Madame Arieta DEMIRI,
- Monsieur M' Ahmed DAFRI,
- Madame Naïma BAHJI,
- Monsieur Stéphane LIMERY,
- la SCI CHEOUI,
- Monsieur Hamid ABADI,
- Madame Leïla ABADI née FERJI,
- Monsieur Güngör SAHIN,
- Madame Saduman Sahin née AYDIN,
- Madame Marie-Anne MERG-MARRAMA,
- Monsieur Roger MERG,
- Monsieur Robert MERG ,
- Monsieur Roland MERG,
- Madame Christiane MERG,
- Monsieur Erik BOHSE (l'assignation ayant été délivrée à Maître Nicolas PRAT, notaire en charge de sa succession),
- Madame Anika BOHSE,
- la SCI COCIC,
- Monsieur Virani COMERT,
- Madame Reyhan COMERT née YILDIZ,
- Madame Carole LAPANJE REICHEL,
- Madame Leïla ESMAEILY,
- Monsieur Abdollah ROUSTA,
- Madame Nadia FAYE,
- Monsieur Muhamet BITIGEN,
- Monsieur Nazli KORKMAZ,
- Monsieur Vlad MANDIKI,
- Madame Gloria SALA-MBONGO,
- Madame Fatima ALLOUN née AIDRENE,
- Monsieur Azeddine ALLOUN,
- Monsieur Bernard SCHEGG,
- Madame Lukashova VLADIMIROVNA,
- Monsieur David PERNAL,
- Monsieur Giorgio-Georges CANU,
- Monsieur Gerard MALLET,
- Monsieur Gilbert WEYNACHT,
- Monsieur Marcel SCHUPP,
- Monsieur Jérôme SCHUPP,
- Madame Marie DENNLER-HEINIS (l'assignation ayant été délivrée à Maître Nicolas PRAT, notaire en charge de sa succession),
- Monsieur Zahid VESELAJ,
- Monsieur Manusche HAZIRAJ,
- la SARL DB GESTIMMO,

- Madame Aziza BOUABADI,
- Monsieur Achraf CHOURAKI, représenté par sa représentante légale, Madame Aziza BOUABADI,
- Madame Lili ALOYAN,
- Monsieur David RADJAVI,
- Madame Shima OSTADALI-NAGHI,
- Monsieur François SCHELCHER,
- Monsieur David NGUYEN,
- Madame Thi Dao NGUYEN,
- Madame Henriette SIFFERLEN RICHARD,
- Monsieur Oguzham ERDOGAN,
- Madame Sebahat ERDOGAN née DEMIR,
- Monsieur Alfred BELT,
- Madame Suzanne LUSTENBERGER,
- Madame Dondu GURKEN CETIN,
- Madame Marie-Louise KLAKE, représentée par son mandataire, Monsieur Yannick BEAUGRAND-GINDENSPERGER,
- Monsieur Pascal RIOTTE,
- Madame Sabine RIOTTE,
- Monsieur Clebert ELESSA,
- Monsieur Martin ELESSA,
- Madame Cyrille ELESSA,
- Monsieur Nouman COULIBALY,
- Monsieur Etienne CHERON,
- Madame Annie SAINT-DIZIER,
- Monsieur Nasuf KOSKOVIC,
- Madame Minire RUHANI,
- Monsieur Stéphane CHASTRUSSE,
- Madame Laure BOUCHISSE,
- Madame Denise LAUNAY,
- Madame Mireille LAUNAY,
- Monsieur Anthony KERN,
- Madame Nataliya BETSCHMANN KATSAVETS,
- Monsieur Jeffrey KERN,
- Monsieur Dominique MIELLE,
- Madame Aurely MIHARANTSOA,
- Madame Denise FINCK,
- Monsieur Akin KORHAN,
- Madame Onur KORHAN,
- Monsieur Philippe HIEROLTZER,
- Madame Jeannine POUADJO,
- Monsieur Armand STIMPFLING,
- Madame Marie-Thérèse WEIH,
- Monsieur Claude KNITTEL,
- Madame Hélène NGUYEN,
- Monsieur Mohamed SEMARA,
- Madame Messaouda DJEBASSI,
- Monsieur Markus LOEW,
- Madame Liliana BERAUS,
- Madame Raymonde UEBERSCHLAG,
- Monsieur Selim ERDOGAN,
- Madame Fatma ERDOGAN née POLAT,
- Madame Denis BECK,
- Monsieur Yavuz TOKLU,
- Monsieur Köksal TOKLU,
- Monsieur Victor MAIA,

devant le président du tribunal judiciaire de Mulhouse, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur le fondement de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION sollicite de voir :

- constater l'intervention forcée des parties susnommées,
- prononcer l'état de carence du syndicat des copropriétaires de la résidence « Plein Ciel 1 », représentée par la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maître Céline MASCHI, administrateur judiciaire,
- charger la SELARL AJASSOCIES (RCS n° 423719178) en qualité d'administrateur provisoire, dont le siège social est situé 10-12 allée Pierre de Coubertin 78000 Versailles, prise en la personne de Maître Céline MASCHI, administrateur judiciaire, de préparer la liquidation des dettes de la copropriété de la résidence « Plein Ciel 1 » et d'assurer les interventions urgentes de mise en sécurité du bâtiment,
- rappeler le caractère exécutoire de la décision à intervenir,
- statuer ce que de droit sur les dépens.

MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION rappelle que la tour « Plein Ciel 1 » est un immeuble de copropriété construit en 1967, suivant un permis de construire obtenu en 1964. Il a été reclassé Immeuble de Grande Hauteur (IGH) en 2017 mais ne comporte aucun équipement de sécurité et ne respecte aucune disposition constructive en vigueur pour un tel bâtiment, puisque la réglementation applicable date de 1977.

Suite à une visite de la commission de sécurité en 2017, le schéma directeur de mise en sécurité de l'édifice finalisé le 28 avril 2022 par le cabinet VITO CONSEILS, mandaté par le syndic de l'époque, la société NEXITY LAMY, a chiffré à la somme de 44 115 584 euros TTC le coût des travaux indispensables à cette fin, pour les copropriétés « Plein Ciel 1 » et « Plein Ciel 2 », réparti de manière quasiment égale entre les deux copropriétés concernées.

Suivant arrêté n° 1586/2022, en date du 30 septembre 2022, Madame le maire de Mulhouse a ordonné la réalisation, dans un délai de trois ans à compter de sa notification, des prescriptions n° 1 à n° 28 formulées par la sous-commission départementale de sécurité le 7 juillet 2022, ainsi que des travaux figurant dans le schéma directeur de mise en sécurité.

En parallèle, la ville de Mulhouse avait entamé une procédure, fondée sur l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation, afin qu'il soit procédé à l'exécution de la prescription n° 29 formée par la sous-commission départementale de sécurité le 7 juillet 2022, pour la mise en place d'un service de sécurité incendie permanent imposé par la réglementation en matière d'immeubles de grande hauteur, mais l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 15 novembre 2022 s'y est opposée.

Par arrêté du 30 mars 2023, le maire de Mulhouse a prescrit la mise en sécurité ordinaire de l'immeuble, en mettant en demeure le syndicat des copropriétaires de mettre en place un service de sécurité incendie permanent, conforme aux dispositions de l'article GHG du 30 décembre 2011.

Par ordonnance du 10 janvier 2023, la SELARL AJASSOCIES a été désignée en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété de la résidence « Plein Ciel 1 ».

En substance, MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION fait valoir que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 » est dans l'impossibilité financière de pourvoir aux travaux nécessaires en matière de protection contre l'incendie, pour assurer la sécurité des occupants dudit immeuble.

\*\*\*\*

La société CDC HABITAT SOCIAL, assignée en intervention forcée, demande à la juridiction de :

- la recevoir en ses demandes et les déclarer bien fondées.
- prononcer l'état de carence du syndicat des copropriétaires de la résidence « Plein Ciel 1 », représentée par la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maître Céline MASCHI, administrateur judiciaire,
- charger la SELARL AJASSOCIES (RCS n° 423719178) en qualité d'administrateur provisoire, dont le siège social est situé 10-12 allée Pierre de Coubertin 78000 Versailles, prise en la personne de Maître Céline MASCHI, administrateur judiciaire, de préparer la liquidation des dettes de la copropriété de la résidence « Plein Ciel 1 » et d'assurer les interventions urgentes de mise en sécurité du bâtiment,
- ordonner la notification de la décision à intervenir à toutes les parties à l'instance,
- statuer ce que de droit sur les dépens.

Elle s'associe aux prétentions de MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION.

\*\*\*\*\*

La société CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES est intervenue volontairement à l'instance et sollicite de :

- déclarer son intervention volontaire recevable,
- la recevoir en ses demandes et de les déclarer bien fondées,
- prononcer l'état de carence du syndicat des copropriétaires de la résidence « Plein Ciel 1 », représentée par la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maître Céline MASCHI, administrateur judiciaire,
- charger la SELARL AJASSOCIES (RCS n° 423719178) en qualité d'administrateur provisoire, dont le siège social est situé 10-12 allée Pierre de Coubertin 78000 Versailles, prise en la personne de Maître Céline MASCHI, administrateur judiciaire, de préparer la liquidation des dettes de la copropriété de la résidence « Plein Ciel 1 » et d'assurer les interventions urgentes de mise en sécurité du bâtiment,
- ordonner la notification de la décision à intervenir à toutes les parties à l'instance,
- statuer ce que de droit sur les dépens.

Elle fait valoir qu'une convention de portage foncier et immobilier au sein des copropriétés « Plein Ciel 1 » et « Plein Ciel 2 » a été conclue le 9 décembre 2022 entre la société CDC HABITAT SOCIAL et la ville de Mulhouse, dont l'objet est le recyclage des copropriétés susvisées dans l'attente de la mise en place éventuelle d'une concession d'aménagement ou opération de requalification de copropriété dégradée.

Elle souligne que l'acquisition des logements par la société CDC HABITAT SOCIAL a certes permis d'améliorer la trésorerie du syndicat des copropriétaires, mais s'avère totalement insuffisante pour mettre en œuvre les travaux nécessaires à la sécurisation de l'immeuble « Plein Ciel 1 ».

C'est dans ce contexte qu'un traité de concession d'aménagement a été signé le 31 mai 2024 entre la ville de Mulhouse, en qualité de concédant, et la société CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES, en qualité de concessionnaire.

La société CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES relève que la convention précitée est intervenue postérieurement au dépôt du rapport d'expertise et que les premières acquisitions ont été réalisées à compter d'octobre 2024.

Elle précise avoir acquis un logement tandis que la société CDC HABITAT SOCIAL a fait l'acquisition de 53 logements.

Elle fait valoir qu'elle a intérêt à agir afin d'assurer la conservation de ses droits.

Elle indique s'associer aux prétentions de MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION et de la société CDC HABITAT SOCIAL.

\*\*\*\*

A l'audience du 20 novembre 2024, Madame Marie-Hélène MARTIAL, expert judiciaire, Monsieur Vincent GUYOT, sapiteur, et Monsieur René BRESSON, représentant la préfecture du Haut-Rhin ont été entendus en vertu des dispositions des articles 283 et 781 du code de procédure civile.

MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION a demandé à voir déclarer l'état de carence.

La société CDC HABITAT SOCIAL, intervenante forcée, a demandé à voir déclarer l'état de carence.

