



/PLAN DE SAUVEGARDE LE DIAMANT NOIR MULHOUSE

Atelier CRHH

19 novembre 2024

1/ Présentation de la copropriété

2/ Problématiques identifiées

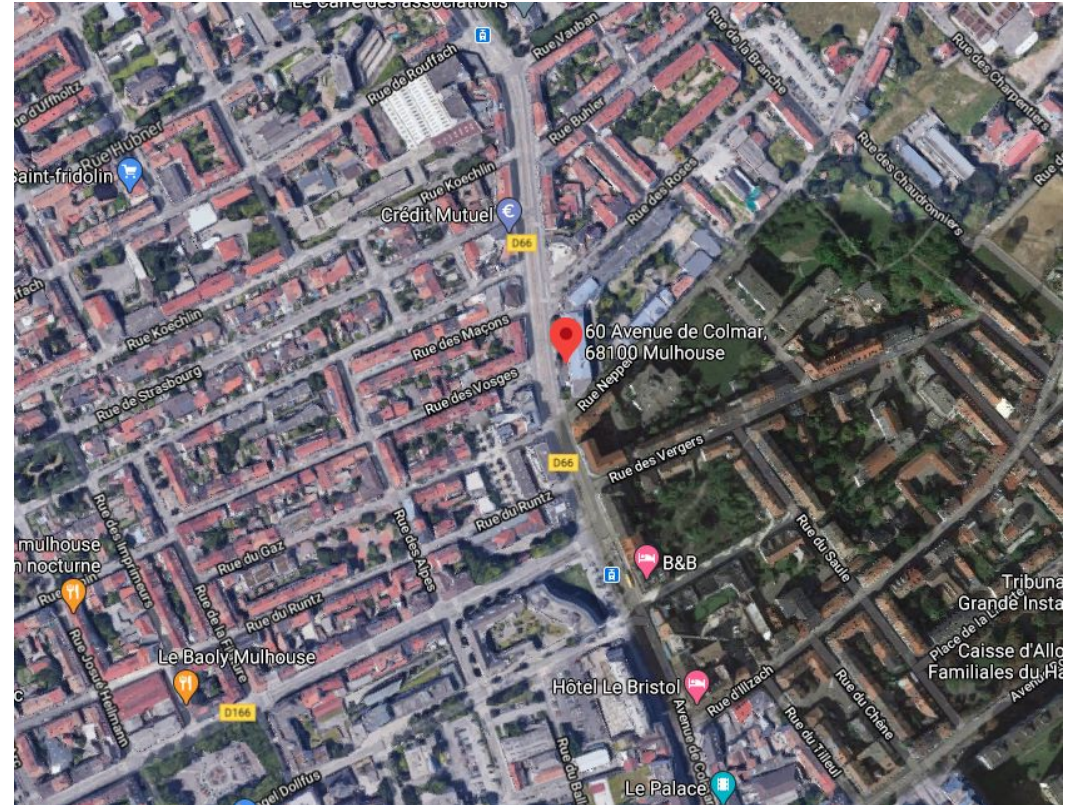
3/ Stratégies mises en place

01

/ PRÉSENTATION DE LA
COPROPRIÉTÉ

Une copropriété récente

- Immeuble construit entre 1997 et 2000
- 60 A, B, C avenue de Colmar
- en QPV
- Excellente desserte, proximité des commerces et services
- un fonctionnement en copropriété à usages mixtes : 191 lots principaux dont
 - 5 commerces en rez-de-chaussée, accessibles depuis l'avenue de Colmar
 - 120 logements accessibles par 3 cages d'escalier à l'arrière du bâtiment



01/ PRÉSENTATION DE LA COPROPRIÉTÉ:

Une architecture typique des années 1990.
Chauffage et eau chaude sanitaire collectifs, alimentés par une **chaufferie gaz** situé dans les combles de l'entrée B.
3 ascenseurs. Pas d'enjeu énergétique (étiquette C)



