

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 25 avril 2013

DCM N° 13-04-03

Objet : Programme d'appui aux copropriétés fragiles du quartier de Metz-Borny.

Rapporteur : Mme KAUCIC, Adjointe au Maire

Contexte urbain

La rénovation urbaine de Borny se concrétise par de profondes restructurations urbaines et sociales du quartier. Dans le cadre de cette intervention publique concertée visant à l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie des habitants, le parc de logements publics du périmètre du projet a été totalement renouvelé et réhabilité.

En cohérence avec cette intervention, la municipalité a décidé de porter une attention particulière à la situation des copropriétés du quartier. A cet effet, plusieurs leviers sont aujourd'hui mobilisés au quotidien afin d'accompagner et aider à la résolution de difficultés ponctuelles mais aussi de construire des stratégies collectives d'intervention en réponse à des problématiques parfois complexes auxquelles sont confrontés certains ensembles immobiliers. Les interventions et stratégies mobilisées visent à apporter des solutions pérennes dans les domaines de la gestion urbaine de proximité (débarras d'encombrants, bonne gestion et entretien des équipements dédiés à la collecte des déchets, actions de sensibilisation aux enjeux de collecte et de tri des déchets, etc...), de la médiation et l'intermédiation, de la prévention et de la sécurité. Une dynamique d'échanges réguliers avec les syndics de copropriétés et habitants est portée par le service Politique de la Ville.

En cohérence avec cette approche volontariste, il a été décidé de définir une logique d'intervention structurée afin de traiter les difficultés des copropriétés les plus fragilisées. En 2010, le Groupement d'Intérêt Public du Grand Projet de Metz Borny a confié à l'ARIM Lorraine une étude préalable portant sur l'ensemble des copropriétés du quartier. Cette démarche a révélé que sur trente-cinq copropriétés, sept d'entre elles rencontraient des difficultés dont l'ampleur et la multiplicité pouvaient justifier une intervention publique.

Sur la base de ce constat, une étude pré-opérationnelle a été engagée pour déterminer s'il y avait lieu de mettre en place une Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Copropriétés ou toute autre intervention.

Programmes et dispositifs d'accompagnement

L'étude confiée au Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle (CALM) a fait le diagnostic complet des sept copropriétés et propose des dispositifs adaptés aux situations de chacune, avec pour objectif de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour que ces ensembles immobiliers retrouvent un fonctionnement normal et durable, de maintenir un habitat privé de qualité dans le quartier de Borny afin de favoriser les parcours résidentiels.

Les dispositifs préconisés sont les suivants : une OPAH Copropriétés et un plan de sauvegarde.

L'OPAH Copropriétés permet de prévenir et de traiter la dégradation des copropriétés fragilisées. La démarche est initiée par la collectivité locale mais c'est un projet partenarial qui implique l'État, l'Anah ainsi que les syndicats de copropriétaires. L'action des pouvoirs publics a pour objectif de conforter les syndicats de copropriétaires défaillants et de les soutenir dans la mise en œuvre d'un projet concerté de requalification, en particulier pour réaliser les travaux indispensables. L'objectif principal de l'OPAH Copropriétés est de permettre, sur un ou plusieurs immeubles en copropriété, un traitement global des difficultés identifiées, afin de réaliser des travaux sur les parties communes et sur les parties privatives. Il s'agit par conséquent du déploiement d'une démarche d'intérêt général en cohérence avec la logique de rénovation urbaine du quartier de Metz-Borny et d'amélioration de la qualité de vie des habitants, dont le logement constitue un élément essentiel.

Une OPAH Copropriétés peut s'accompagner d'actions portant sur différents champs tels que : l'information et la formation des copropriétaires, la prévention ou le traitement des impayés, la maîtrise des charges et la recherche d'économies en relation avec les travaux, la solvabilisation des copropriétaires, l'accompagnement social des occupants, le relogement le cas échéant, le portage de lots ou des acquisitions ciblées, l'amélioration des espaces extérieurs de la copropriété.

Les copropriétés Fantenotte, Christiane, Lesandrais, Humbepaire, Claude Bernard sont concernées.