La société CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES, intervenante volontaire, a également demandé à voir déclarer l'état de carence.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 », Monsieur Rias GHOMRANI, Monsieur Jean-Marie KLEIN, Monsieur Avni BEKTESCHI, Madame Arieta DEMIRI, Monsieur Bernard SCHEGG, Madame Vladimirovna LUKASHOVA, Monsieur Georgio-Georges CANU, Monsieur François SCHELCHER, Monsieur Pascal RIOTTE, Madame Sabine RIOTTE, Monsieur Clébert ELESSA, Monsieur Stéphane CHASTRUSSE, Madame Laure BOUCHISSE, Monsieur Oguzhan ERGOGAN, Monsieur Dominique MIELLE, Madame Aurely MIHARANTSOA, Monsieur Mohamed SEMARA, Monsieur Markus LOEW, Madame Liliana BERAUS, Madame Raymonde UEBERSCHLAG et Monsieur Selim ERDOGAN, par l'intermédiaire de leur conseil, ont demandé à bénéficier avant dire droit d'un renvoi puis d'un sursis à statuer, et sur le fond, concluent au rejet de la demande.

Les autres personnes morales et physiques, régulièrement assignées, n'ont pas comparu et ne sont pas fait représenter, de sorte que le présent jugement, susceptible d'appel, sera réputé contradictoire.

Conformément à l'article 455 du code de procédure civile, pour plus ample exposé des prétentions, il est renvoyé à l'assignation introductive d'instance, aux écritures déposées et développées oralement à l'audience et à la note d'audience.

L'affaire a été mise en délibéré au 10 décembre 2024.

## MOTIFS

A titre préliminaire, il sera rappelé que le tribunal ne statue pas sur les demandes de « constater » ou de « donner acte », celles-ci n'étant pas des prétentions, qui seules forment le cadre du litige au sens de l'article 4 du code de procédure civile.

Il conviendra de recevoir l'intervention volontaire de la société CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES, qui n'a fait l'objet d'aucune contestation quant à sa recevabilité.

### **1 - Sur la demande de sursis à statuer**

Les copropriétaires précédemment désignés exposent qu'ils ont saisi le tribunal administratif pour obtenir l'annulation de l'arrêté n° 1586/2022, du 30 septembre 2022, aux termes duquel Madame le maire de Mulhouse a ordonné la réalisation, dans un délai de trois ans à compter de sa notification, des prescriptions n° 1 à n° 28 formulées par la sous-commission départementale de sécurité le

7 juillet 2022, ainsi que des travaux figurant dans le schéma directeur de mise en sécurité. Ils font valoir que cet arrêté constitue le fondement de la présente procédure et demandent à la présente juridiction de surseoir à statuer dans l'attente de la décision du tribunal administratif.

En réponse, MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION et la société CDC HABITAT s'opposent à cette demande, faisant valoir que le fondement de la présente procédure tient dans les dispositions de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation, lesquelles ne conditionnent pas la constitution de l'état de carence à la validité d'un acte administratif.

\*\*\*\*\*

Conformément à l'article 378 du code de procédure civile, « la décision de sursis suspend le cours de l'instance pour le temps ou jusqu'à la survenance de l'événement qu'elle détermine ».

L'article 379 précise : « Le sursis à statuer ne dessaisit pas le juge. A l'expiration du sursis, l'instance est poursuivie à l'initiative des parties ou à la diligence du juge, sauf la faculté d'ordonner, s'il y a lieu, un nouveau sursis.

Le juge peut, suivant les circonstances, révoquer le sursis ou en abrégé le délai ».

Il est de principe sur ces fondements que le sursis à statuer peut être prononcé dans l'intérêt d'une bonne justice, étant précisé que le juge en apprécie l'opportunité notamment au regard du temps de la procédure, des circonstances de l'affaire et de l'intérêt pour l'issue du litige de l'événement devant le fonder.

\*\*\*\*\*

En l'espèce, l'expertise ordonnée selon la procédure accélérée au fond le 17 octobre 2023, par le président du tribunal judiciaire de Mulhouse, porte notamment sur l'existence d'un état de carence au visa de l'article L. 615-6 du code de la construction.

La présente instance, et les questions de droit qu'elle pose, sont donc radicalement indépendantes de la question de la légalité de l'arrêté n° 1586/2022 du 30 septembre 2022, et l'issue de l'instance judiciaire n'est en aucune manière conditionnée par l'issue de l'instance administrative.

En conséquence, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 » ainsi que Monsieur Rias GHOMRANI, Monsieur Jean-Marie KLEIN, Monsieur Avni BEKTESCHI, Madame Arieta DEMIRI, Monsieur Bernard SCHEGG, Madame Vladimirovna LUKASHOVA, Monsieur Georgio-Georges CANU, Monsieur François SCHELCHER, Monsieur Pascal RIOTTE, Madame Sabine RIOTTE, Monsieur Clébert ELESSA, Monsieur Stéphane CHASTRUSSE, Madame Laure BOUCHISSE, Monsieur Oguzhan ERGOGAN, Monsieur Dominique MIELLE, Madame Aurely MIHARANTSOA, Monsieur Mohamed SEMARA, Monsieur Markus LOEW, Madame Liliana BERAUS, Madame Raymonde UEBERSCHLAG et Monsieur Selim ERDOGAN ne seront pas suivis dans leur demande de sursis à statuer.

## **2 - Sur la demande de déclaration de l'état de carence**

Selon l'article L615-6 du code de la construction et de l'habitation :

« 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'État 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.

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.

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'État 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'État 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.

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, 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'État dans le département.

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.

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.

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.

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

En l'espèce, il ressort des conclusions de l'expertise que la copropriété « Plein Ciel 1 » présente les caractéristiques de la carence au sens de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation, dès lors :

- que le déséquilibre financier est constaté (28 % d'impayés), avec un budget sous-évalué et une absence de travaux avérée,
- que le budget de « Plein Ciel 1 » était en 2023/2024 de 430 000 euros et que les charges s'élevaient à 496 041 89 euros,
- que l'expert relève au demeurant que les copropriétés de même typologie approchent un budget de 690 000 euros voire 1 100 000 euros pour un immeuble d'une telle hauteur,
- que la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants est établi à 42 003 267 euros, hors coût de la libération des lieux par leurs occupants durant la période de travaux ; à cet égard, Monsieur Vincent GUYOT, sapiteur, a précisé que les travaux de sécurité incendie impliquaient la création de compartiments protégés (5 000 000 euros), de conduits de désenfumage (1 000 000 euros) et le désamiantage de l'immeuble (12 000 000 euros) impliquant l'évacuation de l'immeuble,
- que la valeur des quotes-parts de travaux représente près de six fois la valeur des lots, puisque le service des Domaines a évalué en 2022 l'ensemble des lots à la somme de 6 927 250 euros pour une somme de 42 003 267 euros de travaux, soit 600 % de la valeur de l'immeuble,

- qu'il est impossible pour les copropriétaires d'assumer financièrement les travaux de mise en sécurité et d'entretien courant, compte tenu des difficultés déjà existantes.

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 son avis éclairé.

Aussi, 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 d'assurer non seulement d'effectuer des 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 - Sur la mission de l'administrateur provisoire**

Selon l'article L. 615-6 VI du code de la construction : « 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 pour préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité ».

Par ordonnance du 10 janvier 2023, la SELARL AJASSOCIES a déjà été désignée en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété de la résidence « Plein Ciel 1 ».

Il conviendra de faire droit à la demande et de missionner l'administrateur provisoire tel que prévu à l'article L. 615-VI du code de la construction, selon des modalités précisées au dispositif.

La présente décision sera transmise au préfet du Haut-Rhin en application de l'article L. 615-6 IV alinéa 3 du code de la construction et de l'habitation.

### **PAR CES MOTIFS**

Statuant par décision rendue selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation et de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, réputée contradictoire, en premier ressort,

**REÇOIT** la demande de la société CDC HABITAT ACTION COPROPRIETES en qualité d'intervenante volontaire ;

**REJETTE** la demande de sursis à statuer ;

**PRONONCE** l'état de carence du syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 » situé 7 rue Pierre Loti à Mulhouse (68200), représenté par la SELARL AJASSOCIES, prise en la personne de Maître Céline MASCHI, en qualité d'administrateur provisoire ;

**DÉSIGNE** la SELARL AJASSOCIES (RCS n° 423 719 178), dont le siège social est situé 10-12 allée Pierre de Coubertin 78000 Versailles, prise en la personne de Maître Céline MASCHI, en qualité d'administrateur provisoire, avec pour mission de préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité du syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Plein Ciel 1 » ;

**DIT** que le présent jugement sera notifié par le greffe aux copropriétaires, au syndicat des copropriétaires, à l'administrateur provisoire, 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 et qu'à défaut de connaître l'adresse des personnes mentionnées à l'alinéa précédent ou de pouvoir les identifier, la notification les concernant sera valablement effectuée par affichage à la mairie de la commune où est situé l'immeuble ainsi que par affichage sur la façade de l'immeuble ;

**DIT** que le présent jugement sera transmis au préfet du Haut-Rhin ;

**RAPPELLE** que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

**CONDAMNE** MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION, prise en la personne de son président, requérante, à supporter les dépens ;

**ET A** signé la minute du présent jugement avec la greffière.

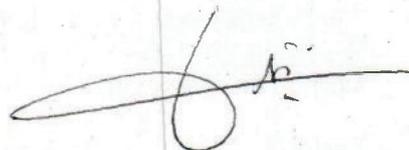
La greffière,



Copie conforme à l'original  
Le Greffier



La présidente,



Juin 2023

Concession d'aménagement

# **QUARTIER DES COTEAUX - MULHOUSE**

## **Entre**

La **Ville de Mulhouse**, représentée par son maire ; Madame Michèle Lutz, agissant en vertu d'une délibération en date du 22 juin 2023,

ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

## **D'une part,**

## **Et**

La **Société CITIVIA SPL** au capital de 3 507 153,97 euros, dont le siège social est situé 24 rue Cari Hack 68100 Mulhouse, inscrite au Registre du Commerce de Mulhouse sous le numéro B 378 749 972,

Représentée par sa Directrice Générale, Agnès PEREZ, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 21 octobre 2021,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

## **D'autre part.**

# SOMMAIRE

<b>QUARTIER DES COTEAUX - MULHOUSE</b> .....	<b>1</b>
<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>PARTIE I :</b> .....	<b>6</b>
<b>MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>6</b>
<b>ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION</b> .....	<b>6</b>
<b>ARTICLE 2. GOUVERNANCE</b> .....	<b>6</b>
<b>ARTICLE 3. MISSION DU CONCESSIONNAIRE</b> .....	<b>7</b>
<b>ARTICLE 4. ENGAGEMENTS DU CONCEDANT</b> .....	<b>8</b>
<b>ARTICLE 5. DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>9</b>
<b>ARTICLE 6. PROPRIETE DES DOCUMENTS</b> .....	<b>9</b>
<b>ARTICLE 7. ASSURANCES</b> .....	<b>9</b>
<b>PARTIE II :</b> .....	<b>10</b>
<b>MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>10</b>
<b>ARTICLE 8. MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES</b> <b>10</b>	
8.1. Acquisitions amiables.....	10
8.2. Droit de préemption.....	10
8.3. Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession (après création de la ZAC).....	10
8.4. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation.....	10
8.5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières .....	11
8.6. Relogement des occupants.....	11
<b>ARTICLE 9. PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS</b> .....	<b>11</b>
<b>ARTICLE 10. MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE</b> .....	<b>11</b>
<b>ARTICLE 11. EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION</b> .....	<b>12</b>
<b>ARTICLE 12. INDEMNITES AUX TIERS</b> .....	<b>12</b>
<b>ARTICLE 13. MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES</b> .....	<b>12</b>
<b>ARTICLE 14. CONVENTIONS D'ASSOCIATION</b> .....	<b>13</b>
<b>ARTICLE 15. REMISE DES OUVRAGES</b> .....	<b>13</b>
<b>ARTICLE 16. ENTRETIEN DES OUVRAGES</b> .....	<b>15</b>
<b>PARTIE III :</b> .....	<b>16</b>