1 - Façade Ouest



2 - Façade Nord-Nord Ouest



3 - Pignon Sud



4 - Façade Est

Une copropriété à usages mixtes
mais majoritairement dévolue à
l'habitation

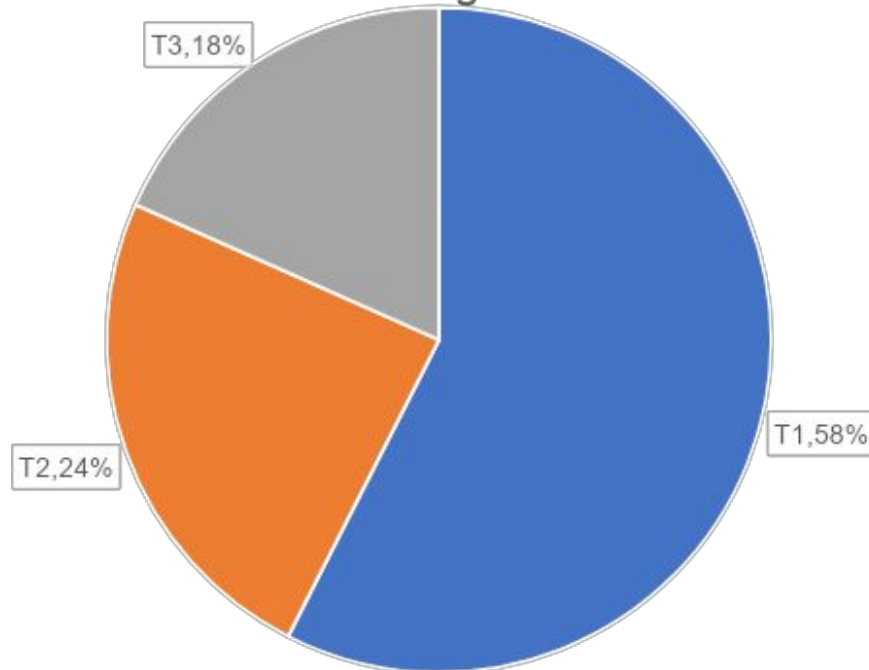
226 LOTS

129 LOTS
PRINCIPAUX

120 LOGEMENTS
77% des tantièmes

9 LOCAUX d'activité
17% des tantièmes

Nombre de logements



97 LOTS SECONDAIRES
6% des tantièmes

22
caves

32
parkings

42
garages

Une grande majorité de studios

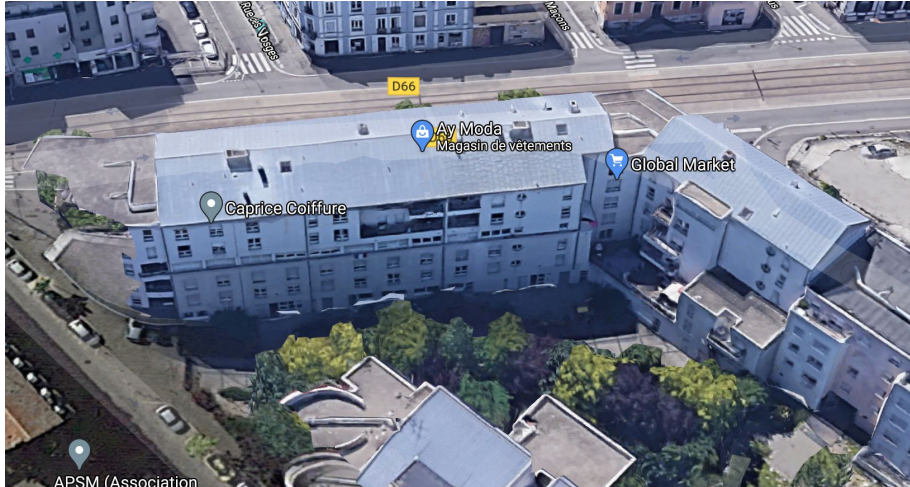
Absence de complexité juridique

- Une seule parcelle d'assiette (Section MC - Parcelle 318) de 28,88 ares
- Un seul syndicat de copropriétaires
- Un règlement de copropriété, établi le 19 décembre 1996, et qui a fait l'objet d'un modificatif en 1999 (scission de 2 lots commerciaux du rez-de-chaussée en plusieurs lots). **Le règlement de copropriété est conforme à la législation en vigueur**, y compris aux dispositions récentes issues de la loi Elan.
- 3 bâtiments bien distincts (A, B et C-D) tous trois élevés sur sous-sol, rez-de-chaussée et 5 étages

Les charges d'eau froide, eau chaude et 50% des frais de chauffage sont réparties en fonction des consommations individuelles propres à chaque lot. Des compteurs eau froide, eau chaude et thermiques sont donc installés pour chaque appartement.

02

/ PROBLÉMATIQUES
IDENTIFIÉES



Une copropriété récente mais déjà confrontée à des difficultés importantes

Etude de la copropriété réalisée dès 2007 par la société d'économie mixte locale

Etude pré-opérationnelle réalisée par Soliha en 2018 dont les conclusions pointent de nombreux signes de fragilité et préconisait la mise en place d'une OPAH CD:

- très faible proportion de propriétaires occupants
- difficultés d'ordre social
- faible participation en AG, et qui a tendance à diminuer encore
- impayés très importants
- vandalisme, incivilités