Le plan de sauvegarde, dispositif prévu pour la copropriété Bernadette, permettra la mise en œuvre cohérente et concertée d'actions pour assainir et rétablir la situation juridique, de gestion et d'administration de cette copropriété en grande difficulté.

La démarche est initiée par le Préfet de département qui valide la pertinence et la faisabilité d'un plan de sauvegarde, constitue par arrêté la commission chargée de relever les engagements des parties et d'élaborer le projet de plan de sauvegarde. Le Préfet préside la commission qui approuvera ou non le plan de sauvegarde. Il nomme aussi le coordonnateur chargé de veiller au bon déroulement du dispositif.

Enfin, la copropriété Borny-Nord semble pouvoir faire l'objet d'un suivi et d'un traitement de droit commun dans le cadre de la gestion urbaine de proximité (GUP).

La Ville, en tant que maître d'ouvrage de l'OPAH Copropriété, doit engager désormais la phase opérationnelle de l'opération pour les résidences Fantenotte, Christiane, Lesandrais, Humbepaire et Claude Bernard qui donnera lieu à une convention partenariale avec l'Anah et l'Etat.

Pour assurer le suivi-animation de l'OPAH, la Ville fera appel à un opérateur dont elle prendra en charge le coût de la mission, et sollicitera de l'Anah une subvention de 50%. Une somme prévisionnelle de 140.000 € a été inscrite au BP 2013 à cet effet.

L'équipe de suivi-animation aura pour mission de mettre en œuvre l'ensemble des actions prévues dans la convention d'opération, mobiliser les acteurs concernés, planifier annuellement le programme d'action et informer les copropriétaires sur les aides apportées par les partenaires.

Le montant total des travaux prévisionnels prévus par le CALM sur les copropriétés concernées par l'OPAH et le plan de sauvegarde est estimé à 8 160 000 € TTC, susceptible de faire l'objet d'un cofinancement de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et de la Caisse des Dépôts et Consignations. Un engagement financier global de l'ordre de 700.000 € pourra être sollicité auprès de la Ville de Metz et de Metz Métropole.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal :

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les commissions compétentes entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation,

VU la Circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires Sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant les ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

VU la loi du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville concernant le plan de sauvegarde,

VU les résultats de l'étude de diagnostic préalable Copropriétés de Borny réalisée par l'ARIM Lorraine en 2010 à la demande du GIP-GPV de Metz,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2011 décidant de lancer une étude pré-opérationnelle,

VU les résultats de l'étude pré-opérationnelle Copropriétés de Borny diligentée par le Centre d'Amélioration de la Moselle et restituée le 25 septembre 2012,

VU le courrier de Monsieur le Préfet en date du 23 novembre 2012 qui informe Monsieur le Maire des démarches entreprises en vue de constituer par arrêté la commission chargée de l'élaboration du plan de sauvegarde,

VU les orientations prises par le comité de pilotage du Plan Stratégique Local de Metz-Borny le 19 décembre 2012,

CONSIDERANT qu'il est de l'intérêt général de traiter la dégradation de copropriétés privées-compte tenu des enjeux de mixité et rénovation urbaine du quartier de Borny,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'APPROUVER** le principe d'un accompagnement renforcé et concerté d'appui aux copropriétés dégradées de Metz-Borny.
- **DE S'ADJOINDRE** les services d'une équipe de suivi-animation.
- **DE LANCER** la consultation conformément aux dispositions du Code des Marchés Publics et d'autoriser Monsieur le Maire à signer toutes pièces contractuelles et leurs avenants éventuels.
- **DE SOLLICITER** les subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et autres partenaires éventuels.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant, à signer toutes pièces administratives nécessaires à la mise en œuvre de l'opération, à lancer la procédure de marché afférent et à réserver les crédits correspondants.

Vu et présenté pour enrôlement,

Signé :

L'Adjointe Déléguée :

Isabelle KAUCIC

Service à l'origine de la DCM : Mission Habitat et Logement

Commissions :

Référence nomenclature «ACTES» : 8.5

Séance ouverte à 18h00 sous la Présidence de M. Dominique GROS, Maire de Metz,

Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la date de la délibération.

Membres assistant à la séance : 41

Absents : 14

Dont excusés : 11

Décision : ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