<b>MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE 17. FINANCEMENT DES OPERATIONS .....</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE 18. COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS .....</b>	<b>18</b>
<b>ARTICLE 19. PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES .....</b>	<b>19</b>
<b>ARTICLE 20. GARANTIE DES EMPRUNTS [OPTION] .....</b>	<b>20</b>
<b>ARTICLE 21. REMUNERATION DE L'AMENAGEUR .....</b>	<b>20</b>
<b>PARTIE IV : .....</b>	<b>22</b>
<b>MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>22</b>
<b>ARTICLE 22. EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL.....</b>	<b>22</b>
<b>ARTICLE 23. RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION .....</b>	<b>22</b>
23.1. Résiliation amiable .....	22
23.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général .....	22
23.3. Résiliation pour faute - déchéance.....	22
23.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur. ....	22
23.5. Résiliation de plein droit .....	23
<b>ARTICLE 24. CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION 23</b>	
<b>ARTICLE 25. CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION 24</b>	
25.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante.....	24
25.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement.....	24
25.3. Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement.....	25
<b>25.4. Modalités de règlement .....</b>	<b>26</b>
<b>25.5. Sort du « boni d'opération » .....</b>	<b>26</b>
<b>PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT .....</b>	<b>27</b>
<b>ARTICLE 26. EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION.....</b>	<b>27</b>
<b>ARTICLE 27. INTERETS MORATOIRES.....</b>	<b>27</b>
<b>ARTICLE 28. PENALITES .....</b>	<b>27</b>
<b>ARTICLE 29. PROPRIETE DES DOCUMENTS.....</b>	<b>27</b>
<b>ARTICLE 30. CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>28</b>
<b>PARTIE VI : DISPOSITIONS DIVERSES .....</b>	<b>29</b>
<b>ARTICLE 31. DOMICILIATION .....</b>	<b>29</b>
<b>ARTICLE 32. INTERPRETATION .....</b>	<b>29</b>
<b>ARTICLE 33. DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT .....</b>	<b>30</b>
<b>ARTICLE 34. REGLEMENT DES LITIGES .....</b>	<b>30</b>
<b>PIECES ANNEXEES .....</b>	<b>30</b>

## **II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

### **1. LA VILLE DE MULHOUSE AYANT POUR OBJECTIFS :**

de mettre en œuvre un ambitieux projet urbain sur le secteur prioritaire de la politique de la ville des Coteaux. Ce projet se développe sur la période 2023-2030 correspondant au calendrier défini avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur le quartier des Coteaux. Il doit permettre d'aboutir à la création d'un « village urbain ».

a décidé :

- o par délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 2023, de désigner CITIVIA SPL en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement dont le périmètre est défini ci-après dans le cadre d'une concession d'aménagement.

### **2. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS ET CONSTRUCTIONS PROJETES A METTRE EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT EST PRECISE A L'ARTICLE 1 DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT ET DETAILLE EN ANNEXE 2.**

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 3 du présent contrat.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité en tant que concédante. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de CITIVIA sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment le règlement intérieur) et ne sont pas reprises dans la présente concession.

Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession.

La présente concession est menée aux risques du Concédant, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

## PARTIE I :

# MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

### ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION

1) En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation d'une partie de l'opération de renouvellement urbain dite « du quartier des Coteaux » dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 2023.

2) Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 au présent document.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant 19 992 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements et 500 logements environ.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour libérer le site de son occupation actuelle, puis répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme global de travaux de l'opération est détaillé en Annexes 2 (programme global du projet Coteaux) et 3 (programme de la présente concession) de la présente concession ; il sera notamment précisé en fonction du programme des équipements publics qui sera approuvé lors du dossier de réalisation de ZAC à mettre en oeuvre sur le secteur Est. Il déterminera notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Collectivité concédante, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ou de concessionnaires de service public ou d'associations syndicales ou foncières. Y figure l'accord de ces collectivités, groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe 2, 3 et 5 venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

### ARTICLE 2. GOUVERNANCE

Le concessionnaire devra rendre compte de l'avancée des opérations dont il a la charge dans le cadre d'un comité de pilotage organisé de manière semestrielle dès la signature de la concession d'aménagement et ce pour toute sa durée.

Ce comité de pilotage sera présidé par le Maire de Mulhouse ou par l'adjoint délégué au renouvellement urbain.

Il est organisé par le concédant.

Dans le but :

- de préparer les décisions afférentes à la conduite de projet,
- de coordonner les actions techniques de la maîtrise d'ouvrage urbaine,

Un comité technique, préalable à ces comités de pilotages, sera également organisé par le concédant. Participeront à ce comité technique : la Ville de Mulhouse, CITIVIA, les autres maîtrises d'ouvrages (m2A habitat, concessionnaire, Action Logement, etc.).

- 4) céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- 5) réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération mentionnés à l'annexe 4, qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement. L'aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- 6) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- 7) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

#### **ARTICLE 5. DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

La concession prendra fin le 31 décembre 2030. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

#### **ARTICLE 6. PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS**

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété de la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, de la collectivité, du groupement de collectivités, de l'établissement public ou du concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

#### **ARTICLE 7. ASSURANCES**

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Collectivité.

## PARTIE II :

# MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

## ARTICLE 8. MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 3 (point 1) de la présente concession d'aménagement.

### 8.1. Acquisitions amiables

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, et après accord du Concédant.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel de la Collectivité.

### 8.2. Droit de préemption

Dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, la Collectivité sollicitera la délégation à l'Aménageur de l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1, hors secteur occupé par les copropriétés Plein Ciel 1&2 ainsi que la dalle de garage afférente. L'Aménageur exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1<sup>er</sup> du Livre II du code de l'urbanisme, dès que la présente concession d'aménagement est exécutoire et le transfert du DPU effectif, et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées par le présent contrat.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par la Collectivité concédante en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré à l'Aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

### 8.3. Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession (après création de la ZAC)

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

### 8.4. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concedant, le Concedant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L. 411-2 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 13 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concedant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur.

### **8.5. Suivi et contrôle des acquisitions foncières**

- Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.
- De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.
- Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (Annexe n° 5), l'Aménageur en informera le Concedant afin le cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération.

### **8.6. Relogement des occupants**

Lorsque, pour réaliser sa mission, l'Aménageur acquiert des immeubles bâtis, il assure en liaison avec la Collectivité et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Collectivité concédante, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

## **ARTICLE 9. PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS**

- 1) Les équipements prévus à l'article 3 ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité concédante.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages. Un planning prévisionnel sera établi annuellement.

- 2) Les projets d'exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets.
- 3) Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.
- 4) Dans l'hypothèse où le Concedant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concedant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

## **ARTICLE 10. MODALITÉS DE PASSATION DES MARCHÉS PAR LE CONCESSIONNAIRE**

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment du code de la Commande Publique, et de la charte de la commande publique en vigueur.

Le Concédant sera représenté au sein de la commission des marchés de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation, conformément aux statuts de l'aménageur.

## **ARTICLE 11. EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPÉRATION**

- 1) L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante et la collectivité ou groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être remis.

- 2) L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.
- 3) Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements figurant en Annexe 3.

## **ARTICLE 12. INDEMNITÉS AUX TIERS**

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 25.4 ci-après.

## **ARTICLE 13. MODALITÉS DE CESSIION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES**

- 1) Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

- 2) L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 33 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 17 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concedant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession.

Tout refus du Concedant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement ouvrira droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

3) Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

- o Le titre I<sup>er</sup> détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du code de l'expropriation.
- o Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques, environnementales et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

- o Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges devra le cas échéant, préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de la ZAC, être approuvé par le Maire de la Ville de Mulhouse ou son représentant, conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme.

4) A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 24 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, l'Aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

## ARTICLE 14. CONVENTIONS D'ASSOCIATION

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur et désirant construire dans le périmètre de la future ZAC, ces conventions seront établies par l'Aménageur en accord avec le Concedant, comme il est prévu à l'article 3 (point 8).

Ces conventions d'association devront comprendre les dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 13 ci-dessus, à l'exception de son Titre I.

## ARTICLE 15. REMISE DES OUVRAGES

1) Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à être incorporés dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les

voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès que les travaux sont réceptionnés.

Dès réception des travaux des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. Ces réserves, ainsi que le délai dans lesquels l'aménageur est appelé à les lever, seront reportés dans le document visé au § 6) ci-après.

L'aménageur s'engage à lever les réserves dans les délais prescrits. La levée des réserves sera constatée par la collectivité dans les mêmes formes que les opérations de remise d'ouvrage. Dès la dernière réserve levée, l'équipement sera considéré comme achevé.

En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

- 2) Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, seront remis dès la réception des travaux à leur destinataire par la Collectivité concédante.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise : la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire d'aménagement.

- 3) Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès la réception des travaux. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux de la collectivité concédante, comme prévu à l'article 11. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. L'aménageur veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès la réception des travaux, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.
- 4) L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.
- 5) La réception des travaux est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation, que des réserves aient été ou non émises.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

- 6) A la remise des ouvrages au Concédant, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :
  - o Identification de l'ouvrage
  - o Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
    - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
    - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
    - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),

- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- o Participation due par la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 17 (point 4) ci-après, majorée de la TVA.
- o Le cas échéant : réserves à lever et délais de levée desdites réserves.

## **ARTICLE 16. ENTRETIEN DES OUVRAGES**

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont maintenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 15 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes, exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.

## PARTIE III :

# MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

### ARTICLE 17. FINANCEMENT DES OPERATIONS

- 1) Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des subventions et des participations et éventuellement des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.
- 2) L'Aménageur peut recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre la Commune de Mulhouse et le constructeur sur proposition de l'Aménageur. Cette convention sera soumise à l'avis préalable de l'Aménageur.

Le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminée dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera calculé dans les conditions prévues par le dossier de réalisation de la ZAC.

En application de l'article 3 (point 8) du présent contrat, l'Aménageur sera chargé d'établir les projets de convention de participation.

La Collectivité s'engage à préciser dans la convention de participation du constructeur le principe du versement direct de cette participation à l'Aménageur pour le compte de la Collectivité.

Si la Collectivité réduit le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui résultant du bilan ci annexé, la participation provenant du budget de la collectivité au coût de l'opération prévue à l'article 17 (point 4) ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et de la participation effectivement payée par le constructeur.

- 3) L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

#### 4) Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant, hors apport de terrains et de biens immobiliers, est fixé à 23 623 332 €, dont 8 590 000 € HT (TVA en sus à la charge du concédant au taux en vigueur) au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant et 15 033 332 € au titre d'une participation d'équilibre à l'opération.