- incendie important des parkings en février 2020, ayant mobilisé les services de la Ville pour l'hébergement des occupants, la mise en sécurité... Parkings toujours condamnés à ce jour.
- intrusion de personnes étrangères à la copropriété, dégradant fortement la qualité de vie au quotidien.
- 17 interventions de police-secours en 2020

Une nouvelle étude pré-opérationnelle réalisée par URBANIS en 2021 ...

Au sujet de la gestion et du fonctionnement

Très faible participation à l'AG 11/01/21 ayant conduit à la fin du mandat du syndic et à la désignation d'un administrateur.

Les pièces récoltées ne permettent pas de reconstituer un historique très ancien de la gestion de la copropriété. Un taux d'impayés dépassant les 100% fin 2020.

Sur l'appréciation technique

Plusieurs incendies ou départs de feu enregistrés pendant le diagnostic, notamment celui du 1er juin 2021, ayant conduit à la prise d'un **arrêté de mise en sécurité le 3 juin 2021 sur le bâtiment B** par la Ville de Mulhouse.



Sur l'occupation sociale

Démarrage des enquêtes en plein confinement, nécessitant de les étaler sur 3 mois.

Difficulté à dresser un portrait de la copropriété en raison du changement constant de l'occupation et de la difficulté à distinguer les occupants en titre et les squatteurs.

15 départs de feu

constatés depuis le début de l'étude

... Qui a conduit à la mise en place d'un plan de sauvegarde au 1er janvier 2023.

02/ PROBLÉMATIQUES IDENTIFIÉES

Problématiques techniques:

⇒ **Deuxième incendie au bâtiment B en 2021 ayant conduit à l'évacuation et la fermeture complète du bâtiment.**

A ce jour, les travaux suite à ce sinistre incendie ne sont pas achevés à l'entrée B. L'entreprise devant réaliser les travaux ayant abandonné le chantier, l'administrateur provisoire de la copropriété a dû entamer une procédure à son encontre. Un constat d'huissier a été réalisé en vue de les poursuivre et de pouvoir notamment reprendre le chantier via une nouvelle société.