Les modalités de cette participation sont les suivantes :

- Apport à titre gracieux par la Collectivité des terrains et biens immobiliers dont elle est propriétaire :
  - o Terrains d'une superficie totale de 113 863 m<sup>2</sup>, figurant au cadastre de la Collectivité, évalués par les services des domaines à une valeur de 6 400 000,00 € et détaillés de la manière suivante :
    - Foncier libéré par les démolitions des équipements existants (voir point 3. ci-après)

- Ecole Pergaud : IA/169 d'une surface de 204a12,
- Espace Pierre Loti : HZ/466 (21a29) et IA/171 (18a93)
- Espace Matisse : ID/150 (4a89) et IA/164 (9a50)
- Espace Matisse : ID/150 (4a89) et IA/164 (9a50)
- Bibliothèque médiathèque : HZ/468 d'une surface de 10a38
- Epicerie solidaire : IA/137 d'une surface de 5a76
- ASCO : local démoli par la Ville, d'une surface de 7a62
- Club des mamans : IA/153 d'une surface de 3a62
- Salle du Dojo : IA/132 d'une surface de 5a90
- Foncier formant l'espace public (voiries, parc, aires de jeu).
  - Parcelle IB149
  - Parcelle IA152
  - Parcelle IA155
  - Parcelle IA157
  - Parcelle IA162
  - Parcelle IA165
  - Parcelle IA166
  - Parcelle IA173
  - Parcelle IA193
  - Parcelle IA194
  - Parcelle HZ661
  - Parcelle HZ719
  - Parcelle HZ631
  - Parcelle ID143
  - Parcelle ID245
  - Parcelle IC96
- 205 stationnement de la copropriété Peupliers-Nations
- 11 logements de la copropriété Peupliers Nations
- 23 623 332 euros (TVA en sus pour la quote-part de participation aux équipements publics) seront versés par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranche annuelle conformément au plan de trésorerie prévisionnel (voir annexe 5).

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini, éventuellement modifié par avenant.

○ **Affectation des participations**

15 033 332 € sont affectés à l'équilibre de l'opération, conformément au bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

8 590 000 €HT (TVA en sus au taux en vigueur) sont affectés à la contrepartie de la remise des ouvrages issus de l'opération d'aménagement du quartier destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant conformément à l'article 15 (point 1) ci-dessus.

La participation affectable aux ouvrages publics pourra être appelée auprès de la collectivité, en fonction du niveau d'avancement de la réalisation des ouvrages, successivement en la forme :

- de participations sur les ouvrages à réaliser, enregistrées comme une créance de la collectivité sur le Concessionnaire
  - et de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis à la collectivité, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'article 15 (point 1).
- o Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.
- 5) Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales.
- 6) L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.
- 7) L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.
- En cas de financement sur ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir des intérêts calculés sur le taux de découvert accordé à l'aménageur par ses banques.

## ARTICLE 18. COMPTABILITÉ – COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

- 1) Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 31 mai, pour examen avant approbation, une version du compte rendu financier comportant notamment en annexe :
- le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 19 ci-après,
  - le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 19 ci-après,
  - un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 8.5 (point 1) et 13 (point 1) ci-avant,
  - une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
  - le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 17 (point 5),
  - le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 17 (point 3), de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

- 2) La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.
- 3) A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Le contrôle de la collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de CITIVIA SPL.

## ARTICLE 19. PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES ANNUELLES

L'Aménageur établit un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

- 1) Le bilan prévisionnel global (courant sur l'ensemble de la durée de la présente concession) et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :
  - en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe 3 des présentes, les frais résultant de l'intervention des prestataires d'étude et de contrôle et des personnes prévues à l'article 11, les indemnités prévues à l'article 12, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 21 (point 4) ci-après.
  - en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées à l'article 17 (point 3 et 4) ci-avant.
- 2) Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 17 (point 5) ci-avant.

L'état prévisionnel des dépenses et recettes, le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnel de l'opération ont été établis selon l'annexe 5 (bilan prévisionnel global) et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt.

## ARTICLE 20. GARANTIE DES EMPRUNTS [OPTION]

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 19, la Collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

La collectivité garante peut exercer son contrôle financier prévu à l'article 18.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 19 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par les Collectivités aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

## ARTICLE 21. REMUNERATION DE L'AMÉNAGEUR

- 1) L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.
- 2) Pour les différentes tâches prévues à l'article 3 de la présente concession d'aménagement, l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :
  - Pour les tâches de consultation et suivi du travail des écologues (rédaction cahier des charges, consultation et analyse, commande), préparation des matrices bilancielle, participations aux premières réunions (dévoilement réseau de chaleur, avenant ANRU, Cotech..) et de rédaction de la concession menées en 2022 et 2023, préalablement à la signature de la concession, prévues à l'article 3 (point 1), un montant forfaitaire de 50 000 euros. Cette rémunération sera imputée au bilan de l'opération dès la signature de la convention ;
  - Pour les tâches de pilotage des études pré-opérationnelles, des études et tâches administratives prévues à l'article 3 (point 3) y compris le montage et le suivi de la procédure de ZAC, un montant forfaitaire global de 300 000 €. Le versement de ce forfait s'effectuera par tranche annuelle de 100 000 €/an sur les trois premières années de la concession. Ce montant est révisable par application de l'indice SYNTEC, l'indice de référence étant l'indice du mois de la signature du contrat ;
  - Pour les tâches d'acquisition prévues à l'article 3 (point 2), 2,4 % des dépenses d'acquisitions en ce compris les frais ;
  - Pour les tâches de suivi technique relatives à la réalisation des travaux d'aménagement, de mise en état des sols, de désamiantage et de démolition, prévues à l'article 3 (Points 4 à 6), 2,4 % des dépenses HT d'études, de frais généraux, divers et de travaux ;
  - Pour les tâches de prospection, de promotion du projet auprès des opérateurs/promoteurs potentiels et programmation et de définition des produits immobiliers à commercialiser, prévues à l'article 3 (point 3 et 10), un montant forfaitaire annuel de 27 000 €/an. Ce montant est révisable par application de l'indice SYNTEC, l'indice de référence étant l'indice du mois de la signature du contrat.
  - Pour les tâches de commercialisation prévues à l'article 3 (points 7 et 8), outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers, 4 % des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail.
  - Pour les tâches d'assistance à la concertation prévue à l'article 3 (point 11), un montant forfaitaire annuel de 11 000 €/an. Ce montant est révisable par application de l'indice SYNTEC, l'indice de référence étant l'indice du mois de la signature du contrat.

- Pour les tâches de reporting, de suivi et de perception des subventions ANRU prévues à l'article 3 (point 9) et aux tâches de suivi et tenue des documents financiers et comptable, de négociation et contractualisation des moyens de financement privés à l'article 3 (point 13), un montant forfaitaire annuel de 67 500 €/an. Ce montant est révisable par application de l'indice SYNTEC, l'indice de référence étant l'indice du mois de la signature du contrat.
  - Pour les tâches de recueil des orientations et de reporting au concédant prévues à l'article 3 (points 12 et 13) et aux tâches de coordination des différents opérateurs, de gestion générale et des études générales prévues à l'article 3 (point 13), un forfait annuel de 100 000 €/an. Ce montant est révisable par application de l'indice SYNTEC, l'indice de référence étant l'indice du mois de la signature du contrat.
  - Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 84 000 €. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération. Ce montant est révisable par application de l'indice SYNTEC, l'indice de référence étant l'indice du mois de la signature du contrat. Cette rémunération sera imputée au bilan de l'opération l'année de la clôture de l'opération.
- 3) Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 5 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 18 (point 3) ci-dessus.
- 4) Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au point 2 ci-dessus du présent paragraphe à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.
- Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 19.

## PARTIE IV :

# MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

### ARTICLE 22. EXPIRATION DE LA CONCESSION À SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 5, l'Aménageur demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 17 (point 4) de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

Le Concédant s'engage à cet effet à augmenter le montant de sa participation pour compenser les dépenses de l'opération d'aménagement qui ne seraient pas couvertes par des produits.

### ARTICLE 23. RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

#### 23.1. Résiliation amiable

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

#### 23.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

#### 23.3. Résiliation pour faute - déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Aménageur.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

#### 23.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur.

Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 25 ci-après.

### 23.5. Résiliation de plein droit

Le contrat pourra être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

#### ARTICLE 24. CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

- 1) Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 15 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 17 (point 4) ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.
- 2) En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 5 ci-dessus, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

- 3) En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

- 4) Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

La Collectivité sera de la même façon tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute lourde de sa part.

Par suite, la Collectivité sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

L'Aménageur fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'Aménageur refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition de l'Aménageur, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les

mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

La Collectivité devra se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

- 5) En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 3 des présentes.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 25.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 15 ci-avant.

## ARTICLE 25. CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

### 25.1. Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 21 (point 2) ci-dessus.

Toutefois, en cas de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à 30 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 21 (point 2) ci-dessus.

### 25.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 28 sur les pénalités.

### 25.2.1 Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

#### EN PLUS :

- L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

#### EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement.
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

### 25.2.2 Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

#### EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts.
- Les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

#### EN EMPLOIS :

- Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.
- Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

## 25.3. Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

### 25.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur

La Collectivité devra en outre indemniser parfaitement et intégralement l'Aménageur du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera à la fois :

- sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;
- sur le manque à gagner subi par l'aménageur en raison de cette cessation anticipée.

Cette partie de l'indemnité sera égale à 30 % des sommes prévues à l'article 21 (point 2) dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 23.3.

### 25.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 18 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

### 25.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 23 (point 3)

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 25.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à arrêté des comptes comme indiqué à l'article 25.2 ci-dessus.

## **25.4. Modalités de règlement**

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à la Collectivité ou par la Collectivité à l'Aménageur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la collectivité, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

## **25.5. Sort du « boni d'opération »**

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 25.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 25.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

## PARTIE V : EXECUTION DU CONTRAT

### ARTICLE 26. EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

- 1) Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération (Annexe n°2), du programme de la concession (annexe n°3) et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 5).

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte-rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

- 2) Le montant de la participation prévue à l'article 17 (point 4) ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

### ARTICLE 27. INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points

### ARTICLE 28. PENALITES

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, le document visé à l'article 17 qui lui incombe après une mise en demeure restée sans résultat pendant un mois, et en l'absence de cas de force majeure, la commune pourra appliquer la pénalité suivante : 100 €/jour de retard.

Par ailleurs, l'aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission.

En cas de faute lourde commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution du contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. L'Aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

### ARTICLE 29. PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété du Concédant ou, s'il y a lieu, de la collectivité ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

## **ARTICLE 30. CESSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, doivent faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute par l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

## PARTIE VI : DISPOSITIONS DIVERSES

---

### ARTICLE 31. DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées au compte de l'aménageur CITIVIA SPL

Etablissement bancaire : Caisse des Dépôts RF Mulhouse 45 R Engel Dollfus BP 324745 – 68053 Mulhouse Cedex 1.

N° de compte : 0000064736P

Clef RIB : 69

Code banque : 40031

Code guichet : 00001

### ARTICLE 32. INTERPRÉTATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

### ARTICLE 33. DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DU CONCÉDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

### ARTICLE 34. RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Fait à Mulhouse

Le **11 JUIL. 2023**

En quatre exemplaires originaux

Pour CITIVIA SPL

Représentée par .....

Agnès PEREZ.....

Directrice Générale.....

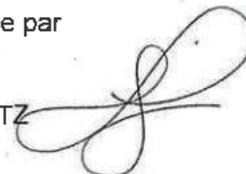


Pour la Ville de Mulhouse

Représentée par

Michèle LUTZ.....

Son Maire



### Pièces annexées

Annexe 1 : Périmètre de l'opération

Annexe 2 : Programme global prévisionnel des équipements et constructions

Annexe 3 : Programme des équipements à la charge du concessionnaire

Annexe 4 : Programme d'équipements à la charge du concédant

Annexe 5 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

Annexe 6 : Modalités d'élaboration du bilan

Annexe 7 : Charte d'écoconditionnalité

## ANNEXE 1 – PERIMETRE DE LA CONCESSION

Le périmètre de la concession inclus l'intégralité du quartier des Coteaux (traits bleus sur le plan ci-dessous).

Il comprend deux secteurs (Est et Ouest) et est bordé par les voies suivantes (à la limite des trottoirs, les voies n'étant pas concernées) :

- Au nord : la rue Mathias Grunewald
- A l'est : le boulevard des Nations, le rond-point Marie Talvas et la rue Albert Camus
- Au sud : la rue Jules Verne
- A l'ouest : la rue Paul Cézanne

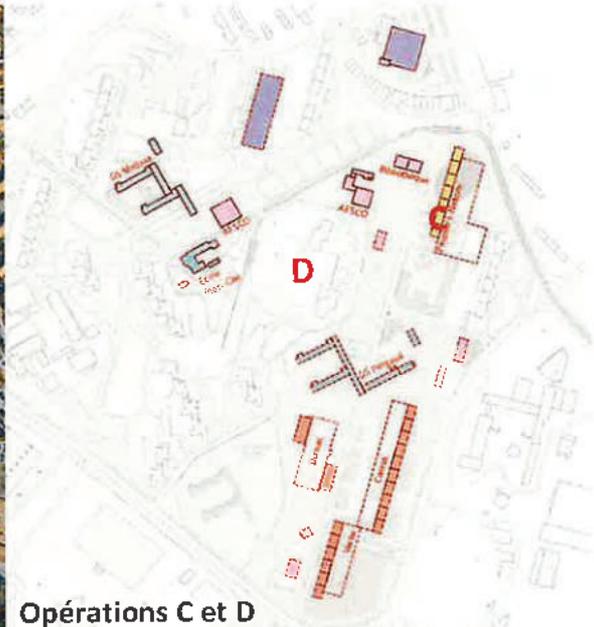
NB : L'emprise actuelle des copropriétés Plein Ciel 1 et 2 est incluse dans le périmètre de la concession. Néanmoins le programme de la présente concession n'intègre pas l'acquisition et la démolition des tours Plein ciel. Le programme de la présente concession intègre uniquement l'acquisition du terrain nu, postérieurement à la démolition des copropriétés Plein Ciel 1 et 2, et l'aménagement des espaces publics.



## ANNEXE 2 – PROGRAMME GLOBAL DE L'OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le projet de renouvellement urbain du quartier des Coteaux regroupe les opérations suivantes :

- A. Une opération d'aménagement des espaces publics du secteur est du quartier
- B. Une opération d'aménagement de voiries du secteur ouest du quartier
- C. Une opération de recyclage immobilier d'une copropriété - Peupliers-Nations 9 à 21 boulevard des Nations - à conduire avant 2030
- D. Une opération de recyclage immobilier des copropriétés Plein Ciel 1 et 2
- E. La construction de trois groupes scolaires :
  - o Groupe scolaire 1 (GS1) : Peupliers
  - o Groupe scolaire 2 (GS2) : Camus
  - o Groupe scolaire 3 (GS3) : Matisse
- F. La construction d'un Grand Equipement Social et Culturel sur le secteur Est du quartier
- G. Une opération de résidentialisation sur l'ensemble des dalles de parking attenantes aux immeubles propriété du bailleur 3F Grand Est (22, 24 et 26, 28, 30, 32 rue Matisse ; 9, 11, 13, 15 et 8, 1à rue Delacroix).



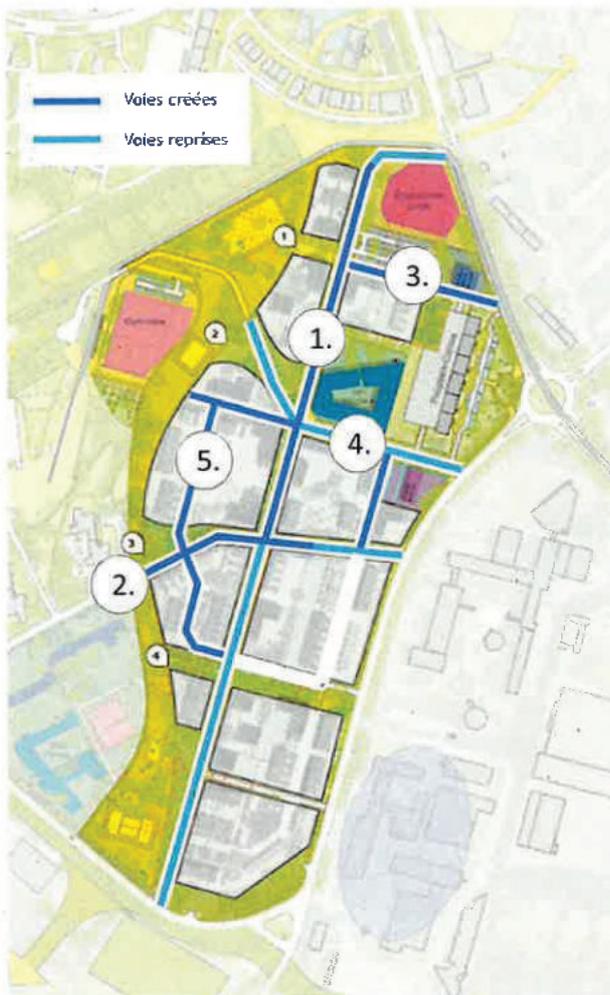
Le projet de gymnase figurant au plan guide (cf. illustration ci-contre) ne verra pas le jour sur le temps de la présente concession (post-2030)



### Annexe 3 - PROGRAMME DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT ET DES EQUIPEMENTS A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE

La présente concession d'aménagement porte sur les opérations :

- A. Une opération d'aménagement des espaces publics du secteur est du quartier à réaliser en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- B. Une opération d'aménagement de voiries du secteur ouest du quartier
- C. Une opération de recyclage immobilier d'une copropriété - Peupliers-Nations 9 à 21 boulevard des Nations - à conduire avant 2030



**OPERATION A :** L'aménagement du secteur Est est constitué au niveau viaire par deux axes Nord/Sud et Est/Ouest desservant le futur village urbain. Ils seront réalisés de façon prioritaire, pour permettre une desserte des parcelles créées, qu'elles soient en gestion d'attente ou non :

- 1. Un axe Nord-Sud dont la voie nouvelle fait le lien entre la desserte de l'actuelle copropriété Peupliers-Nations, longe sur sa limite Ouest le futur groupe scolaire 1 (et par la même occasion assure la desserte du parking public attenant), et rejoint la rue Jules Verne, dans sa desserte de l'immeuble de m2A Habitat situé du 2 au 12 rue Jules Verne.
- 2. Un axe Est-Ouest qui relie l'actuelle rue Eugène Delacroix et la rue Alexandre Dumas.
- 3. La voie de desserte du parking public pour le futur Grand Equipement Public, reliant l'axe Nord Sud au boulevard des Nations.
- 4. La voie reliant le futur axe Nord-sud à la rue Albert Camus
- 5. La voie interne à l'îlot 5

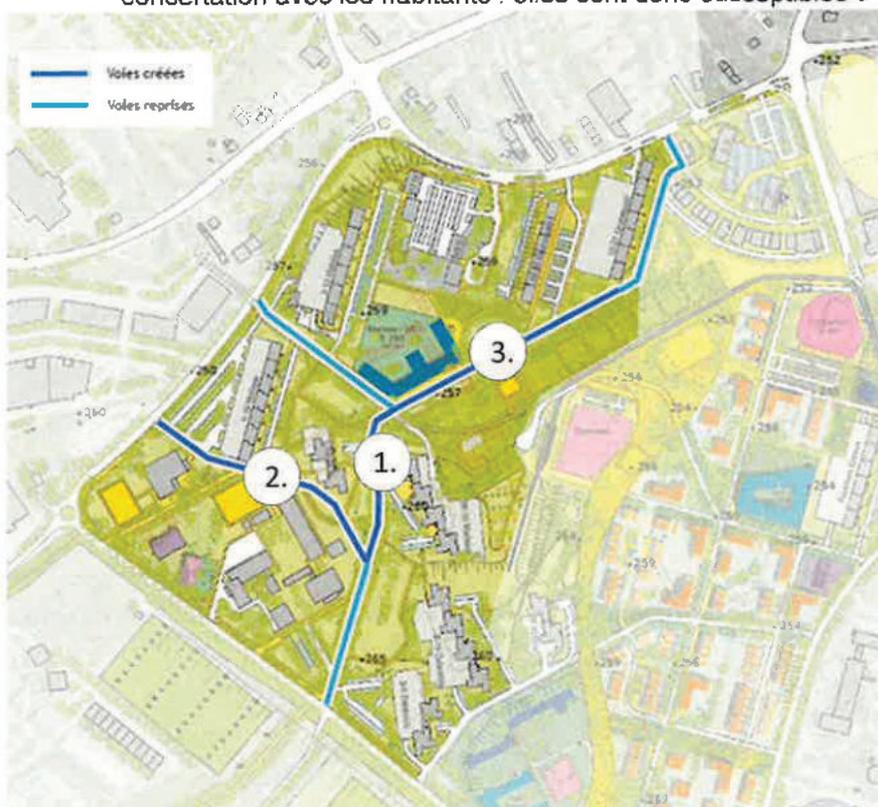
Au-delà des opérations viaires, la grande majorité des aménagements paysagers du quartier se situent dans le secteur Est et seront à réaliser par le concessionnaire. Un axe paysager dédié aux sports est prévu et doit relier la rue Jules Verne au boulevard des Nations.



*Ci-dessus, axe paysager, naturel et sportif à aménager au cœur du projet. Ces éléments figurent dans un plan guide, l'aménagement final du quartier reste à définir au cours du projet.*

**Opération B** : l'aménagement du secteur ouest intègre plusieurs voies, actuellement en impasse et dont le maillage doit permettre d'améliorer la desserte viaire du quartier des Coteaux, sur la base du plan-guide du projet urbain.

Ces modifications de voies doivent encore être précisées dans leur géométrie et faire l'objet d'une concertation avec les habitants : elles sont donc susceptibles d'être en partie amendées.



- 1. le raccordement de la rue François Millet avec la rue Henri Matisse, à proximité immédiate du patrimoine de 3F Grand Est,

- 2. une nouvelle voie doit permettre de rejoindre la rue Paul Cézanne depuis la rue François Millet, à l'arrière du Collège Jean Macé et du gymnase Schoenacker,

- 3. une nouvelle rue longeant le parc et permettant l'accès à l'entrée du futur Groupe Scolaire Henri Matisse, à la suite de l'opération de démolition-reconstruction. Ce tronçon devra être construit impérativement avant la livraison du futur Groupe Scolaire à la rentrée 2026. Un équipement sportif (city-stade) propriété de la Ville de Mulhouse occupe actuellement le tracé de la liaison et devra être déplacé en coordination avec le service des sports de m2A.