⇒ Bien que l'année de construction de la copropriété soit récente - 1997 - le **mauvais état des réseaux d'eau et de chauffage impliquent de nombreuses fuites** tout au long de l'année. La chaufferie, située sous la toiture du bâtiment B, est également à l'origine de fuites récurrentes (vétusté aggravée par le manque d'entretien pendant plusieurs années)

Ces fuites tendent à **fragiliser l'ensemble du bâtiment**: le bâtiment B étant vide, les fuites ne sont remarquées que tardivement. Ce sont les commerces situés en rez de chaussée qui signalent le problème, une fois que l'eau s'est écoulée tout le long des étages et arrivent dans leur local. Trois grosses fuites ont été recensées depuis la fermeture de l'entrée B. La dernière ayant dû conduire à l'intervention des pompiers.

Plusieurs lots sont ainsi touchés par des dégâts des eaux, les moisissures se propagent, et le peu de travaux réalisés dans les parties communes sont détruits par les fuites.

⇒ Les fuites endommagent également le bâtiment C, le hall d'entrée étant régulièrement inondé et accentue la dégradation des plaques constituant le plafond du hall.



02/ PROBLÉMATIQUES IDENTIFIÉES

Problèmes liés au vandalisme et à l'occupation des lots :

⇒ Attroupements tous les soirs et nuisances sonores :

De grands attroupements ont lieu presque tous les soirs dans le hall d'entrée du bâtiment C mais aussi dans les couloirs des étages, où les individus sortent des canapés et des chaises et fument la chicha (entre autre). Ils occupent les lieux en intimidant ceux qui souhaitent accéder à l'immeuble.

Durant l'été cette occupation est présente dans l'entièreté de la cour extérieure, juste en-dessous des fenêtres des occupants. Et lorsque l'un d'entre eux tente de se manifester auprès d'eux, il se fait menacer directement.

La consommation de drogues et d'alcool entraînent régulièrement des bagarres et la police doit intervenir de nombreuses fois.

Des dégradations en parties communes sont constatées les lendemain.

⇒ Interventions sur les compteurs électriques :

Une intervention a dû être réalisée en urgence par ENEDIS suite à la constatation de branchements sauvages de certains logements : les squatteurs volent le fusible d'un autre logement pour pouvoir alimenter celui qu'ils squattent.

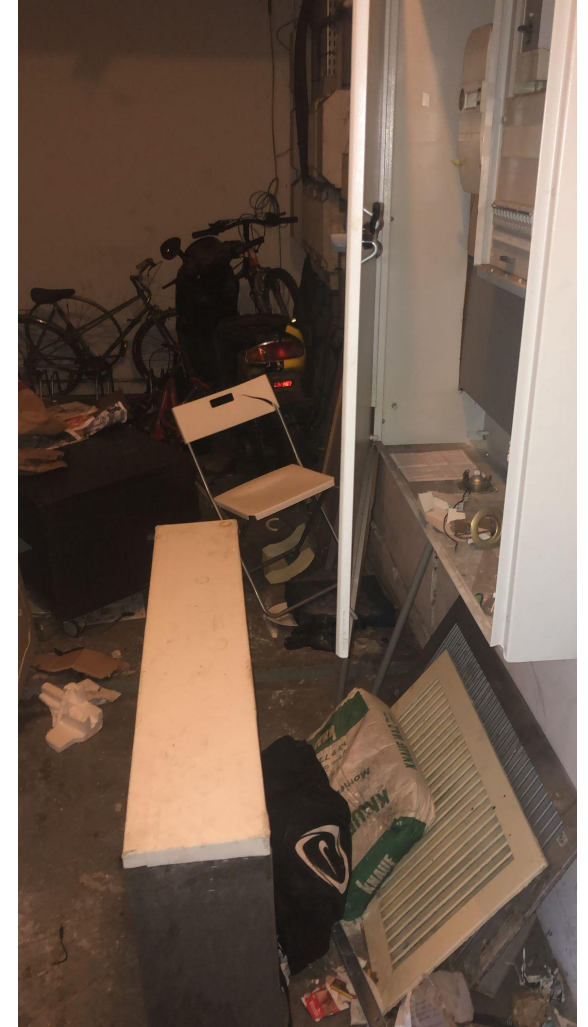
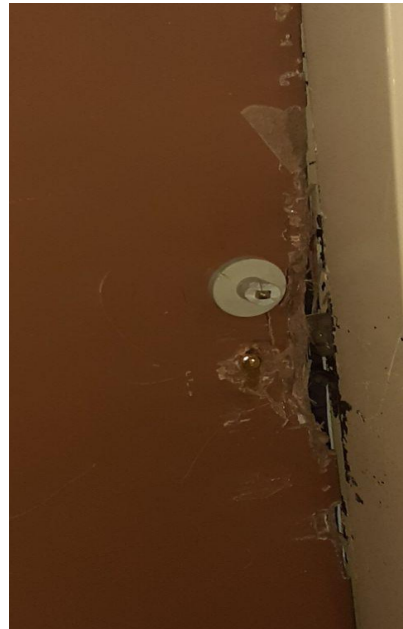