**Opération C :** le recyclage de la copropriété Les Peupliers Nations, (175 logements) : recyclage en démolition en vue de libérer le foncier pour la construction d'un équipement public financé au NPNRU, en remplacement des équipements existants vieillissants, à proximité immédiate du tramway. Avec une démolition prévue à l'horizon 2027, le portage couvre l'intégralité des lots de copropriété et nécessitera donc la mise en œuvre d'une expropriation (DUP).

Pour permettre une montée en puissance opérationnelle rapide, une convention dite « d'urgence » a été signée entre la Ville de Mulhouse et CDC Habitat Social le 10 décembre 2019, pour un portage de 30 logements répartis sur les différentes copropriétés visées dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés avec une priorisation des acquisitions sur la résidence Peupliers-Nations.

Les lots déjà acquis par CDC Habitat Social dans le cadre de cette convention seront transférés au concessionnaire dans les 8 mois suivants la signature de la présente concession, sous réserve que l'avenant ANRU soit signé, afin de mener à bien cette opération de recyclage.

---

#### ANNEXE 4 - PROGRAMME D'ÉQUIPEMENTS ET DE CONSTRUCTIONS HORS CONCESSION

Les programmes d'équipements et de construction à la charge de concédant sont les suivants :

- D. Une opération de recyclage immobilier des copropriétés Plein Ciel 1 et 2
- E. La construction de trois groupes scolaires :
  - 1. Groupe scolaire 1 (GS1) : Peupliers
  - 2. Groupe scolaire 2 (GS2) : Camus
  - 3. Groupe scolaire 3 (GS3) : Matisse
- F. La construction d'un Grand Equipement Social et Culturel sur le secteur Est du quartier
- G. Une opération de résidentialisation sur l'ensemble des dalles de parking attenantes aux immeubles propriétés du bailleur 3F Grand Est (22, 24 et 26, 28, 30, 32 rue Matisse ; 9, 11, 13, 15 et 8, 1à rue Delacroix).



ANNEXE 5 - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

Ligne	Intitulé	Bilan		Engagements		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030	
		TVA	Approuvé	Engagé	Année	Cumul	Année														
1	Produits	0,00																			
10	Cessions collectifs	20,00																			
11	Cession Individuelles	20,00																			
12	Cession activité	20,00																			
13	Cession autre	20,00																			
2	SUBVENTIONS	0,00																			
20	Subventions	0,00																			
3	PARTICIPATIONS	0,00																			
30	Participation d'Equilibre	0,00																			
31	Participations autres	20,00																			
32	Participations Equip publiques	20,00																			
33	Participations complément de prix	20,00																			
4	PRODUITS DE GESTION	0,00																			
40	Produits financiers à court terme	0,00																			
41	Produits financiers autres	0,00																			
42	Locaux autres	20,00																			
43	Produits autres	20,00																			
5	TVA	0,00																			
50	TVA sur dépenses	0,00																			
	Charges	0,00																			
1	ETUDES	0,00																			
10	Etudes préables	20,00																			
11	Etudes pré-opérationnelles	20,00																			
12	Etudes opérationnelles	20,00																			
13	Etudes révisions	20,00																			
2	MATRISE DES SOLS	0,00																			
20	Acquisition / Incidents rémunérables	20,00																			
22	Frais liés à l'acquisition	20,00																			
3	TRAVAUX	0,00																			
30	Mise en état des sols	20,00																			
31	Ouvrage de stabilité	20,00																			
32	Ouvrage de stabilité autres	20,00																			
33	Ouvrage de bâtiments	20,00																			
34	Ouvrage de bâtiments autres	20,00																			
35	Entretien des ouvrages	20,00																			
36	Travaux révisions	20,00																			
39	Pénalités	20,00																			
4	HONORAIRES AUX TIERS	0,00																			
40	Honoraires sur cession	20,00																			
41	Honoraires autres	20,00																			
5	REHABILITATION	0,00																			
50	Avances sur rémunération opérateur	0,00																			
51	Rémunération forfaitaire	0,00																			
52	Rémunération de conduite opérationnelle	0,00																			
53	Rémunération de commercialisation	0,00																			
54	Rémunération financière	0,00																			
55	Rémunération de liquidation	0,00																			
6	FRAIS FINANCIERS	0,00																			
60	Frais financiers sur court terme	0,00																			
61	Frais financiers sur emprunts	0,00																			
62	Frais financiers divers	0,00																			
7	FRAIS DE GESTION ET DIVERS	0,00																			
70	Frais de gestion locale	20,00																			
71	Frais de gestion	20,00																			
72	Impôts et taxes	0,00																			
73	Frais d'information et de communication	20,00																			
74	TVA perdue sur travaux	0,00																			
75	Frais techniques opération autres	20,00																			
80	TVA sur recettes	0,00																			
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00																			

## ANNEXE 6 - MODALITES D'ELABORATION DU BILAN

Postes Charges	Hypothèses
<b>Sous-bilan Peupliers Nations</b>	
Etudes	Diagnostics : 5 % du coût des travaux de démolition Maîtrise d'œuvre : 12 % des coûts de travaux
Acquisitions des logements (175 logements)	114 logements en acquisition directe à 35 K€/logement 50 logements acquis auprès de CDC Habitat à 60 K€/logement 11 logements acquis auprès de la Ville de Mulhouse à 19 K€ en tout
Relogement	5 K€/logement pour 114 logements
Charge de copropriété	2,5 K€/logement pendant 3 ans (données Ville de Mulhouse)
Mission de portage des logements	Mission d'une société tiers estimée à 230 K€/an sur 3 ans
Travaux de désamiantage et démolition	Estimation par des BE, des entreprises ou au ratio avec 10 % d'aléas. Enveloppe de 100 K€ pour coupure et dévoiement réseaux existants + 550 K€ pour vidage logement et installation chantier
Actualisation/révision coûts travaux	10 % entre 2022 et 2023 puis 1,5 % : an soit 16 % en tout
Frais gestion / Divers	Intègre 1 K€/logement/an d'impôt foncier (données Ville de Mulhouse)
Frais financier	estimés sur la base d'un taux de 5 % des découverts de trésorerie suivant plan de trésorerie (annexe 5)
<b>Sous-bilan secteur Ouest</b>	
Etudes	Etude géotechniques : 20 K€HT Géomètre/études divers : 2 % du coût des travaux de démolition Maîtrise d'œuvre : 12 % des coûts de travaux
Travaux de VRD-espaces verts	Estimations issues du document Ville de Mulhouse/Ruelle, avec 10 % d'aléas
Actualisation/révision coûts travaux	10 % entre 2022 et 2023 puis 1,5 % : an soit 19 % en tout
Frais gestion / Divers	Intègre 54 K€HT d'entretien des ouvrages avant remise.
Frais financier	estimés sur la base d'un taux de 5 % des découverts de trésorerie suivant plan de trésorerie (annexe 5)
<b>Sous-bilan secteur Est</b>	
Etudes	Etudes pré-opérationnelles (EI, dossiers création-réalisation, DLE, géotechnique, ESSP, études faune flore) : 350 K€HT Moe : 12 % du coût des travaux
Acquisition stationnement/Box	Cession gratuite de la ville de Mulhouse
Acquisition/valorisation Verne	Seule le secteur Verne est valorisé à 4 382 x 60 = 263 K€HT (valorisation ANRU)
Charges copropriété	100 €/an/box pdt 3 ans
Travaux de démolition	Au ratio avec 10 % d'aléas
Travaux de VRD-espaces verts	VRD et espaces verts : Estimation EGIS de mai 2022 avec 10 % d'aléas. Axe des sports : version 2030 avec démolition des espaces existants, aménagement simplifié et quelques équipements sportifs ainsi qu'un éclairage Réseau de chaleur : enveloppe de 2 000 K€HT pour effectuer les dévoiements du Réseau de Chaleur imposés par le projet urbain Mise en état des sols après démolitions : 60 €/m <sup>2</sup> (bâtiments m2A Habitat et Plein Ciel)
Actualisation/révision coûts travaux	10 % entre 2022 et 2023 puis 1,5 % / an soit 17,5 % en tout
Frais gestion / Divers	Intègre 90 €/an impôts fonciers sur 205 boxes
Frais financier	estimés sur la base d'un taux de 5 % des découverts de trésorerie suivant plan de trésorerie (annexe 5)

**TABLEAU DE SYNTHESE DES HYPOTHESES DE CHARGES**

La version de bilan présentée est une version de bilan à l'horizon 2030 prenant en compte les travaux réalisables dans le « temps de l'ANRU » avant fin 2030.

Les hypothèses retenues sont :

## Programmation

---

### Espaces Publics

- Adaptation du réseau de chaleur
- Axe des Sports constitués de terrain de sport reliés par des cheminements de type parcours sportifs. Dans la version 2030, un aménagement de type espace d'attente est prévu prenant en compte la démolition des surfaces existantes, un aménagement simplifié et quelques équipements sportifs ainsi qu'un éclairage.
- Aménagements Paysagers
- Mobilier d'agrément, éclairage public
- Voiries en conformité avec le plan guide et les profils des voiries indiquées (sous réserve de modification).

### Equipements Publics

Les constructions d'équipements publics (Grand Equipement Socioculturel) ne sont pas intégrées au bilan de l'opération. Les viabilisations nécessaires à ces équipements ainsi que les aménagements paysagers autour des sites sont prévus.

### Logements Construits

Sur le secteur construit, le plan guide prévoit la réalisation d'une mixité d'habitat : logements intermédiaires, maisons bandes, collectifs. Les surfaces développées sont issues du plan guide d'Atelier Ruelle.

Le bilan ne prend pas en compte :

- la démolition des tours Plein Ciel et de ses dalles parkings et la mise en état pour la gestion d'attente
- la rénovation du gymnase Camus
- la construction du Grand Equipement Socioculturel
- l'aménagement du Boulevard Camus et de la rue Jules Verne
- La construction de logements sur Plein Ciel (éventuellement)

### Réseaux / Viabilisations

L'opération nécessitera la reconfiguration des réseaux existants et les viabilisations des constructions à venir (logements, équipements publics). Les réseaux électriques, gaz, télécoms, éclairage public sont intégrés.

Les déconnexions des réseaux des immeubles démolis dans le cadre de la concession sont intégrées dans les budgets de démolition des bâtiments.

Le site des Coteaux est alimenté par un réseau de chaleur urbain. Des opérations de dévoiement et de couturage du réseau seront réalisées.

Dans le cadre des opérations de démolitions des tours Dumas et de la Barre Verne, les opérations de dévoiement du réseau de chaleur et de la sous-station CAMUS seront financées par le bailleur social. Le dévoiement du réseau de chaleur nécessaire à l'édification du groupe scolaire 1 peupliers a été réalisé et pris en charge par l'opération de construction.

Toutes les autres interventions nécessaires au projet d'aménagement seront intégrées à la présente opération. Un budget de 2 000 K€ est provisionné. Ce montant reste à affiner au vu des contraintes hydrologiques liées au réseau.

Le montant retenu dans le présent bilan permettrait la réfection, l'adaptation voir la création d'environ 800 ml (prix estimatif du ml en € HT fourni par le RCU en date de février 2023 - 2 500€HT/ml).

### **Les acquisitions**

---

Les acquisitions des bâtiments « Ville » ne sont pas valorisées dans les bilans. Ces bâtiments sont réputés remis à l'euro symbolique à l'opération.

Le rachat des logements Peupliers Nations à CDC habitat et la ville de Mulhouse s'effectuera aux montants indiqués dans le tableau synthétique page 37.

Les autres logements seront acquis par voie d'expropriation (prix prévisionnel d'acquisition indiqué dans le tableau page 37).

Les coûts de portage (charges copropriétés, impôts fonciers...) sont identifiés dans le tableau synthétique page 37.

Les 205 garages de la copropriété Peupliers Nations seront cédés gracieusement par la Ville de Mulhouse.

### **Les Frais d'études**

---

Les frais d'études comprennent :

- Les études préalables : Etudes Faunes Flores / Evaluation Environnementale / Etude de Sécurité Publique / etc.
- Les études diverses : Loi eau / études de sol / DIAG Amiante avant démolition / études déchets etc.
- Dossiers de ZAC
- Accompagnement procédure de DUP et d'études parcellaires
- Mise en conformité PLU
- Géomètre
- AMO Environnementale dans le cadre d'une recherche de labellisation « Ecoquartier » (80 K€)
- AMO Amiante
- Etudes et Maitrise d'œuvre des démolitions des programmes immobiliers (Nations) (12% du coût des travaux de démolitions)
- Urbaniste et Maitrise d'œuvre des espaces publics (12% du coût travaux) + Réseau chaleur urbain

### **La Maitrise des Sols**

---

Le budget « Maitrise des Sols » intègre l'acquisition de la copropriété Nations (hypothèses dans le tableau synthétique page 37).

La barre Verne sera démolie par M2A Habitat. L'emprise foncière générant en partie des produits, une valorisation pour M2A Habitat est envisagée, se retrouvant en maîtrise des sols dans ce sous bilan.

*Pour mémoire, les valorisations ANRU sont de 180 €/m<sup>2</sup> si les terrains sont destinés à être cédés pour des opérations privés et 60 €/m<sup>2</sup> si les terrains sont destinés à recevoir un équipement public.*

Ainsi le budget de valorisation porte uniquement sur la Barre Verne suivant le calcul :  
Verne : 4 382 m<sup>2</sup> X 60 € = 262 920 €

NB : seule la valorisation de la barre Verne est intégrée au bilan.

### **Les Travaux**

---

*Estimation Secteur ouest non vérifiée - données fournies par le Concédant  
Nota prix secteur Est - valeur Mai 2022*

Le budget travaux intègre :

▪ **Démolition**

Les coûts des démolitions de la barre Nation ont été estimés par des BE et entreprises. Les montants associés intègrent une part de désamiantage. Les diagnostics amiante avant démolition permettront d'affiner les bilans.

Pour les autres démolitions, un estimatif de 140€/m<sup>2</sup> SdP a été pris en compte.

▪ **Mise en état des terrains**

Un budget de 60€/m<sup>2</sup> est estimé pour la remise en état des terrains après démolitions des bâtiments M2A Habitat et du site Nation. Dans le bilan de l'opération, une hypothèse de récupération des terrains après démolition des fondations est prise en compte.

▪ **Travaux d'Aménagement :**

Le budget travaux d'aménagement prend en compte :

- Les démolitions des espaces existants (voirie et espace vert)
- Les terrassements
- Les voiries selon les plans guides
- Les réseaux publics
- Les viabilisations des terrains à construire (y compris équipements publics)
- Les aménagements paysagers - parc, axe sport
- Les zones de stationnement
- Les mobiliers publics
- Les espaces publics autour des équipements publics (parvis, espaces verts, etc.)
- Les aménagements des espaces en gestion d'attente (aménagement classique)

**Axe des Sports**

Cet aménagement correspond aux espaces publics du plan guide.

Ce secteur intègre un aménagement paysager et un espace « actif » composé de terrains de sport extérieurs, des cheminements, des équipements de type agrès. Le reste de la zone est composé d'un parc paysager.

Dans la version 2030, un traitement simplifié permettant une gestion d'attente des espaces est prévu.

Le bilan ne prévoit pas de valorisations foncières sur ce secteur.

Les aménagements spécifiques des espaces en gestion d'attente (agriculture urbaine ou autres) seront organisés et coordonnés par le concédant au moyen d'appels à projets ou de l'ANRU. Ces aménagements ne sont pris en charge dans le cadre du bilan.

Les principales hypothèses prises en compte pour le bilan sont :

- Démolitions des voiries (20€/m<sup>2</sup>) et espaces verts (15€/m<sup>2</sup>)
- Voirie, trottoir, stationnement entre 90 et 110 €/m<sup>2</sup>
- Branchements des lots construits : 6 000 €/m<sup>2</sup>
- Réseaux entre 80 €/ml - Télécom - et 280 €/ml - Assainissement
- Mobiliers traités au forfait
- Espaces publics type parvis : 190 €/m<sup>2</sup> et espaces publics parcs : 100 €/m<sup>2</sup>
- Plantations sur voiries : 65 €/m<sup>2</sup>

Au regard de l'historique du site, il n'est pas envisagé de budget de dépollution.

Des aléas de 10% liés aux réseaux existants et à la qualité des sols sont intégrés.

Une actualisation des coûts des travaux est intégrée au bilan (valeurs indiquées dans le tableau synthétique page 37)

---

**Les cessions prévisibles**

A l'horizon 2030, il est prévu la cession de foncières pour un montant de 600 K€HT.

---

**Les Frais financiers**

Les frais financiers sont intégrés suivant les hypothèses indiquées dans le tableau page 37. L'opération nécessitera un portage important.

Le montant des frais financiers pourra être amené à être réévalué en fonction des rythmes de versement des participations et des subventions (ANRU, Région et m2A).

## ***Produits de la concession***

---

Les hypothèses de perception des subventions, participations et charges foncières sont celles figurant dans le plan de trésorerie prévisionnel de l'annexe 5.

## ANNEXE 7 – REFERENTIEL D'ECOCONDITIONNALITE



Référentiel d'eco-conditionnalité des projets, Ville de Mulhouse

Éléments types pour les cahiers des charges - MAJ sept.22

Chaque aménagement devra s'inscrire dans une démarche ambitieuse d'optimisation vis-à-vis d'objectifs environnementaux en lien avec les priorités politiques du mandat.

Les orientations d'aménagement devront prendre en compte leurs impacts positifs ou négatifs sur les axes suivants : l'adaptation aux changements climatiques (dont la lutte contre les îlots de chaleur urbains), le respect et développement du patrimoine végétal, le développement des mobilités douces et la préservation des ressources.

La désimperméabilisation des sols et l'infiltration des eaux pluviales, un enjeu particulièrement majeur, se retrouve en filigrane sur plusieurs des axes.

La collectivité a déterminé une liste de critères permettant d'analyser les différents projets proposés au regard des objectifs fixés. Il sera demandé aux candidats de transmettre les éléments nécessaires, détaillés dans les paragraphes suivants, pour renseigner une grille d'analyse permettant de noter le projet au regard des enjeux.

Les projets s'inscrivent dans des cadres et des contextes différents, si chaque critère doit être analysé et pris en compte, le degré d'intégration sera modulé par l'analyse de l'existant et les enjeux spécifiques de chaque opération.

### Prise en compte dans les orientations d'aménagement

#### 1. Adaptation aux changements climatiques et lutte contre les îlots de chaleur :

L'aménagement cherchera à optimiser le coefficient de végétalisation (rapport minéral/végétal) de l'emprise, mais également l'indice de canopée (prise en compte des arbres et grands arbustes) et de favoriser une alimentation en eau de la végétation par une eau non potable.

Le choix des matériaux, notamment leur albedo pourra constituer un plus, ainsi que l'accès ou la présence d'eau.

Les critères liés :

- Coefficient de végétalisation : Les candidats indiqueront la surface de l'ensemble des espaces verts/natures créés.
- Indice de Canopée : les candidats transmettront le nombre prévisionnel d'arbres et de grands arbustes qui seront plantés dans le cadre de l'aménagement. Le calcul de l'indice de canopée se fera à partir de ces données par les équipes de la Ville.
- Alimentation en eau de la végétation : les choix d'alimentation en eau de la végétation, élément essentiel pour l'effet climatiseur de ceux-ci sera détaillé autant que possible. Un schéma de principe de l'écoulement des eaux pluviales sera produit, avec le pourcentage des espaces verts créés alimentés par une infiltration des eaux pluviales. Le stockage d'eau de pluie constituera un plus.
- Choix des matériaux : dans la mesure du possible les typologies de matériaux seront données par le candidat, ainsi que, s'ils sont connus, les albedos.
- Présence d'eau : la valorisation ou la création d'un point d'eau ainsi que son accessibilité par les usagers sera mis en avant dans le dossier.
- Aléas climatiques : inondations, vent et neige (résistance des végétaux )

## 2. Patrimoine végétal et naturel

Le végétal permet un apport de fraîcheur mais il constitue également le refuge pour une biodiversité souvent contrainte dans les milieux urbains.

Aussi une attention particulière sera apportée dans la recherche d'une diversité des milieux, les continuités avec l'existant (trame verte et bleue), mais également la plantation d'arbres, élément majeur de biodiversité en ville.

Les aléas climatiques remettent en cause de plus en plus la pérennité du patrimoine végétal : les mesures d'adaptation seront valorisées.

Les critères liés :

- Plantation d'arbres et d'arbustes : les candidats transmettront le nombre prévisionnel d'arbres et de grands arbustes qui seront plantés dans le cadre de l'aménagement.
- Diversité des milieux : les types de milieux seront donnés par les candidats, ainsi que les indications sur les étagements de végétation.
- Pérennité du patrimoine végétal : un focus sera fait sur les typologies végétales recherchées et leur résistance aux aléas climatiques (essences « plastiques »). Un exemple de volume d'une fosse d'arbre (avec indication de l'espèce cible) sera donné ou si c'est le cas l'objectif de constitution d'une trame brunie.

Tout autre élément permettant une meilleure pérennité des végétaux sera mis en avant dans le dossier (complémentarité des végétaux, implantation et prise en compte des contraintes du site, association symbiotique,...).

- Qualité des sols : le traitement des sols (dépollution si nécessaire, enrichissement du sol,...) sera décrit succinctement.

## 3. Mobilités douces

La Ville de Mulhouse souhaite donner plus d'espace aux mobilités douces et un meilleur partage de l'espace entre les différentes mobilités.

L'aménagement des espaces publics devra prendre en compte les déplacements cyclables et piétons ainsi que la continuité de ceux-ci aux limites du périmètre d'aménagement.

Les propositions d'aménagements connexes favorables à la pratique du vélo ou des déplacements piétons constitueront également un plus (stationnement vélo, station vélocité, mobilier d'assise, sanitaires,...).

L'accessibilité de l'aménagement par les TC mais également l'impact de l'aménagement sur la vitesse commerciale seront également pris en compte dans l'analyse.

Les critères liés :

- Réseau cyclable : le candidat détaillera les propositions d'aménagement cyclable ainsi que leurs typologies (bande, voie verte, piste cyclable,...). Un focus sera fait sur les continuités existantes ou à prévoir en dehors du périmètre et sur les aménagements favorisant la pratique du vélo (stationnement ou autre).
- Réseau piéton : les aménagements en faveur des déplacements piétons seront décrits ainsi que les équipements connexes (mobilier de repos, sanitaire, point d'eau potable,...)
- Réseau TC : le candidat indiquera si l'aménagement envisagé est susceptible d'impacter la vitesse commerciale.

#### 4. Préservation des ressources

L'aménagement devra également prendre en compte la préservation des ressources pour diminuer l'impact écologique de l'aménagement.