02/ PROBLÉMATIQUES IDENTIFIÉES

Problèmes de logement squattés:

Les portes palières sont d'origine pour la plupart, en bois pleine, elles sont peu performantes thermiquement et acoustiquement et n'offrent pas un niveau de sécurité satisfaisant. Celles-ci sont facilement ouvertes par les squatteurs qui en profitent pour s'approprier le logement.

Le local vélos fait également les frais de squat, où les individus profitent de l'endroit pour se droguer. Le tableau électrique principal étant entreposé dans ce local et suite aux nombreux changements de serrure, il a été décidé de remplacer la porte de celui-ci par une porte blindée sécurisée.



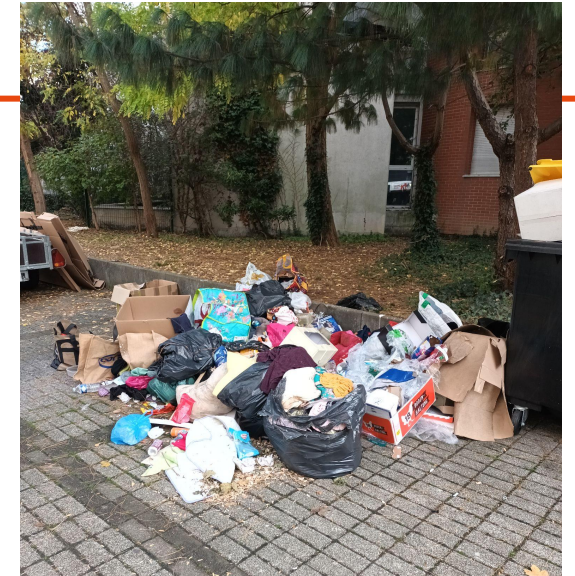
02/ PROBLÉMATIQUES IDENTIFIÉES

Gestion des déchets et des nuisibles :

De nombreux déchets sont quotidiennement entassés dans la cour et devant le portail de la copropriété.

Au-delà des poubelles et déchets ménagers, il est également question de meubles et d'électroménagers.

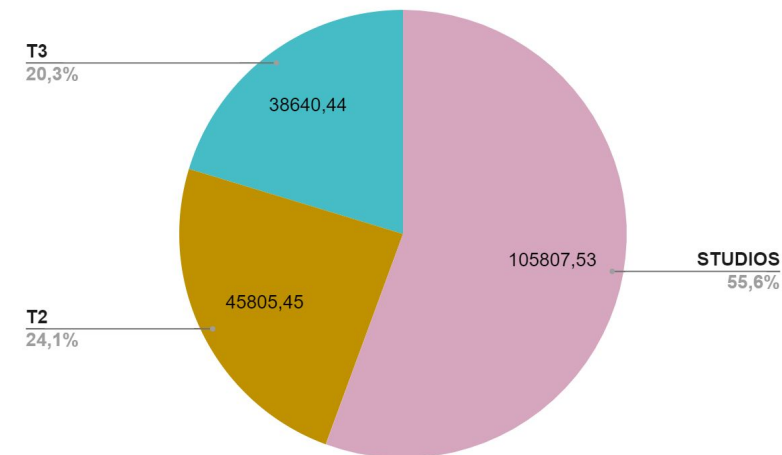
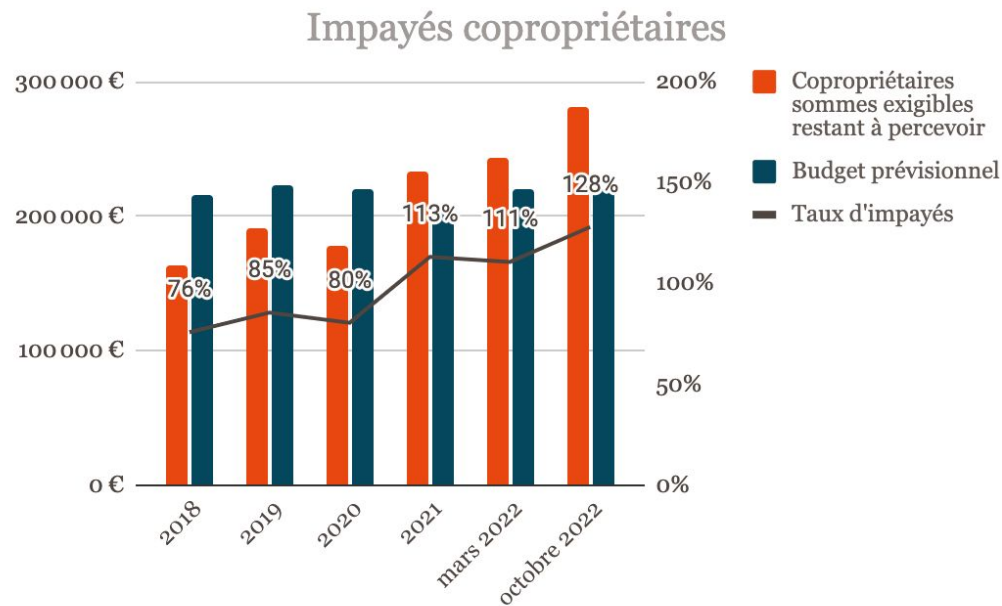
Conséquences : présence de nuisibles tels que cafards et plus récemment constaté des punaises de lits.



02/ PROBLÉMATIQUES IDENTIFIÉES

Manque d'investissement des propriétaires

- ⇒ Avant la fermeture de l'entrée B, quelques propriétaires habitaient encore sur place. Mais depuis l'évacuation, **plus un seul propriétaire n'est occupant dans la copropriété.**
- ⇒ Un taux de présence très faible lors des dernières assemblées générales : en moyenne **27% de taux de présence** des propriétaires entre 2017 et 2021.
- ⇒ Augmentation des impayés:



Le montant des impayés est majoritairement le fait des propriétaires de studios (55%), alors que ces derniers ne participent qu'au quart des dépenses générales de la copropriété (2425/10000).

- ⇒ Cet ensemble à conduit à la **mise en place d'un administrateur judiciaire en 2021.**

03

/ STRATÉGIES MISES EN
PLACE

Les axes du plan de sauvegarde :

- ⇒ Travaux sécurisation
- ⇒ Accompagnement des ménages
- ⇒ Amélioration du cadre de vie
- ⇒ Réorganiser le fonctionnement de la copropriété avec ré-implication des propriétaires

Travaux de sécurisation

Le premier axe du plan de sauvegarde se focalise sur les travaux de sécurisation de la résidence. Sont envisagés les travaux suivants :

- Remise en état de la sécurité incendie,
- remplacement de la chaufferie,
- remplacement des réseaux sanitaires,
- remplacement de la clôture et du portail,
- rénovation de l'électricité,
- remplacement des fenêtres du bâtiment B,
- mise en place de lignes de vie en toiture et dépose de l'antenne.