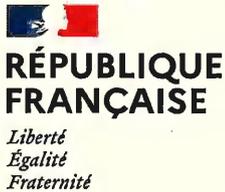
Les propositions rechercheront donc l'infiltration des eaux pluviales, mais également l'économie d'énergie y compris pour le choix des matériaux (durabilité, origine,...).

Les critères liés :

- Préservation de la ressource en eau : les candidats détailleront les principes de gestion des eaux pluviales du site en recherchant au maximum l'infiltration dans le milieu naturel.
- Economie d'énergie et de ressources : les candidats indiqueront les pistes d'économie d'énergies fossiles explorées (éclairage, utilisation d'énergie renouvelable,...), ainsi que les autres pistes d'économie des ressources (eau, matériaux,....)
- Matériaux : une notice des matériaux envisagés sera remise avec le dossier.

La grille d'analyse des critères environnementaux sera fournie par les services du Concédant.

Unité Nature en ville AB-CP



Direction générale des Finances publiques  
Direction départementale des Finances publiques du Haut-Rhin  
Pôle d'évaluation domaniale du Haut-Rhin  
Cité administrative - Bâtiment B  
3 rue Fleischhauer  
68026 COLMAR Cedex  
Courriel : [ddfip68.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip68.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 15/01/2025

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Haut-Rhin

à

Mme la Maire de Mulhouse

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Franz WEBER  
Courriel : [franz.weber@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:franz.weber@dgfip.finances.gouv.fr)  
Téléphone : 03 89 32 77 37

Réf DS : 20637711  
Réf OSE : 2024-68224-85444

**AVIS DU DOMAINE  
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Commune :	MULHOUSE
Adresse de l'opération:	7 et 9 rue Pierre Loti 68100 MULHOUSE
Département :	HAUT-RHIN
Dépense prévisionnelle :	<b>12 008 320 €</b>

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Mulhouse

affaire suivie par : Astrid SEEMANN, chef de projet habitat privé

## 2 - DATE

de consultation : 22/11/2024

de réception : 22/11/2024

de visite sommaire du périmètre : en fonction des demandes d'évaluation préalables aux acquisitions déjà réalisées et antérieures à la demande de DUP

de dossier en état : 07/01/2025

négocié au :

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Le consultant souhaite la mise à jour de l'estimation sommaire et globale réalisée le 14/09/2022 et relative aux deux parcelles surbâties des tours « Plein Ciel 1 » et « Plein Ciel 2 » situées au 7 et 9 rue Pierre Loti, dans le quartier des Coteaux, à Mulhouse.

Ces copropriétés sont suivies par les pouvoirs publics dans la cadre de l'élaboration d'un plan de sauvegarde.

Classés au titre de la réglementation IGH en 2017 par la sous-commission départementale de sécurité, les immeubles ont fait l'objet :

- d'un avis défavorable à la poursuite de leur exploitation ;
- d'un avis favorable sous conditions en juillet 2022 suite à la production d'un schéma de mise en sécurité par le syndicat de copropriétaires détaillant le programme de travaux à mettre en œuvre ;
- d'un vote défavorable de l'Assemblée générale à la mise en œuvre des travaux en date du 10/11/2022.

Une procédure de mise en sécurité des parties communes a été entamée par le Maire en décembre 2022 (art. L510 et suivants du CCH).

Le calendrier initial prévoyait :

- une saisine du tribunal judiciaire en vue d'une déclaration de carence au 1er trimestre 2023 ;
- des premières acquisitions amiables au 2<sup>e</sup> trimestre 2023 par CDC Habitat Social

Un traité de concession d'aménagement entre la Ville de Mulhouse et CDC HABITAT ACTION COPROPRIÉTÉS portant sur le recyclage des copropriétés Plein Ciel 1 et 2 et sur la copropriété de garages attenante a été signé le 23/07/2024. Cependant la copropriété de garages n'est pas inclus dans le périmètre de la procédure de carence.

Le jugement prononçant l'état de carence a été rendu le 10/12/2024.

**L'expropriant ne peut solliciter, à titre réglementaire, une estimation sommaire et globale sur des biens déjà acquis. L'article R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, créé et codifié par décret n° 2014-1635 du 26 décembre 2014, prévoit que le dossier présenté à l'enquête préalable comprend une estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.**

Mais, l'appréciation sommaire des dépenses que doit comporter le dossier soumis à enquête publique doit comprendre non seulement le coût des acquisitions foncières futures nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée, mais aussi celui des acquisitions foncières auxquelles il a été procédé avant l'ouverture de l'enquête publique en vue de la réalisation de cette opération (Conseil d'État n° 343069, 19/10/2012). Ne sont pas concernées les acquisitions qui n'avaient pas été réalisées en vue de l'opération litigieuse.

#### 4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

N°	Commune	Section	Parcelle	Adresse/ Lieudit	Superficie en are
1	MULHOUSE	IA	126	7 rue Pierre Loti	11,09
2	MULHOUSE	IA	127	9 rue Pierre Loti	9,59
TOTAL					20,68



La parcelle cadastrée section IA n° 126 supporte un immeuble nommé tour « Plein Ciel 1 » situé au 7 rue Pierre Loti, datant de 1967, d'une hauteur de 22 étages, soumis au régime de la copropriété et constitué de 141 lots allant du n° 1 au n° 142 (lot n° 73 absent).

Les 141 lots correspondent à :

- un local professionnel ;
- 48 appartements de type F4 ;
- 92 appartements de type F5.

La parcelle cadastrée section IA n° 127 supporte un immeuble nommé tour « Plein Ciel 2 » situé au 9 rue Pierre Loti, datant de 1967, d'une hauteur de 22 étages, soumis au régime de la copropriété et constitué de 141 lots allant du n° 1 au n° 142 (lot n° 73 absent).

Les 141 lots correspondent à :

- un local professionnel ;
- 48 appartements de type F4 ;
- 92 appartements de type F5.

Les logements de type F4 et F5 disposent respectivement d'une configuration identique :

- les F4 comprennent une entrée, un dégagement, une cuisine, un débarras, un salon, un séjour, deux chambres, une salle de bain/une salle d'eau, un WC et une loggia ;
- les F5 sont constitués d'un dégagement, une cuisine, un salon, un séjour, trois chambres, une salle de bain/une salle d'eau, un WC, une loggia et un cellier sur le palier.

Les applications cadastrales font état des surfaces déclarées suivantes :

- respectivement 105 m<sup>2</sup> et 99 m<sup>2</sup> pour les deux locaux professionnels ;
- 66 m<sup>2</sup> pour 2 appartements F4 et 86 m<sup>2</sup> pour les autres appartements F4 ;
- 104 m<sup>2</sup> pour chaque appartement F5.

Sur les 282 lots :

- 116 ont déjà été acquis par CDC HABITAT ACTION COPROPRIÉTÉS (**non valorisés**) ;
- 166 appartiennent à des propriétaires privés (**valorisés**).

## 5 – URBANISME – RÉSEAUX

### 5.1 Urbanisme :

Le périmètre foncier de la demande de DUP est couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de MULHOUSE dont la dernière procédure a été approuvée le 13/12/2021.

Les parcelles sont classées en zone UN1, UN1 : Urbanisme « moderne » de tours et de barres

Les éléments suivants sont extraits du PLU :

« Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt, ou le changement de destination vers cette sous-destination, à l'exception de ceux prévus au § « 1.2.3 – occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».
- La transformation des annexes en logement.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette sous-destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.

- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévus au § « 1.2.3 - Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances ».
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières sont les suivantes :

- Les constructions à usage principal d'entrepôt nécessaires au fonctionnement d'une activité existante ou à créer, à condition d'être accolés au bâtiment où s'exerce l'activité en question.

Emprise au sol :

A. Sur un terrain occupé par des constructions, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 10 % de la surface du terrain.

B. Sur un terrain non occupé par des constructions, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

C. En secteur UN1b, en cas d'affectation du rez-de-chaussée à des activités, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la surface du terrain.

D. En secteur UN1a, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle.

Hauteurs :

Sauf dispositions mentionnées sur les documents graphiques, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 m au faîtage.

En secteur UN1a, dans la hauteur des « combles », il peut être construit un maximum d'un niveau habitable. »

## 5.2 Réseaux :

Les réseaux « classiques » sont situés à proximité immédiate.

## **6 - DATE DE RÉFÉRENCE**

Cette date est fixée en application des dispositions combinées des articles L322-2 à L322-6 du Code de l'expropriation et de l'article L213-4 du Code de l'urbanisme.

Au cas d'espèce s'agissant de biens non compris dans une ZAD mais soumis au droit de préemption urbain renforcé, la date de référence est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée au **13/12/2021** en application des dispositions précitées.

## 7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

## 8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

### Calcul des indemnités principales

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

- **9 059 800 €** pour les 165 appartements appartenant à des propriétaires privés (valeur vénale unitaire reprise pour les logements déjà évalués et **550 €/m<sup>2</sup> Carrez** pour les autres)
- **66 600 €** pour le local professionnel (valeur vénale reprise – local déjà évalué)

**Le détail des calculs est retracé dans le tableau de dépouillement en annexe.**

### Calcul des indemnités accessoires

- **Indemnité de remploi (en cas de DUP)** : Pour les immeubles appartenant à des propriétaires privés :
  - 20 % jusqu'à 5 000 €,
  - 5 % entre 5 001 et 15 000 €,
  - 10 % au-delà de 15 000 €.

Pour les immeubles appartenant à des personnes de droit public ou dont le capital est essentiellement détenu par des personnes de droit public : 5 %

Pour les fonds de commerce : 5 % jusqu'à 23 000 €, 10 % pour le surplus.

Nota : ce calcul est doctrinal et la jurisprudence le retient fréquemment, mais certains juges « alignent » l'indemnité de remploi sur les frais (agences, actes) réellement exposés.

**Le détail des calculs est retracé dans le tableau de dépouillement en annexe.**

- **Indemnités d'éviction** : L'indemnité d'éviction est uniquement due au commerçant ou artisan, locataire régulier, bénéficiaire du droit au renouvellement, prévu à l'article L 145-1 et suivants du code de commerce. Pour qu'un locataire puisse bénéficier de ce droit, il faut qu'un bail portant sur un immeuble ou un local existe, qu'il y exploite un fonds de commerce ou un fonds artisanal dont il est propriétaire depuis au moins trois ans, et qu'il soit immatriculé au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

Au regard des informations transmises, aucune indemnité d'éviction n'est due.

### Calcul des aléas divers :

Ce poste permet de prendre en compte les incertitudes liées au montant des indemnités à verser in fine, notamment éviction et accessoires (déménagement, réquisition totale, dépréciation du surplus, etc). Il est souvent compris dans une fourchette de 10 à 15 %,

(exceptionnellement 20 % sur des opérations longues et potentiellement conflictuelles, voire au-delà si des indemnités d'éviction doivent y être intégrées).

Au cas particulier l'estimation intégrera une provision, fixée à 20 % de l'indemnité de dépossession.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

**Indemnités principales estimées à :** **9 126 400 €**

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

**Indemnités accessoires (\*) et aléas divers estimées à (\*\*):** **2 881 920 €**

**DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À** **12 008 320 €**

(\*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

- les indemnités de remploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à **1 056 640 €**,

- les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à **0 €**.

(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à **1 825 280 €**.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis a une durée de validité de 12 mois.

## 10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques

et par délégation,

le Directeur adjoint

Pierre GALAND

Administrateur de l'État

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.