Un premier estimatif des travaux a été réalisé par le bureau de maîtrise d'oeuvre en octobre 2024 pour un montant de travaux estimé à 894 000 € HT.

En parallèle, afin d'empêcher le squat des logements, il est procédé au remplacement des portes palières des appartements trop facilement ouvrables. Sont ainsi mises en place des portes palières sécurisées.

A ce jour, 37 portes remplacées sur 62 dans le bâtiment C. il est constaté que, malgré des tentatives d'effraction, les nouvelles portes tiennent en place. Ainsi les squatteurs se sont rabattus sur les étages inférieurs non encore traités. Sur les étages traités, il est remarqué une baisse significative des nuisances et des dégradations en parties communes.

Enfin, il est étudié la possibilité de restructuration de certains lots : transformation de deux studios en T2 voire en T3, et permettre ainsi une occupation plus familiale et donc plus saine.

Accompagnement des ménages

N'ayant plus de propriétaires occupant vivant sur place, les aides type FSL ne sont pas mobilisables.

Des plans d'apurement sont alors mis en place dans la cas où la trésorerie des propriétaires le permet. Ces apurements sont mis en place sur une durée maximale de 24 mois, en tenant compte de la reprise ou du maintien du règlement des charges courantes.

La difficulté se pose pour les propriétaires du bâtiment B et des garages qui restent condamnés et ne peuvent pas être loués. Une tolérance est accepté dans une certaine limite.

Peu de locataires prennent contact avec nos services bien qu'ils ne comprennent pas toujours le fonctionnement global dans une copropriété. L'équipe se rend régulièrement sur place mais un sentiment de méfiance et de peur est clairement identifié.

Rencontres avec les nouveaux propriétaires :

L'administrateur judiciaire envoie à chaque nouveau propriétaire un courrier d'information en indiquant notre présence et notre rôle d'opérateur. Malheureusement, peu d'entre eux prennent l'initiative de nous contacter.

Plusieurs propriétaires vivent également à l'étranger et ne se sont jamais rendu sur place.

Amélioration du cadre de vie

⇒ La GUP a permis de prendre en charge plusieurs factures liées à l'enlèvement des encombrants ainsi qu'au traitement des nuisibles en parties communes : cafards et punaises de lits principalement.

Toutefois, ne pouvant traiter l'intégralité des lots par manque de retours des occupants, les nuisibles reviennent peu de temps après les traitements réalisés.

⇒ Sont prévus dans les travaux du plan de sauvegarde la sécurisation de la résidence sur plusieurs points : la mise en place de portes sécurisées empêche de nouveaux squats; le remplacement du portail donnant accès aux entrées ainsi que de la clôture d'enceinte limitera les va-et-vient intempestifs. Il est prévu la mise en place d'éclairage anti-vandalisme dans la cour. Celle-ci étant située à l'arrière de la rue principale, les individus peuvent actuellement interagir à l'abri des regards et donc accentuer les rassemblement et les deals.

⇒ Un accompagnement particulier est réalisé auprès des propriétaires ayant leur lot squatté. Notre équipe tente d'encourager le propriétaire touché à déposer une plainte et un suivi est réalisé en lien avec la Ville et les services de police.

Réorganiser le fonctionnement de la copropriété avec ré-implication des propriétaires

De nombreux propriétaires ont totalement délaissé la gestion de leur logement et ne s'impliquent plus du tout dans la copropriété. Pour essayer de les ré-impliquer à nouveau dans la gestion de l'immeuble, plusieurs actions ont été mises en place :

⇒ Mise en place d'un groupe Whatsapp:

Nous avons créé un groupe Whatsapp spécifique au Diamant Noir et essayons d'intégrer les copropriétaires dès que possible. Cela permet de pouvoir avoir des contacts réguliers avec des propriétaires qui ne sont pas dans la région, voire qui habitent à l'étranger. Ce canal de communication permet de les informer rapidement et régulièrement. Ce moyen permet aussi à ce que les propriétaires discutent entre eux, ce qui ne serait pas le cas avec des moyens plus conventionnels comme les mails ou le téléphone. Enfin, il est utilisé pour faire remonter des informations à notre cabinet et d'en avoir immédiatement connaissance pour agir au mieux.

⇒ Réunion trimestrielle par visio et semestrielle sur place :

En collaboration avec la Ville de Mulhouse et le mandataire judiciaire, il est organisé des réunions trimestrielles par visio avec les propriétaires afin de les tenir informés. Des réunions semestrielles, sur place cette fois-ci, sont également mises en place. Cela permet à certains qui ne peuvent pas être régulièrement sur place de mieux se rendre compte de certaines situations, problématiques ou en progrès.

Le mandataire judiciaire a mis en place des lettres d'information trimestrielles adressées à l'ensemble des propriétaires afin de les tenir informés.

⇒ De nouveaux investisseurs impliqués dans le redressement de la résidence :

De nouveaux investisseurs ont intégrés la copropriété avec pour objectif de racheter de nombreux lots afin de permettre un assainissement de l'occupation. Ces propriétaires rénovent les logements de manière assez qualitative, règlent les charges, se rendent régulièrement sur place et mettent en place des occupants dits "de bonnes moeurs".

Chacun y trouve son compte : les lots sont acquis à des prix assez bas, ils peuvent déduire les travaux de leurs revenus fonciers, ils bénéficient des subventions afin de remettre en état les parties communes.

La trésorerie de la copropriété s'améliore sensiblement : le solde débiteur du vendeur est comblé par la vente du bien et les charges sont réglées de manière bien plus régulière.

⇒ Un propriétaire qui a une société de nettoyage a repris le contrat de la résidence:

Un de ces investisseurs précédemment cité possède une société de nettoyage et a obtenu le marché du nettoyage des parties communes et des espaces verts à compter du 1er novembre. Cela a permis d'une part de réduire les coûts de ces postes par rapport à l'ancien contrat et d'autre part il se rend quasi quotidiennement sur place afin de faire un suivi et de pouvoir intervenir très rapidement. Notamment sur l'enlèvement des encombrants qui sont déposés tous les jours. Connaissant les difficultés de cet immeuble, il a mis en place du personnel adapté et effectue même certaines prestations à titre gratuit.

⇒ Une solution de portage à l'étude

Une solution de portage ciblée est étudiée avec la SEM locale. L'enjeu serait de viser le rachat de studios adjacents pour les rassembler et diminuer le nombre de studios dans l'immeuble. Il a en effet été constaté que les problèmes d'occupation concernent très majoritairement les studios. L'entrée A est dépourvue de studios et ne pose quasiment aucun souci majeur.

Le cas de cette copropriété est plutôt atypique. Dans la majorité des plans de sauvegarde que nous traitons les problématiques sont surtout liées aux impayés et au manque d'entretien des bâtiments. La présence de propriétaires occupants permet, dans ces copropriétés, une mobilisation plus aisée.

Dans le cas du Diamant Noir, il s'agit principalement d'un problème d'occupation des lots, de vandalisme et de désintérêt des propriétaires bailleurs.

La typologies des logements - une majorité de studios - favorise la présence de certains propriétaires investisseurs n'ayant même jamais vu la copropriété. Le coût des logements (env 800 euros/m²) permet un rendement locatif intéressant.

Chef de projet

Jérémy DEMOLI
jeremy.demoli@urbanis.fr

Chargée de mission

Manon KOOS
manon.koos@urbanis.fr

Chargée de mission

Audrey HOFFSTETTER
audrey.hoffstetter@urbanis.fr

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable