
REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 25 septembre 2014

DCM N° 14-09-25-12

Objet : Programme d'accompagnement des copropriétés en difficultés de Metz Borny : signature de conventions.

Rapporteur: Mme SAADI

La situation dégradée de copropriétés d'habitat privé, particulièrement dans les quartiers visés par la Politique de la Ville, est un enjeu capital pour les années à venir. L'amélioration de la qualité de vie et le maintien d'une mixité en logement social et logement privé dans certains quartiers, plaident en faveur d'une intervention publique renforcée, dans le strict respect des principes attachés à la propriété privée.

Dans le quartier de Metz-Borny, le Grand Projet de Ville (GPV), auquel a succédé en 2005 le Programme de Rénovation Urbaine, a permis un traitement qualitatif du logement social et des espaces publics dans une logique de reconquête. La réussite de ces opérations rend visible et incontournable la nécessité d'un traitement des copropriétés, lesquelles sont confrontées à des problématiques urbaines, sociales et techniques, souvent similaires au parc social.

Aussi, après un premier diagnostic opéré par l'ARIM en 2010 sur les 35 copropriétés du quartier et une étude pré-opérationnelle effectuée par le CALM de la Moselle en 2012 sur 7 d'entre-elles concentrant les problèmes les plus importants, une mission de suivi-animation a été mise en place en 2013, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Metz, avec le soutien de l'Agence Nationale de l'Habitat et de la Caisse des Dépôts et Consignations (DCM n° 13-04-03 du 25 avril 2013).

1 – La convention-cadre

La commission de suivi du plan de sauvegarde du 8 juillet dernier, a présenté la convention-cadre du programme d'accompagnement des copropriétés en difficulté de Metz-Borny (PACOD) et le protocole de plan de sauvegarde de la résidence Bernadette.

Cette convention-cadre, d'une durée de 5 ans, reprend l'ensemble des objectifs et des moyens que les partenaires de la Ville se donnent afin d'accompagner le redressement de 6 propriétés en difficulté (Bernadette, Christiane, Claude Bernard, Fantenotte, Humbepaire et Lesandrais)

L'objectif général du PACOD est double :

- Assurer la mise en œuvre des moyens nécessaires au rétablissement du bon fonctionnement des copropriétés les plus fragilisées ;
- Observer l'évolution des résidences privées du quartier dans le but de déceler les signes de fragilisation avant-coureurs.

Les objectifs opérationnels de l'ensemble des partenaires :

- Mise en place d'un observatoire local des copropriétés ;
- Appui au redressement financier des copropriétés en difficulté ;
- Appui au fonctionnement des copropriétés en difficulté par la formation et l'information des conseils syndicaux et des copropriétaires ;
- Favoriser la réalisation de travaux.

Les engagements de la Ville sont les suivants :

- Maîtrise d'ouvrage du suivi-animation pour une durée de 5 ans ;
- Participation aux frais liés à l'adaptation des règlements de copropriétés ;
- Mission d'information des futurs acquéreurs, sous réserve de faisabilité ;
- Mission d'observation et de veille ;
- Etude de préfiguration relative au portage immobilier provisoire.

Les partenaires de cette convention-cadre sont les suivants :

- L'ANAH
- Metz-Métropole
- Conseil Général de la Moselle
- ADIL 57
- Caisse des Dépôts
- Le CCAS de la Ville de Metz et la CAF
- LogiEst et Metz Habitat Territoire
- Véolia et UEM

De cette convention-cadre découlent 5 conventions de programme OPAH/Copropriétés dégradées à venir ainsi qu'un protocole de plan de sauvegarde pour la résidence Bernadette.

2 – Le plan de sauvegarde de la copropriété Bernadette

Construite en 1969/1970, la copropriété Bernadette est située au 1/3 rue du Béarn à Metz-Borny. Cette dernière comprend 94 logements répartis en deux entrées ainsi que 216 places de parking. Elle ferme la cour du Languedoc à l'Est, dont elle est propriétaire d'une partie.

Au regard des difficultés de fonctionnement, financières et juridiques, un plan de sauvegarde a été approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 2013.

La deuxième commission de suivi du plan de sauvegarde s'est réunie le 8 juillet dernier, en présence de l'ensemble des partenaires.

A cette occasion, un protocole de redressement reprenant l'ensemble des actions à mettre en œuvre sur cet immeuble, a été présenté.

Ce protocole reprend les actions nécessaires au redressement de la copropriété Bernadette, selon trois thématiques :

- Redressement de la situation financière ;

- Appui au fonctionnement ;
- Amélioration du bâti.

Complémentairement aux engagements pris dans la convention-cadre, la Ville s'engage à :

- Etudier la mise en place d'une procédure de substitution des copropriétaires financièrement défaillants, en cas de dangerosité des équipements collectifs ;
- Etudier la mise en place d'un dispositif de préfinancement des aides publiques octroyées ;
- Examiner la mise en place d'un dispositif de prêt complémentaire pour travaux ;

Les partenaires de ce protocole sont les suivants :

- L'Etat
- La Ville
- Metz-Métropole
- Le Conseil Général
- Le syndicat des copropriétaires
- L'Administrateur judiciaire
- La Caisse des Dépôts
- LogiEst

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 le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

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 Metz-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 le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Metz-Métropole adopté le 11 juillet 2011,

VU le Programme Départemental de l'Habitat de Moselle (2012-2017) adopté le 21 mars 2012,

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

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

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25 avril 2013 relative au programme d'appui aux copropriétés fragiles de Metz-Borny,

VU l'arrêté portant instauration de la commission chargée du dispositif du plan de sauvegarde de la copropriété Bernadette en date du 16 mai 2013,

VU le 7^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de Moselle (2014-2018) adopté le 9 juillet 2014,

VU l'ordonnance n° 2014/44 désignant Maître Nicolas KOCH en tant qu'Administrateur provisoire du syndicat de copropriétaires de la copropriété Bernadette,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'APPROUVER** la convention-cadre et le protocole du plan de sauvegarde relatifs aux copropriétés dégradées du quartier de Metz-Borny,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention-cadre et le protocole du plan de sauvegarde avec les partenaires et les conventions à intervenir correspondant au présent rapport,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à engager les études susvisées,
- **DE RECOUVRER** les subventions auxquelles la Ville peut prétendre auprès de l'ANAH et de la Caisse des Dépôts.

Vu et présenté pour enrôlement,
Signé :
Pour le Maire
L'Adjointe de Quartiers Déléguee,

Selima SAADI

Service à l'origine de la DCM : Politique de la Ville
Commissions : Commission Cohésion Sociale
Référence nomenclature «ACTES» : 8.5 Politique de la ville-habitat-logement

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 : 44 Absents : 11

Dont excusés : 9

Décision : ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

**CONVENTION CADRE
DU PROGRAMME D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETES EN
DIFFICULTE DE METZ-BORNY (PACOD)**

2014 – 2019

ENTRE

L'État représenté par M. Nacer MEDDAH, Préfet de la région Lorraine et de Moselle

La Ville de Metz, représentée par M. Dominique GROS, Maire

La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, représentée par M. Jean-Luc BOHL, Président

Le Conseil Général de la Moselle, représenté par M. Patrick WEITEN, Président

La Caisse d'Allocations Familiales de la Moselle (Caf), représentée par M. Laurent PONTE, Directeur

La Caisse de Dépôts et Consignations (CDC), représentée par M. TARIS, Directeur régional

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de la Moselle, représentée par Claude BITTE, Président

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat LogiEst, représenté par M. Yann CHEVALIER, Directeur Général

L'Office public de Metz Habitat Territoire, représenté par M. Frédéric VILLETTE, Directeur Général

La société VEOLIA EAU, représentée par M. Jean-Noël DEMEYERE, Directeur Clientèle Régional Est.

La société UEM représenté par Francis GROSMANGIN, Directeur Général

VU :

- Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants
- Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 615-1 et suivants et R.615-1 et suivants,
- Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,
- 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 des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier
- Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Metz-Métropole adopté le 11 juillet 2011,
- Vu le Programme Départemental de l'Habitat de Moselle (2012-2017) adopté le 21 mars 2012
- Vu le 7ème Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de Moselle (2014-2018) adopté le 9 juillet 2014,
- Vu les validations internes des partenaires de la présente convention

IL A ETE DECIDE DE METTRE EN OEUVRE UN PROGRAMMED'INTERVENTION SUR LES COPROPRIETE EN DIFFICULTE DU QUARTIER METZ-BORNY

SOMMAIRE

LE CONTEXTE URBAIN.....	6
LES COPROPRIETES DU QUARTIER.....	8
LES MOTIVATIONS A AGIR.....	9
Article 1 – DENOMINATION ET PERIMETRE DE L'OPERATION.....	10
Article 2 – ENJEUX ET OBJETIFS GENERAUX DU PACOD	10
Article 3 –LES OBJECTIFS OPERATIONNELS.....	11
Article 4 – LE PROGRAMME DE L'OPERATION.....	12
Article 5 – LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES.....	16
Article 6 – LES MODALITES DE MISE EN OEUVRE ET DE SUIVI.....	26
Article 7 – COMMUNICATION.....	30
Article 8 – DUREE.....	31
Article 9 – LES MODALITES DE RESILIATION ET REVISION DE LA CONVENTION.....	31
LISTE DES ANNEXES :.....	32

PREAMBULE

LE CONTEXTE URBAIN

Le quartier de Borny est situé dans le cadran Sud-Est de l'agglomération messine à environ 5 kilomètres du centre-ville. Il constitue la lisière urbanisée Est de la ville de Metz.

Ancien village rattaché à la Ville de Metz en 1961, le quartier de Borny a été fortement urbanisé dès 1962, dans le cadre d'une ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité). Le projet englobait la construction de près de 4 500 logements, sous la forme de grands ensembles d'immeubles ayant différents statuts de propriété (logements publics et privés).

Le quartier de Borny (qui comprend la zone urbaine sensible des Hauts de Blémont) compte 10,3% de la population messine avec 12 712 habitants (INSEE, RP). Une grande partie des habitants résident sur le secteur de la zone urbaine sensible des Hauts de Blémont (84,6%), soit 10 757 habitants (INSEE, RP 2006) représentant environ 8,6% de la population messine sur la même période.

C'est un quartier composé de barres, d'îlots et de tours qui, avant les opérations de rénovation urbaine, présentait une uniformité de la typologie des logements de type T3 et T4 et un enclavement marqué par un manque de liaison avec les quartiers avoisinants.

Depuis 1982, il a bénéficié de différents dispositifs relevant de la Politique de la Ville :

- Habitat Vie Sociale (HVS) de 1982 à 1986 ;
- Développement Social de Quartier (DSQ) de 1990 à 1994 ;
- Site prioritaire du Contrat de Ville à partir de 1994 (ZUS, ZRU, ZFU).
- Grand Projet de Ville à partir de février 2001,
- Programme de Rénovation Urbaine à compter de 2005

Depuis 2001, Borny a subi des transformations profondes (notamment de la structure de l'offre de logements). Les dispositifs mis en place ont permis l'installation d'équipements structurants et la conception d'aménagements extérieurs valorisants (médiathèque, parc urbain du Grand Domaine, Boîte à Musiques, TSCP Mettis, cours résidentialisées). Ces investissements ont participé au désenclavement et à l'amélioration des conditions de vie dans le quartier.

Dans le domaine de l'habitat, ce sont 836 logements qui ont été détruits dans le quartier, ayant pour effet une déconcentration et une transformation de la population. Le parc de logements, très majoritairement collectif est réparti entre deux bailleurs sociaux (59 %) et un ensemble de copropriétés (30%). La présence de ces copropriétés constitue un atout important pour le quartier de Borny (diversité des statuts).

Une des copropriétés du secteur (la résidence Fantenotte) a bénéficié d'une procédure « OPAH copropriété dégradée » entre 1996 et 2000, dans le cadre des dispositifs « Politique de la Ville ».

LES COPROPRIETES DU QUARTIER

En 2010, le GIP-GPV a confié à l'ARIM la réalisation d'une étude de repérage ainsi qu'un diagnostic préalable sur les 35 copropriétés privées de Borny.

L'étude a mis en évidence la présence de critères de fragilité (augmentation des mutations immobilières, baisse des prix de cession, taux d'impayés importants et dettes auprès des fournisseurs, faible mobilisation des copropriétaires...) sur 17 ensembles. Ces difficultés étaient toutefois plus ou moins marquées selon les copropriétés (la situation de 9 ensembles demandait à être surveillée, 5 ensembles étaient jugés fragiles et 2 dégradés).

Dans la continuité du travail engagé, la ville, avec le soutien de l'Anah, a commandé en 2012 au Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle (CALM) un diagnostic pré-opérationnelle sur les sept copropriétés présentant les dysfonctionnements jugés les plus importants. Ces ensembles englobaient 450 logements.

L'étude a conclu à l'existence des dysfonctionnements majeurs de différents ordres (juridique, financier, bâti...) sur l'ensemble des copropriétés étudiées. L'ampleur des dysfonctionnements rencontrés a conduit à proposer la mise en place des dispositifs curatifs d'accompagnement sur six des ensembles.

Copropriétés	Adresse	Année construction	Nbre de logements	Mandataire
Bernadette	1-3 rue du Béarn	1969/70	94	Etude de Maître Koch
Christiane	2-24 rue du Béarn	1968	133	Dumur Immobilier
Claude Bernard	66 rue Claude Bernard	Début XX	7	SOMEGLIM
Fantenotte	1-25 Bd d'Alsace	1967	149	Cabinet Herbeth
	12 rue du Bourbonnais			
	8 rue du Bugey			
Humbépair e	7-9 Impasse Humbépaire	1964	20	Cabinet Herbeth
Lésandrais	2-8 rue du Ruisseau	1961	40	BATIGESTION

La nature de problématiques rencontrées ainsi que les caractéristiques particulières du la copropriété Borny Nord (copropriété en partie commerciale) ont conduit à proposer pour cet ensemble un accompagnement plus léger, dans le cadre d'une intervention de droit commun au titre de la gestion urbaine de proximité.

LES MOTIVATIONS A AGIR

Le Programme de rénovation urbaine mené à Metz-Borny a produit une amélioration qualitative de l'offre de logement social, ainsi qu'une clarification du mode de gestion des espaces publics attenants.

Même si d'importantes opérations restent à mener dans le cadre de l'avenant de sortie de convention avec l'ANRU, le parc de logements sociaux est aujourd'hui largement réhabilité et de nombreux espaces publics requalifiés.

Les acteurs publics constatent aujourd'hui une concentration des problématiques sur le segment « parc privé » du quartier de Borny.

Ainsi, le dispositif de Gestion urbaine de proximité renforcé mis en œuvre depuis deux ans au profit des résidences Bernadette et la Fantenotte, a mis en évidence un besoin d'intervention aussi bien sur les espaces privatifs que sur les espaces intermédiaires et publics attenants à ces ensembles

La Ville de Metz est, par ailleurs, fréquemment intervenue auprès des syndics, voire de créanciers de certaines des résidences privées, pour faire face à des situations d'urgence.

Lors de l'élaboration du Plan stratégique local, mené en 2012 à l'initiative de l'ANRU et de l'ACSé les risques de « décrochage » des copropriétés du quartier ont clairement été identifiés : risque de blocage du fonctionnement de certains ensembles, développement de phénomènes plus graves touchant à la salubrité ou à la présence de marchands de sommeil...

Les acteurs publics constatent enfin que les saisies-ventes intervenant sur décision de justice peinent à trouver des acquéreurs, et que les prix moyens des transactions sont extrêmement bas au regard des moyennes observées dans le reste de la ville et sur le territoire de l'agglomération.

Article 1 – DENOMINATION ET PERIMETRE DE L'OPERATION

L'opération faisant l'objet de la présente convention est désignée de la manière suivante : Programme d'Accompagnement des COpropriétés en Difficulté (PACOD) de Metz-Borny

Cette opération se déroulera sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Metz. La ville est accompagnée dans cette démarche par les partenaires publics signataires de la présente convention.

L'objectif du PACOD est d'adapter les dispositifs de l'intervention publique aux différentes situations individuelles repérées, tout en facilitant la mise en place d'actions transversales communes afin de soutenir une dynamique collective de redressement sur les copropriétés du quartier

Le programme opérationnel du PACOD et le contenu des actions transversales est décrit à l'article 4 de la présente convention.

Le programme du PACOD se décline aussi par copropriété à travers la mise en place de plusieurs dispositifs particuliers :

- Une OPAH « Copropriétés dégradées » prévue à l'échelle de 5 résidences: Christiane, Claude Bernard, Fantenotte, Humbépaire et Lésandrais. Cette opération est susceptible d'intégrer d'autres copropriétés de Metz-Borny en cours de programme, dans le cas où leur situation le justifierait. L'opération inclut par ailleurs, un dispositif d'observation et de veille de l'ensemble des copropriétés résidentielles du quartier (35 copropriétés).
- Un plan de sauvegarde sur l'immeuble le plus en difficulté, la résidence Bernadette

Les conventions de programme seront mise en place : OPAH « Copropriétés dégradées » et protocole de Plan de Sauvegarde.

Article 2 – ENJEUX ET OBJETIFS GENERAUX DU PACOD

Le PACOD a pour enjeux de :

- permettre aux copropriétés de Borny de retrouver un fonctionnement normal durable ;
- maintenir un habitat privé de qualité dans le quartier de Borny, afin de favoriser la mixité et les parcours résidentiels ;
- garantir aux copropriétaires l'appui et l'attention de la puissance publique, dans le plus étroit respect de la propriété privée.

L'objectif général du PACOD est double :

- assurer la mise en œuvre des moyens nécessaires au rétablissement du bon fonctionnement des copropriétés les plus fragilisées.
- observer l'évolution de l'ensemble des résidences privées du quartier, dans le but de déceler le plus en amont possible les signes de fragilisation avant-coureurs

Article 3 –LES OBJECTIFS OPERATIONNELS

Les partenaires du PACOD se donnent ensemble les objectifs opérationnels suivants:

- Observer l'évolution de l'ensemble des copropriétés résidentielles du secteur grâce à la mise en place d'un observatoire local des copropriétés sur Borny.
- Appuyer le redressement financier des copropriétés en difficulté, et notamment :

- Améliorer le traitement des impayés de charges en favorisant la résorption des impayés existants (par tous les moyens existants à disposition, y compris contentieux et judiciaires) et en prévenant la création des nouveaux impayés.
 - Optimiser les budgets des copropriétés et favoriser les processus de maîtrise des charges
 - Favoriser l'apurement des dettes existantes auprès des fournisseurs et prévenir la création de nouvelles dettes.
 - Mener les réflexions nécessaires à la mise en place d'un dispositif de portage immobilier provisoire de certains lots sur les copropriétés les plus en difficulté.
- Accompagner le fonctionnement des copropriétés en difficulté, et notamment :
- Appuyer les organes de gestion des copropriétés
 - Conforter le rôle des conseils syndicaux en leur proposant des actions et des outils de formation adaptés
 - Améliorer le niveau de formation et d'information des copropriétaires
 - Clarifier le cadre réglementaire des copropriétés en adaptant notamment les règlements de copropriété obsolètes
- Favoriser la réalisation des travaux et notamment des travaux de mise en sécurité dans les ensembles en difficulté :
- En soutenant les processus préparatoires (réalisation des études préalables, priorisation et programmation des travaux, mise en place de provisions...)
 - En solvabilisant les ménages (par la mobilisation d'aides financières) et les copropriétés (en facilitant la trésorerie des opérations)

Article 4 – LE PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme du PACOD englobe 18 actions transversales, structurées autour de quatre grands axes thématiques. La description détaillée des actions est présentée en annexe.

Axe 1 - Redressement financier des copropriétés.

Cet axe englobe des actions sur les thématiques suivantes :

Traitements des impayés :

1. Mise en place et tenue d'un outil de suivi global des impayés
2. Accompagnement des propriétaires occupants en impayés
3. Création d'un groupe de travail « accompagnement social » regroupant l'ensemble des partenaires sociaux susceptibles d'intervenir.

Optimisation budgétaire et maîtrise des charges :

4. Mise en place d'indicateurs de suivi des dépenses des copropriétés et élaboration des stratégies de maîtrise budgétaire
5. Maîtrise des dépenses énergétiques et définition des scénarios d'amélioration réalistes

Apurement des dettes auprès des fournisseurs :

6. Négociation des conditions de règlement des créances avec les fournisseurs

Portage immobilier provisoire (sous réserve de faisabilité opérationnelle)

7. Acquisition et portage de certains lots dans le but de soutenir le redressement financier des copropriétés

Axe 2 - Appui au fonctionnement des copropriétés

Formation des conseils syndicaux :

8. Conforter, grâce à la formation, les conseils syndicaux dans leur rôle d'assistance et de conseil

Formation et information des copropriétaires

9. Elaboration d'une guide pratique pour les copropriétaires
10. Elaboration d'une « boîte à outils» thématique

Clarification du cadre réglementaire des copropriétés

11. Adaptation des règlements de copropriété
12. Evolution du cadre juridique et foncier de la résidence Bernadette

Appui aux organes de gestion

13. Prise en charge du surcoût de gestion lié à la mobilisation d'un syndic assistant dans le cadre de l'administration judiciaire

Axe 3 - Observation et veille

Suivi des copropriétés de Borny :

14. Mise en place d'un observatoire local des copropriétés

Suivi des transactions et du marché locatif

15. Production des indicateurs de suivi

Axe 4 - Réalisation des travaux

Programmation des travaux :

16. Aide à l'émergence des stratégies de rénovation

Solvabilisation des ménages :

17. Mise en place d'aides aux travaux spécifiques ou complémentaires

18. Mise en place d'un fond de préfinancement des aides publiques

Le plan d'actions se décline de manière différente dans chaque copropriété, en fonction des dysfonctionnements et des besoins constatés. Les plans d'actions par copropriétés sont présentés dans le cadre de conventions opérationnelles : OPAH « copropriétés dégradées » ou Plan de Sauvegarde.

Article 5 – LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Les partenaires du PACOD s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle des orientations décrites précédemment.

Les engagements pourront faire l'objet de précisions et d'actualisations. D'autres mesures ou actions pourront faire l'objet d'engagements des parties concernées en tant que de besoins lors de la mise en œuvre du programme. Elles pourront être précisées par voie d'avenants à la présente convention.

Art 5.1 – La Ville de Metz

5.1.1. Mission d'élaboration des conventions et de suivi animation du PACOD

En tant que maître d'ouvrage de l'opération, la Ville de Metz prendra à sa charge le financement de la mission de suivi animation du PACOD laquelle comprend les volets suivants :

- Actualisation de l'étude pré opérationnelle et élaboration du volet conventionnel.
- animation des dispositifs opérationnels (OPAH « copropriétés dégradées » et Plan de Sauvegarde)
- mise en place et actualisation de l'observatoire local des copropriétés de Borny

Cette mission est évaluée à un montant maximum total de 1 404 875 € HT pour une durée de 5 ans.

Elle sollicitera le concours financier de l'Anah et de la Caisse de Dépôts et Consignations selon les modalités définies ci-après.

5.1.2. Participation aux frais liés à l'adaptation des règlements de copropriété

La Ville de Metz souhaite inciter les copropriétés en dispositif opérationnel à actualiser leurs règlements de copropriété obsolètes.

Il s'agit bien d'aider les copropriétés à se mettre en conformité avec l'obligation réglementaire introduite par la loi SRU.

Afin d'aider les copropriétés à se mettre en conformité avec la loi SRU, la Ville souhaite soutenir financièrement les actions des syndicats dans ce sens ; elle s'engage donc à réserver un fonds de 8 400 € pour soutenir cette action sur l'année 2014.

Cet engagement sera revu chaque année en fonction des besoins et des possibilités budgétaires de la Ville.

5.1.3. Mission d'information des futurs acquéreurs dans le cadre des immeubles faisant l'objet d'une OPAH CD ou d'un Plan de Sauvegarde

La Ville de Metz souhaite renforcer le niveau d'information préalable des futurs acquéreurs dans les immeubles faisant l'objet d'un dispositif opérationnel curatif et mobilisera les informations dont elle dispose à cet effet.

5.1.4. Mission d'observation et veille

La ville souhaite observer l'évolution des caractéristiques des transactions réalisées sur l'ensemble des copropriétés du quartier de Borny.

Afin d'affiner la connaissance du marché immobilier dans le secteur, la ville de Metz s'engage à transmettre à l'opérateur retenu pour la mise en place de l'observatoire, les données de cadrage issues du fichier des DIA.

Ces données seront actualisées annuellement pendant toute la durée du PACOD.

5.1.5. Mission de portage provisoire des lots

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la nécessite de mettre en place un dispositif de portage provisoire de lots de copropriété dans certains immeubles.

L'objectif étant de soutenir les processus de redressement financier à l'œuvre dans les immeubles les plus en difficulté.

Les besoins prévisionnels en matière de portage ont été estimés à partir de trois critères :

- ménages avec des impayés supérieurs à 10 000 €
- ménages avec des impayés compris entre 5 000 et 10 000 €
- ménages rencontrant des difficultés sociales majeures

Critères portage	Copropriété	Statut	Nb logts	Dettes cumulées
Dette > 10 000 €	Bernadette	PO	6	106 454,58 €
		PPSCI	3	88 683,02 €
		PB	1	11 480,10 €
	Christiane	PO	1	30 600,39 €
		PB	1	47 617,10 €
sur	Claude Bernard	PO	1	1 057,86 €

endettement				
Besoins prévisionnels en termes de portage		13		285 893,05 €
Dette 5 000 € - 10 000 €	Bernadette	PO	4	27 789,76 €
		PPSCI	3	22 716,27 €
		PB	1	7 714,53 €
	Christiane	PO	2	15 344,29 €
	Lesandrais	PB	1	6 568,05 €
Besoins prévisionnels complémentaires		11		80 132,90 €

Au final, les besoins prévisionnels en matière de portage sont estimés entre 13 et 24 lots.

La Ville de Metz s'engage à lancer une mission de préfiguration de la mission de portage et à la mobilisation d'un opérateur de portage. Elle examinera conjointement les possibilités de déléguer son droit de préemption renforcé à l'opérateur de portage, ainsi que de garantir les emprunts contractés par l'opérateur de portage dans le cadre des dispositifs financiers de la CDC.

Art 5.2 – L'Agence nationale de l'habitat (Anah)

L'Anah s'engage, dans la limite de ces dotations budgétaires annuelles et conformément à sa réglementation en vigueur à la date de dépôt des dossiers, à financer les actions suivantes :

5.2.1. La mission d'étude complémentaire au diagnostic pré-opérationnel réalisé en 2012

L'Anah s'engage à subventionner ce complément d'étude dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

Les modalités de subvention sont précisées en annexe 6 de la convention cadre.

L'Anah s'engage à réserver une enveloppe maximale de 123 512,50 €

5.2.2. La mission de suivi-animation et d'observation du PACOD

L'Anah s'engage à subventionner la mission de suivi animation du PACOD. La mission d'observation des copropriétés sera financée dans le cadre du suivi-animation.

Les modalités de subvention sont précisées en annexe 6 de la convention cadre.

L'Anah s'engage à réserver une enveloppe pluriannuelle maximale de 578 925,00 € sur une durée de 5 ans.

Les versements seront effectués au maître d'ouvrage, sur présentation des pièces justificatives conformément à la réglementation Anah et dans le délai comptable en vigueur dans les collectivités territoriales.

5.2.3. *Les travaux inscrits dans le cadre du PACOD (parties communes et privatives)*

L'Anah s'engage à réserver une enveloppe pluriannuelle maximale de 1 711 959 € sur la durée du programme.

Les modalités de financement propres à chaque copropriété sont précisées dans les conventions particulières de programme : OPAH « Copropriétés Dégradées » et Plan de Sauvegarde.

L'Anah mobilisera le système d'avance de subvention ainsi que le système d'acomptes selon les modalités en vigueur.

5.2.4. *Les travaux réalisés par l'opérateur de portage (parties privatives) dans la copropriété en plan de sauvegarde*

L'Anah s'engage à financer les travaux de rénovation des logements portés selon les dispositions en vigueur (délibération n° 2005-27 du 06/12/05 - subventions pouvant être octroyées aux organismes HLM et aux SEM pour des opérations de portage réalisées dans le cadre d'un plan de sauvegarde).

5.2.5. *La mobilisation de l'aide au redressement de la gestion*

L'Anah s'engage à examiner les éventuelles demandes d'aide au redressement de la gestion des copropriétés de Borny.

Cette aide peut être mobilisée dans les copropriétés en difficulté faisant l'objet d'une OPAH « copropriétés dégradées » ou d'un plan de sauvegarde, ainsi que dans les copropriétés sous administration provisoire au titre de l'article 29-1.

Art 5.3 – La Communauté d'Agglomération Metz Métropole

5.3.1. *Aide financière aux travaux*

La Communauté d'agglomération Metz Métropole s'engage à accorder une aide financière aux syndicats de copropriété pour la réalisation des travaux de réhabilitation lourde.

Elle vise exclusivement les travaux réalisés sur les parties communes des immeubles faisant l'objet d'un dispositif contractuel signé avec l'Anah (OPAH « copropriétés dégradées » ou Plan de sauvegarde) ou concernées par une procédure administrative de santé publique (péril, insalubrité, sécurité des équipements collectifs, saturnisme) ou placées sous administration judiciaire.

Il s'agit d'une aide complémentaire à l'aide de l'Anah.

La participation de la communauté d'agglomération est égale à un forfait maximum de 1000€ par logement dans la limite de 10% du coût global de l'opération.

Metz Métropole s'engage à réserver une enveloppe pluriannuelle maximale de 443 000 € sur la durée de l'opération.

Les versements seront effectués au syndic, sur présentation des justificatifs de paiement, conformément au règlement d'intervention de Metz métropole

5.3.2. Mission d'observation et veille des copropriétés

La Communauté d'agglomération souhaite soutenir la ville de Metz dans sa mission d'observation des copropriétés du quartier de Borny.

Metz Métropole s'engage à mettre à disposition de l'opérateur retenu par la Ville de Metz, les données suivantes :

- Données sur les transactions immobilières issues du fichier PERVAL
- Données sur le niveau des loyers issus de la base CLAMEUR
- Données issues de l'observatoire national de charges de copropriété de l'ARC (OSCAR +).

Les données issues des fichiers PERVAL et CLAMEUR seront transmises avec une périodicité annuelle pendant toutes la durée de l'opération.

5.3.3. Mission de formation et information des copropriétaires et des conseils syndicaux

La Communauté d'Agglomération Metz-Métropole examinera la prise en charge du coût de mise en place des actions d'information et formation proposées par l'ADIL 57 aux conseils syndicaux et aux copropriétaires du secteur.

Art 5.4 – Le Conseil Général de la Moselle

5.4.1. Participation à la mise en œuvre du volet accompagnement social

Le service social du Conseil Général sera associé à la mise en œuvre du volet social du PACOD et tout particulièrement à l'action d'accompagnement des propriétaires occupants en impayés de charges sur les copropriétés en dispositif opérationnel (OPAH CD et Plan de Sauvegarde).

Le Conseil Général s'engage à participer au groupe de travail partenarial « accompagnement social » qui se réunira avec une fréquence trimestrielle pendant la durée du PACOD.

5.4.2. Accompagnement social des ménages dans le cadre du portage provisoire

Le Conseil Général de la Moselle s'engage à examiner les éventuelles demandes d'accompagnement social lié au logement (ASLL) dans le cadre de la mission de portage provisoire envisagée.

5.4.3. Mission d'observation et veille des copropriétés

Le Conseil Général envisage de développer un recensement des copropriétés sur l'ensemble du territoire départemental, mise en place dans le cadre du PDH et du PDALPD.

Dans le cadre de cette démarche et de la présente convention, le Conseil Général s'engage à associer la ville de Metz à la production des données sur le quartier de Borny.

Art 5.5 – L'Agence Départementale d'Information sur le logement –ADIL 57

Dans le cadre de ses missions d'information et de sensibilisation liées au logement, l'ADIL 57 s'engage :

- à développer des actions de formation auprès des conseils syndicaux et des syndics
- à assurer des actions d'information et sensibilisation des copropriétaires des immeubles en dispositif opérationnel.

Les modalités des actions d'information et formation sont décrites dans le cadre des fiches action 8, 9 et 10 (cf. annexe)

Le détail des actions proposées ainsi que les modalités de réalisation feront l'objet d'une convention entre l'ADIL 57 et la ville de Metz ou Metz Métropole.

Art 5.6 – La Caisse de Dépôts et Consignations (CDC)

La CDC s'engage à :

- à examiner les demandes de co-financement sollicitées par la ville de Metz dans le cadre de l'ingénierie du présent programme.
- À contribuer aux réflexions de préfiguration du dispositif de portage immobilier envisagé, à travers son ingénierie interne ou le co-financement d'une ingénierie portée par la ville.
- à examiner le financement en prêt sur fonds d'épargne (Prêt PHP ou autre), de l'organisme retenu par la Ville de Metz dans le cadre du dispositif de portage immobilier provisoire envisagé.
- Étudier la mise en place d'un dispositif de prêt complémentaire pour financer les quotes parts résiduelles des copropriétaires en matière de financement des travaux.

Art 5.7 – Le Centre Communale d'Action Sociale (CCAS) de la ville de Metz

5.7.1. Participation à la mise en œuvre du volet accompagnement social

Le CCAS de la ville de Metz sera associé à la mise en œuvre du volet social du PACOD et tout particulièrement à l'action d'accompagnement des propriétaires

occupants en impayés de charges sur les copropriétés en dispositif opérationnel (OPAH « Copropriétés dégradées » et Plan de Sauvegarde).

Le CCAS s'engage à participer au groupe de travail partenarial « accompagnement social » qui se réunira avec une fréquence trimestrielle pendant la durée du PACOD.

Art 5.8 – La Caisse d'Allocations Familiales de la Moselle – CAF 57

5.8.1. Participation à la mise en œuvre du volet accompagnement social

Le CAF 57 sera associée à la mise en œuvre du volet social du PACOD et tout particulièrement à l'action d'accompagnement des propriétaires occupants en impayés de charges sur les copropriétés en dispositif opérationnel (OPAH « copropriétés dégradées » et Plan de Sauvegarde).

La CAF 57 s'engage à participer au groupe de travail partenarial « accompagnement social » qui se réunira avec une fréquence trimestrielle pendant la durée du PACOD.

Art 5.9 – LOGIFEST

Logiest s'engage à prendre en compte, dans le cadre de ses procédures d'attributions, les demandes éventuelles de relogement des ménages ne pouvant se maintenir en qualité de propriétaires occupants dans les copropriétés concernés par le programme. Les demandes de relogement seront accompagnées du diagnostic social du besoin en logement réalisé par le prestataire du présent programme en lien avec les partenaires en matière d'accompagnement social.

Art 5.10 – Metz-Habitat-Territoires

Metz-Habitat-Territoire s'engage à prendre en compte, dans le cadre de ses procédures d'attributions, les demandes éventuelles des ménages ne pouvant se maintenir en qualité de propriétaires occupants dans les copropriétés concernés par le programme. Les demandes de relogement seront accompagnées du diagnostic social du besoin en logement réalisé par le prestataire du présent programme en lien avec les partenaires en matière d'accompagnement social.

Art 5.11 – VEOLIA

VEOLIA s'engage à collaborer à l'élaboration d'un protocole de recouvrement de la dette adapté à chaque copropriété avec le syndicat des copropriétaires, le syndic et/ou l'administrateur provisoire. Ce plan prendra en compte les nécessités de redressement identifiées, en particulier concernant les travaux urgents à réaliser pour la sécurité des occupants et la conservation de l'immeuble.

Art 5.12. - UEM

UEM s'engage à collaborer à l'élaboration d'un protocole de recouvrement de la dette adapté à chaque copropriété avec le syndicat des copropriétaires, le syndic

et/ou l'administrateur provisoire. Ce plan prendra en compte les nécessités de redressement identifiés, en particulier concernant les travaux urgents à réaliser pour la sécurité des occupants et la conservation de l'immeuble.

Article 6 – LES MODALITES DE MISE EN OEUVRE ET DE SUIVI

Art 6.1 - Le pilotage du programme

Le suivi du PACOD est assuré par le service « Politique de la Ville », appuyé par la mission Habitat Logement de la Ville de Metz

Les instances de pilotage du PACOD sont :

- le comité de pilotage,
 - o instance unique chargée du pilotage stratégique de l'ensemble dispositifs (plan de sauvegarde, OPAH CD et observatoire)
 - o il est co-présidé par le Maire et le Préfet (ou leurs représentants)
 - o regroupe l'ensemble de partenaires du PACOD
 - o sa fréquence prévisionnelle est de 1 à 2 fois par an
- le comité technique de mise en œuvre du programme :
 - o assure le pilotage opérationnel du PACOD
 - o associe la ville de Metz, l'Etat, l'Anah et l'opérateur.
 - o sa fréquence prévisionnelle est mensuelle
 - o le prestataire assure son animation en lien avec le maître d'ouvrage et le coordonnateur du Plan de sauvegarde ;
- le groupe inter-copropriétés :
 - o groupe de travail de coordination et de suivi avec les partenaires privés
 - o composé de deux représentants du conseil syndical de chaque copropriété
 - o le prestataire assure l'animation.
 - o sa fréquence prévisionnelle est de 3 fois par an minimum

L'opérateur veillera, par ailleurs, à assurer une coordination entre le Plan de Sauvegarde et le Projet de Renouvellement Urbain (PRU) notamment par rapport au projet de réaménagement de la cour du Languedoc.

Art 6.2 - L'équipe de suivi animation

La mission de suivi animation du PACOD a été confiée à un groupement formé par le Pact de l'Est Parisien et le CALM de la Moselle.

L'équipe est composée d'une chargée d'opération, d'un technicien du bâtiment et d'un conseiller en économie sociale et familiale, pilotés par une chef de projet, et

appuyés en tant que de besoin par des experts thématiques (juristes, géomètre, prestataires techniques spécialisés).

Art 6.3 - La mission d'élaboration et de suivi animation du PACOD

La mission confiée à l'opérateur englobe les actions suivantes:

- accompagnement des copropriétés et amorce des interventions urgentes pendant la phase pré opérationnelle
- création des conditions d'adhésion et de l'engagement des copropriétés au programme
- élaboration de la convention cadre et des conventions particulières de programme
- suivi animation du PACOD et des dispositifs opérationnels particuliers (OPAH CD, Plan de Sauvegarde, observatoire des copropriétés)

La mission de suivi animation du PACOD a pour but de mettre en œuvre l'ensemble des actions transversales prévues au programme opérationnel décrit à l'article 4 de la présente convention, déclinées par copropriété dans le cadre des conventions particulières de programme

Le prestataire assurera une mission de coordination générale du PACOD, centrée sur les aspects suivants :

- le pilotage opérationnel et la planification annuelle du programme d'actions, les ajustements programmatiques éventuels...
- le suivi des engagements des partenaires
- l'assistance et le conseil dans le cadre de la définition d'études complémentaires
- l'assistance dans le cadre des actions de communication
- la préparation et le secrétariat des comités techniques et de pilotage ainsi que la préparation et la participation aux commissions de suivi du plan de sauvegarde
- l'animation des groupes inter copropriétés
- l'établissement de tableaux de bord et la production des bilans annuels

Le prestataire assurera, par ailleurs, des missions d'assistance générale des copropriétés faisant l'objet d'un dispositif opérationnel (OPAH CD et plan de sauvegarde) sur les plans :

- juridique et foncier
- gestion et fonctionnement,
- technique et énergétique
- social

L'opérateur assurera la mise en place ainsi que l'actualisation annuelle de l'observatoire de copropriétés de Borny.

Art 6.4 – Evaluation du PACOD

L'état d'avancement du PACOD sera évalué lors des comités de pilotage annuels, sur la base des éléments de suivi produits par l'opérateur :

- le bilan de l'année écoulée concernant le suivi et l'animation du PACOD ainsi que le programme prévisionnel de l'année suivante.
- le tableau de bord recueillant les indicateurs de suivi par copropriété
- l'état d'avancement du plan d'actions de chaque copropriété
- un tableau de suivi et un rapport d'observation de l'état des 35 copropriétés à l'échelle du quartier

Un suivi continu sera assuré trimestriellement lors des réunions techniques, sur la base des éléments de suivi produits par l'opérateur :

- Les indicateurs trimestriels de suivi par copropriété
- l'état d'avancement du plan d'actions de chaque copropriété

Article 7 – COMMUNICATION

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et les opérateurs s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication suivantes :

Dans le cadre de la communication globale de l'opération, la mention de l'Anah est rendue obligatoire dans le respect de sa charte graphique. Celle-ci est remise sous format papier lors de la signature de la convention et téléchargeable sur le site lesopah.fr. Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo et de son site internet devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

Les opérateurs assurant les missions de suivi-animation indiqueront dans tous les supports de communication qu'ils élaboreront, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'ensemble des financeurs (logo).

Ils reproduiront dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Anah dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH et des plans de sauvegarde, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier, (autocollants, bâches, panneaux...), comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah »

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient aux maîtres d'ouvrage des programmes et aux opérateurs de prendre attaché auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages

journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet.

L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs aux OPAH ou au plan de sauvegarde, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, les maîtres d'ouvrage et opérateurs assurant les missions de suivi-animation dans les secteurs programmés s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Article 8 – DUREE

La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans à compter de sa signature par l'ensemble des parties.

Article 9 – LES MODALITES DE RESILIATION ET REVISION DE LA CONVENTION

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération le nécessite vu l'analyse des résultats et des consommations de crédits, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant signé par l'ensemble des parties.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant signé de l'ensemble des parties.

La présente convention pourra être résiliée, sans indemnité, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration du délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

En cas de mise en œuvre de la faculté de résiliation indiquée à l'alinéa précédent, la présente convention prendra fin pour l'ensemble des parties à l'expiration du délai de préavis précité.

LISTE DES ANNEXES :

1. Synthèse du diagnostic des copropriétés du Programme
2. Programme d'actions du PACOD
3. Tableau de bord financier
4. Liste indicative des travaux par immeuble (phasage et coût)
5. Fiches de suivi des indicateurs d'évolution des copropriétés
6. Modalités d'intervention financière de l'ANAH

Fait à Metz, le

<p>Pour l'Etat et pour l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)</p> <p>Nacer MEDDAH Préfet de la Région Lorraine,</p>	<p>Pour la ville de Metz</p> <p>Dominique GROS Maire</p>
<p>Pour le Conseil Général de Moselle</p> <p>Patrick WEITEN Président</p>	<p>Pour la Communauté d'Agglomération Metz-Métropole</p> <p>Jean-Luc BOHL Président</p>
<p>Pour la Caisse d'Allocations Familiales de Moselle</p> <p>Laurent PONTE Directeur</p>	<p>Pour la Caisse des Dépôts et Consignations</p> <p>Julien TARIS Directeur régional</p>
<p>Pour l'Adil de la Moselle</p> <p>Claude BITTE Président</p>	<p>Pour LOGIEST</p> <p>Yann CHEVALIER Directeur Général</p>
<p>Pour L'OPH Metz-Habitat Territoire</p> <p>Frédéric VILLETTE Directeur Général</p>	<p>Pour l'UEM</p> <p>François GROSMANGIN Directeur</p>
<p>Pour la société VEOLIA EAU</p> <p>Jean-Noël DEMEYERE, Directeur Régional Clientèle Région Est</p>	

**PROTOCOLE DE PLAN DE SAUVEGARDE
RESIDENCE BERNADETTE
1-3 RUE DU BEARN
57000 METZ**

ENTRE

L'Etat représenté par M. Nacer MEDDAH, Préfet de la région Lorraine et de Moselle

La Ville de Metz, représentée par M. Dominique GROS, Maire

La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, représentée par M. Jean-Luc BOHL, Président

Le Conseil Général de la Moselle, représenté par M. Patrick WEITEN, Président

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété Bernadette, représenté par Mme OFFANT, Présidente du conseil syndical

L'administrateur judiciaire provisoire de la copropriété Bernadette, Maître Nicolas KOCH

La Caisse de Dépôts et Consignations (CDC), représentée par M. TARIS, Directeur régional

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat LogiEst, représenté par M. Yann CHEVALIER, Directeur Général

VU :

- Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants
- Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 615-1 et suivants et R.615-1 et suivants,
- Vu le décret n°97-122 du 11 février 1997 relatif à l'élaboration et à la mise en œuvre des Plans de Sauvegarde et la circulaire DIV/DHC du 8 janvier 1997,
- Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,
- Par arrêté préfectoral du 16 mai 2013 relatif à la création de la commission du Plan de sauvegarde de la Copropriété « Bernadette », 1-3 rue du Béarn à Metz-Borny.

- Vu l'avis de la Commission d'élaboration du Plan de sauvegarde en date du 8 juillet 2014
- Vu la convention-cadre du Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté (PACOD) de Borny

IL A ETE DECIDE LA CREATION D'UN PLAN DE SAUVEGARDE

SOMMAIRE

1.1.- Redressement de la situation financière de la copropriété.....	6
1.1.1.- Traitement des impayés de charges.....	6
1.1.2.- Optimisation budgétaire et maîtrise des charges :.....	8
1.1.3.- L'apurement de la dette auprès des fournisseurs.....	9
1.2.- Appui au fonctionnement de la copropriété.....	11
1.2.1.- Formation du conseil syndical.....	11
1.2.2.- Formation et information des copropriétaires.....	11
1.2.3.- Clarifier le cadre réglementaire de la copropriété	12
1.2.4.- Le rétablissement d'une gestion normale de la copropriété.....	12
1.3.- L'amélioration du cadre bâti.....	13
1.3.1.- Estimation des besoins de travaux.....	13
1.3.2.- Estimation des besoins financiers.....	14
1.3.3.- Planning prévisionnel de travaux.....	15
2.1.- Le syndicat de copropriété.....	16
2.2.- Le représentant légal de l'immeuble.....	17
2.3.- L'Agence nationale de l'habitat (Anah).....	18
2.4.- La Ville de Metz.....	19
2.5.- Le Conseil Général de la Moselle.....	20
2.6.- La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole.....	20
2.7.- La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).....	21
3.1.- Le Représentant Légal de la Copropriété.....	21
3.2.- L'Équipe Opérationnelle de suivi-animation du Plan de Sauvegarde.....	23
3.3.- Le Coordonnateur.....	23
3.4.- La Commission de Suivi	23
3.5.- Durée.....	24

PREAMBULE

La résidence Bernadette est située dans le quartier de Borny, dans le cadran Sud-Est de l'agglomération messine à environ 5 kilomètres du centre-ville. Le quartier de Borny a été urbanisé dès 1962, dans le cadre d'une ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité). Le projet englobait la construction de près de 4 500 logements, sous la forme de grands ensembles d'immeubles ayant différents statuts de propriété (logements publics et privés).

Le quartier a bénéficié de plusieurs dispositifs relevant de la politique de la Ville, dont un Projet de Rénovation Urbaine (PRU) depuis 2005. Dans les dernières années, Borny a subi des transformations profondes : restructuration de l'offre sociale de logements, création d'équipements structurants (médiathèque, Boîte à Musiques, transport collectif en site propre Mettis) et conception d'aménagements extérieurs valorisants (parc urbain du Grand Domaine, cours résidentialisées).

La copropriété est constituée d'un seul bâtiment, une tour de 15 étages construite sur dalle et avec deux niveaux en sous-sol (accueillant des caves et un parking). L'immeuble, construit entre 1968 et 1971, est constitué de 94 logements et caves ainsi que 216 places de parking. L'arrière de la résidence est constitué d'une cour sur dalle (la cour du Languedoc) en propriété avec le bailleur social voisin LOGIEST. Cet espace est concerné par un projet de réaménagement actuellement en cours de définition.

La copropriété rencontre depuis quelques années des difficultés croissantes :

- une situation financière de plus en plus difficile marquée notamment par l'existence d'importants impayés de charges entraînant l'endettement du syndicat des copropriétaires,
- un manque chronique d'entretien et d'investissements imposant aujourd'hui la réalisation des travaux lourds de réhabilitation, notamment des parties communes
- un système de production de chaleur et d'eau chaude sanitaire qui présente d'importants dysfonctionnements,
- un niveau de charges élevé du fait des équipements communs (chauffage et production d'eau chaude collectifs, quatre ascenseurs),
- des problèmes juridiques et fonciers compliquant fortement la gestion de la copropriété.

Alertés par les copropriétaires, la commune de Metz a lancé en 2012 une étude pré-opérationnelle sur 7 copropriétés du quartier de Borny, dont Bernadette.

Les conclusions de cette étude ont conduit la ville de Metz à demander au Préfet de la Lorraine, le 15 octobre 2012, la mise en place d'une procédure de plan de

sauvegarde. Après un travail préparatoire, l'arrêté de création de la commission chargée d'élaborer le Plan de sauvegarde a été pris par le Préfet le 16 mai 2013.

Au vu de la complexité de la situation, l'Etat a, par ailleurs, demandé le 29 janvier 2014, la mise sous administration provisoire de la copropriété. Par ordonnance en date du 30 janvier 2014 (modifiée en date du 20 mai 2014), le Président du Tribunal de Grande Instance de Metz a désigné pour une durée d'un an Maître Nicolas KOCH comme administrateur provisoire du Syndicat des Copropriétaires dudit immeuble, appuyé par le cabinet de syndic FONCIA CHARLEMAGNE.

L'objectif du Plan de sauvegarde est de maintenir le caractère privé de cette résidence, de rétablir le cadre de vie des occupants dans un environnement urbain de qualité et de pérenniser la situation des copropriétaires occupants de condition modeste qui pourront se maintenir dans les lieux.

1- ORIENTATIONS RETENUES

1.1.- Redressement de la situation financière de la copropriété

Le plan de redressement repose sur la mise en place de plusieurs démarches simultanées :

- Un travail sur les ressources de la copropriété visant la résorption des impayés de charges
- Un travail sur les dépenses de la copropriété visant l'optimisation budgétaire et la maîtrise des charges
- Un travail sur le désendettement du syndicat

1.1.1.- Traitement des impayés de charges

Le montant des impayés de charges

Le redressement de la situation financière de la copropriété dépend du recouvrement des impayés de charges. Il constitue un pré requis à l'apurement des dettes contractées auprès des fournisseurs et au bon déroulement du programme de travaux.

Il est important que le recouvrement des appels s'effectue régulièrement auprès de l'ensemble des copropriétaires et que le niveau des impayés diminue sensiblement.

Le montant total des impayés s'élèvent à 392 466 € fin juin 2014 et représente environ 130 % budget de la copropriété.

description structure des impayés à actualiser avec dernières données

Plan d'actions

Mise en place et tenue d'un outil de suivi global des impayés

La connaissance et le suivi des impayés constituent un enjeu majeur dans la mise en place de stratégies adaptées de redressement.

La multiplicité des intervenants et la complexité des procédures rendent difficile l'appréhension globale de la question.

Or, le redressement financier d'une copropriété dépend, en partie, de la réactivité et de la coordination des intervenants, de leur capacité à prendre les bonnes décisions tout en maîtrisant les frais engagés.

Il est donc été décidé de créer un outil de suivi fin des impayés et des actions amiables et contentieuses, actualisé trimestriellement par de PACT de l'Est parisien à partir des données fournies par le représentant légal de la copropriété.

Mise en place des actions amiables et contentieuses

Le redressement de la copropriété nécessite d'activer des procédures judiciaires y compris des saisies immobilières à l'encontre des principaux débiteurs mais aussi de recourir aux aides publiques pour les propriétaires occupants rencontrant des difficultés économiques ponctuelles mais pouvant se maintenir dans leur statut de copropriétaire.

Concernant les procédures, le plan prévoit :

- de rechercher des solutions amiables avec les copropriétaires (plan d'apurement, mobilisation des aides publiques, incitation à la vente).
- d'activer les recours par voie contentieuse (assignations, saisies immobilières)
- de poursuivre les dossiers déjà en cours de procédure;

Compte tenu de la situation financière de la copropriété, l'avance des frais de contentieux pour mener à terme les procédures judiciaires constitue un enjeu important. Sont mis en place plusieurs dispositifs pour faire face à la dépense :

- la création d'un poste spécifique «frais de contentieux» dans le budget prévisionnel de la copropriété;
- la diminution des frais de contentieux par le recours à l'aide juridictionnelle;

Accompagnement des propriétaires occupants en impayés

Un dispositif spécifique d'accompagnement social des propriétaires occupants débiteurs a été mis en place (assuré par l'équipe d'animation) ; les objectifs sont les suivants :

- prévenir et faciliter la résorption des petits impayés
- analyser les causes des impayés avec les familles et assurer le premier relais d'information sur le fonctionnement de la copropriété
- chercher des solutions pour assurer le maintien en tant que propriétaires des ménages en difficulté ponctuelle
- accompagner les propriétaires non solvables, ne pouvant pas se maintenir dans ce statut

Concernant les copropriétaires débiteurs de bonne foi, un plan de règlement des impayés par échéances est établi avec le gestionnaire. Peuvent être mobilisés, avec l'appui de travailleurs sociaux, à cet effet :

- le Fonds de Solidarité Logement (FSL) (Conseil Général 57);

- d'autres dispositifs comme le micro-crédit, des aides exceptionnelles ...
- la vente amiable du logement à une structure de portage, dont les études de préfiguration sont engagées

Le Plan prévoit en outre, la création d'un groupe de travail «accompagnement social» regroupant l'ensemble des partenaires sociaux susceptibles d'intervenir dans le cadre d'un accompagnement social adapté des ménages (ouverture des droits, orientations....)

1.1.2.- Optimisation budgétaire et maîtrise des charges :

Les actions retenues dans le cadre du plan de sauvegarde sont les suivantes :

Mise en place d'indicateurs de suivi des dépenses de la copropriété

Des indicateurs annuels de suivi, dont les objectifs sont les suivants, sont mis en œuvre :

- suivre l'évolution et analyser la structure des dépenses
- examiner l'adéquation entre les budgets prévisionnels et les exercices réalisés pour comprendre les décalages
- comparer les dépenses de la copropriété avec les moyennes nationales disponibles pour des immeubles analogues (observatoires de charges) afin de déterminer les anomalies

Elaboration des stratégies de maîtrise budgétaire et d'optimisation budgétaire

La maîtrise budgétaire constitue un enjeu primordial dans les copropriétés en difficulté financière.

Les objectifs opérationnels sont :

- trouver des marges de réduction des charges tout en maintenant voire améliorant la qualité des services rendus.
- adapter le budget courant de la copropriété aux possibilités financières des copropriétaires.
- ajuster et anticiper les dépenses pour limiter le risque d'impayés.
- dégager des marges d'investissement pour la réalisation des travaux d'entretien et d'amélioration

Pour parvenir à ces objectifs, le plan prévoit :

- de rechercher des marges de diminution des dépenses à travers l'analyse et la renégociation de certains contrats
- d'examiner les possibilités de l'individualisation de certaines dépenses collectives, notamment la production de l'eau chaude sanitaire
- d'analyser chaque année les possibilités d'ajustement budgétaire dans le but d'éviter les régularisations de charges en fin d'exercice

1.1.3.- L'apurement de la dette auprès des fournisseurs

L'importance des dettes des copropriétaires vis à vis du syndicat entraîne des difficultés de trésorerie, qui provoque des défauts de paiement vis-à-vis des fournisseurs.

La copropriété a contracté une dette cumulée estimée à 261 577,13 € en juin 2014 . Les principaux créanciers sont :

- UEM (fournisseur de chaleur) : 114 348,00 €
- OTIS (ascensoriste) : 61 747,61 €
- OTIS METZ (intervention dans le cadre des sinistres) ; dette estimée à 35 214,02€.
- NUMERICABLE : 35 497,57 €

Il est important que le syndicat respecte ses engagements financiers. Le rétablissement des finances de la résidence nécessite du temps. D'autant plus que la copropriété doit assumer des investissements urgents en matière des travaux.

Les objectifs poursuivis pendant la durée du plan de sauvegarde sont :

- Assurer le paiement régulier des nouvelles factures
- Etablir des protocoles de recouvrement avec les principaux créanciers de la copropriété concernant arriérés
- Négocier avec les créanciers des plans d'apurement viables et adaptés à la situation de la copropriété (octroi des délais de paiement sans pénalités, remise partielle des sommes dues,...)

1.1.4.- Portage immobilier provisoire de redressement (en cours de préfiguration):

Description du dispositif

Le portage est une opération d'acquisition d'un ou plusieurs lots, confiés à un opérateur, se déroulant dans un temps limité et s'achevant par une revente après travaux des logements acquis.

Le but du dispositif est de soutenir le redressement financier de la copropriété. Il présente l'avantage d'offrir une maîtrise du risque d'impayés durant la période de portage et de contrecarrer les dysfonctionnements du marché qui pourraient hypothéquer le bon déroulement du plan de sauvegarde.

Il peut concerter aussi bien :

- l'achat de lots à l'amiable aux copropriétaires ayant conscience de leur fragilité (absence de capacité de financement des travaux, plan d'acquisition irréaliste, surendettement, etc.), afin de permettre à la copropriété de récupérer les sommes dues (sans attendre la fin des procédures contentieuses) ;
- l'achat de lots à l'issue d'une saisie immobilière..

Plan d'actions

L'étude pré opérationnelle a mis en évidence les difficultés qu'un certain nombre de copropriétaires rencontrent de difficultés à assurer leurs obligations en tant que copropriétaire.

Les besoins prévisionnels en matière de portage ont été estimés à partir de trois critères :

- ménages avec des impayés supérieurs à 10 000 €
- ménages avec des impayés compris entre 5 000 et 10 000 €
- ménages rencontrant des difficultés sociales majeures

Au total, les besoins prévisionnels en matière de portage sont estimés entre 10 et 18 lots.

Un certain nombre de saisies immobilières est à prévoir compte tenu des montants de certaines dettes. En revanche, les procédures de saisie vente de lots par folle enchère peuvent se traduire par l'arrivée de copropriétaires tout aussi fragiles voire davantage que les copropriétaires saisis. Il existe, par ailleurs, un risque de ne pas trouver d'acquéreur pour les lots saisis.

La situation des ménages en grande difficulté, concernés potentiellement par le portage, nécessite la mise en place d'un accompagnement social spécifique dès l'acquisition et avant toute proposition de parcours résidentiel.

Les conditions de revente à l'issue de la période de portage doivent tenir compte de la situation des occupants et de l'équilibre du bilan d'opération pour l'acquéreur.

Le plan d'action envisage:

- un soutien financier à une ou plusieurs sociétés de portage (pour l'acquisition et la prise en charge d'un éventuel déficit foncier) ;
- la délégation du droit de préemption renforcée ;
- la négociation des solutions de relogement des ménages facilitant la revente des appartements lors de la sortie du portage ;
- la mise en place des mesures d'accompagnement social spécifique

1.2.- Appui au fonctionnement de la copropriété

1.2.1.- Formation du conseil syndical

Malgré leur motivation et leur implication dans la vie courante de l'immeuble, le niveau de connaissances des conseillers sur le fonctionnement de la copropriété, notamment sur les aspects financiers, doit être renforcé.

La formation du conseil syndical renforce sa capacité à jouer pleinement son rôle d'assistance et de contrôle.

Il s'agit d'une garantie de pérennisation des actions et des moyens engagés dans le cadre du plan de sauvegarde.

1.2.2.- Formation et information des copropriétaires

Les partenaires du plan souhaitent renforcer le niveau de connaissances des copropriétaires de la résidence afin de les impliquer davantage dans le fonctionnement de l'immeuble.

Il s'agit d'un enjeu majeur d'autant plus que la plupart des copropriétaires sont des primo-accédants et que les taux de participation aux assemblées générales sont relativement faibles.

Plan d'actions

Actions de formation

L'ADIL 57 développera un certain nombre d'actions en direction des copropriétaires et des conseils syndicaux :

- Tenue d'ateliers de formation à l'intention des conseils syndicaux
- Elaboration d'un vadémécum (guide pratique) à l'attention des copropriétaires

Information en préalable à l'acquisition, dans le cadre des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)

Les partenaires souhaitent renforcer le dispositif d'information des futurs acquéreurs dans le cadre des mutations.

L'objectif est de compléter les informations légales fournies afin d'éclairer au mieux le choix des futurs acquéreurs.

Les candidats acquéreurs seront identifiés lors de déclarations d'intention d'aliéner par les services de la Ville. Un fiche d'information succincte avec des indicateurs de fonctionnement et décrivant les projets en cours de réflexion sera transmise aux candidats.

1.2.3.- Clarifier le cadre réglementaire de la copropriété

Faire évoluer le cadre juridique et foncier de la résidence Bernadette

Les différentes études menées ont mis en évidence différents problèmes de domanialité sur l'emprise foncière de la copropriété qu'il convient de résoudre.

La copropriété sera impactée par le projet de réaménagement de la cour du Languedoc (actuellement en cours de définition).

Au vu de ces éléments, les partenaires se donnent comme objectif de faire évoluer le cadre juridique et foncier en adéquation dudit projet, le cas échéant.

Mettre en conformité et adapter le règlement de copropriété

Le règlement de copropriété est complètement obsolète et nécessite un travail de mise en conformité avec la réglementation en vigueur au titre de la loi SRU.

A l'occasion de cette mise en conformité, l'adaptation du règlement (en cas, notamment d'évolutions substantielles en matière de domanialité) sera à envisager.

1.2.4.- Le rétablissement d'une gestion normale de la copropriété

Depuis le 30 janvier 2014, la copropriété est gérée par un administrateur provisoire, assisté par un syndic professionnel depuis le 20 mai 2014.

A l'issue de cette gestion, le syndicat des copropriétaires sera rétabli dans ses droits et désignera un nouveau syndic.

Cette période est mise à profit pour conforter le rôle de chacun des acteurs dans la gouvernance.

Plan d'actions

Pendant la période d'administration provisoire et afin de faciliter le retour à une situation de gestion de droit commun, les dispositions suivantes seront assurées :

- le maintien d'une gestion la plus proche possible d'une situation de droit commun vis-à-vis des copropriétaires (interlocuteur, modalités d'appels de fonds, ...);
- un rôle du conseil syndical conforté, grâce à une information régulière dans le cadre de réunions associant l'administrateur, le syndic;
- l'organisation annuelle d'une réunion des copropriétaires ayant pour objet de faire le point sur la gestion de la copropriété dans le cadre de l'administration provisoire.

1.3.- *L'amélioration du cadre bâti*

1.3.1.- Estimation des besoins de travaux

Le bâti se trouve à un stade de dégradation avancée (cotation égale à 0.62 sur la grille de dégradation de l'Anah) en lien avec un défaut d'entretien. La résidence présente un aspect peu valorisant.

- La structure du bâtiment est composée de voiles béton armé et de panneaux de façades préfabriqués en béton armé type « murs rideaux ».
 - o Le pignon droit présente un défaut d'étanchéité et une absence d'isolation thermique. Le pignon gauche a été isolé en 2009.
 - o La toiture terrasse a été rénovée en 2007 avec toutefois une absence de couverture sur l'ensemble de l'acrotère.
- L'immeuble englobe 18 niveaux dont deux niveaux de sous sols. Le dispositif de protection incendie présente des points de non-conformité.
- Concernant les réseaux d'eau:
 - o Les colonnes d'évacuation des eaux usées sont vétustes avec présence d'odeurs nauséabondes dans les caves.
 - o Les canalisations sont fuyardes aux différents points de jonction aussi bien sur le réseau « eau froide » que sur le réseau « eau chaude ».
- Le système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire est vétuste et nécessite d'importants investissements. La production d'eau chaude sanitaire est jugée particulièrement peu satisfaisante par les résidents.
- Les ascenseurs sont souvent en panne. D'après les audits réalisés en 2013, ils nécessitent des travaux urgents de mise en sécurité et une complète mise en conformité (les travaux ont été votés en 2010 mais n'ont pas été réalisés).

- Les halls d'entrées sont dégradés et peu sécurisés en raison de l'absence de portes d'entrée et des vitres.
- Les espaces extérieurs (rampes d'accès et emmarchements) sont vétustes malgré un entretien régulier de la végétation (arbres et pelouses).

La copropriété est concernée par une procédure administrative portant sur la remise en état des équipements communs dangereux.

La situation financière de la copropriété ne permettra pas la réalisation de l'ensemble des travaux. Le programme de travaux prioritaires durant les 5 ans du plan de sauvegarde vise la mise en sécurité et la conservation du bâti ayant un impact favorable sur le redressement financier de la copropriété. Le programme retenu est le suivant :

- mise en sécurité et en conformité des ascenseurs
- mise en conformité (ou amélioration palliative à la non-conformité) et amélioration de la sécurité incendie
- sécurisation des accès (halls d'entrée)
- individualisation de l'eau chaude sanitaire éventuelle (sous réserve des conclusions des études d'opportunité technico-financière)
- réfection et isolation thermique du pignon droit
- réfection du réseau eaux usées

Le montant des travaux à réaliser sur parties communes est estimé à 1 280 000 € HT.

Le montant des travaux à réaliser sur parties privatives (individualisation de l'ECS) est estimé à 281 000 € HT.

Le programme total des travaux est estimé à 1 561 000 € HT (soit environ 1 955 000 € TTC honoraires compris). La quote-part moyenne avant financements publics est estimée à 20 800 €

1.3.2.- Estimation des besoins financiers

Les subventions de droit commun ne suffisent pas à solvabiliser les copropriétaires. Un dispositif financier dérogatoire doit permettre la réalisation de travaux.

Afin de solvabiliser la copropriété et les copropriétaires, les dispositifs financiers suivants sont mobilisés :

- subventions majorées octroyées au syndicat des copropriétaires pour les travaux des parties communes de l'Anah et de Metz Métropole ;
- aides complémentaires (subventions ou prêts) octroyées aux copropriétaires occupants pour les travaux en parties communes et privatives ; les conditions d'octroi sont spécifiques en fonction des organismes sollicités (ANAH, CAF, Caisse de retraite, ...)
- subventions, modulables en fonction du niveau de loyer, des copropriétaires bailleurs pour les travaux en parties privatives;

Le plan prévisionnel de financement comprend les subventions suivantes :

Coût de l'opération TTC (travaux, honoraires et assurances compris)	1 955 000 €
subventions ANAH parties communes – aide SDC	661 558 €
subventions ANAH PO parties privatives – aides individuelles	51 184 €
subventions Metz Métropole	94 000 €
total subventions	806 743 €
reste à charge	1 148 257 €

Les aides pour la réalisation d'autres travaux sur parties privatives restent ouvertes dans le cadre des conditions du droit commun.

L'organisme de portage susceptible de réaliser des travaux de rénovation des logements acquis (travaux parties privatives) bénéficiera d'un financement de l'Anah selon les modalités réglementaires arrêtées par l'agence.

La quote-part travaux moyenne après financements publics est évaluée à 12 200 € .

La mise en place d'un dispositif de prêt bonifié sera examiné avec la Caisse des Dépôts et Consignations en vue du financement de la quote-part résiduelle des travaux (hors subvention publique).

1.3.3.- Planning prévisionnel de travaux

Les partenaires souhaitent garantir un équilibre entre le redressement financier de la copropriété et l'avancement du programme de travaux.

En accord avec cet objectif, il est convenu de retenir le principe de phasage de travaux suivants :

- Une première phase, centrée sur la mise en sécurité, sera engagée dès la mise en place du plan ; cette phase concernera les travaux les plus urgents (ascenseurs, mise en conformité de la sécurité incendie, sécurisation des accès). Le coût de cette phase est estimée à 290 000 € TTC (honoraires compris), soit une quote-part moyenne avant subvention est évaluée à 3 100 €.
- Une deuxième phase, centrée sur les travaux de conservation du bâti et sur l'individualisation de l'eau chaude, sera engagée dans la troisième année du plan. Le coût de cette phase est estimé à 1 665 000 € TTC (honoraires compris), soit une quote-part moyenne avant subvention est évaluée à 17 800 €.

Il s'agit d'un calendrier prévisionnel pouvant évoluer en fonction de l'avancement du plan de redressement de la copropriété.

2- Engagements des partenaires

Les partenaires du Plan de sauvegarde s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle des orientations décrites précédemment. D'autres mesures ou actions pourront faire l'objet d'engagements des parties concernées en tant que de besoin lors de la mise en œuvre du plan.

2.1.- *Le syndicat de copropriété*

1- Le syndicat de copropriété s'engage à solliciter les aides prévues dans le Plan de sauvegarde et se conformer aux conditions requises pour pouvoir en bénéficier.

2- Le syndicat de copropriété s'engage à faire transmettre (par le représentant légal de la copropriété), les documents suivants à l'équipe opérationnelle :

- Trimestriellement :
 - La balance des copropriétaires débiteurs arrêtée à la veille des appels de fonds trimestrielles
 - un état des actions amiabiles (plans d'apurement) et contentieuses engagées (compte rendu détaillé des procédures)
 - copie des assignations et des jugements pris à l'encontre des copropriétaires débiteurs.
 - une feuille de présence actualisée

- la balance détaillée des fournisseurs
- Annuellement :
 - les annexes comptables transmis aux copropriétaires pour la clôture des comptes
- Lors de chaque réunion de copropriétaires
 - Les ordres de jours et les procès verbaux des assemblées générales ou les procès verbaux des décisions prises par l'administrateur
- A chaque mutation :
 - Une copie des états datés transmis aux notaires dans le cadre des ventes
- Lors des phases de travaux :
 - L'ensemble des documents nécessaires à la constitution des dossiers de demande d'aide
 - Les devis, les situations et les factures ainsi que l'ensemble des notes d'honoraires justifiant de la réalisation des travaux.

3- Le syndicat de copropriété s'engage à régler sa dette avec ses créanciers selon les modalités qui seront arrêtées lors de la signature des plans d'apurement, et, afin d'éviter toute nouvelle créance, à procéder au paiement régulier de ses prestataires.

4- Le syndicat de copropriété s'engage à voter en assemblée générale un programme prévisionnel de travaux priorisant les travaux de mise en sécurité et de conservation du bâtiment. Le phasage des travaux tiendra compte des capacités contributives des copropriétaires.

2.2.- Le représentant légal de l'immeuble

Le représentant légal de l'immeuble est actuellement Maître Nicolas KOCH.

Maître KOCH a été désigné en qualité d'administrateur provisoire par l'ordonnance en date du 30 janvier 2014 et complétée le 20 mai 2014 par le Tribunal de Grande Instance de Metz. La durée prévisionnelle de sa mission est d'un an reconductible.

Le cabinet FONCIA CHARLEMAGNE a été, par ailleurs, désigné en qualité de syndic assistant de l'administrateur provisoire par ordonnance en date du 20 mai 2014.

1- Maître KOCH, en qualité d'administrateur judiciaire du syndicat de copropriété s'engage à mettre en œuvre les engagements du syndicat de copropriété et les attendus du représentant légal de la copropriété inscrits dans le présent plan.

2- Maître KOCH, en qualité d'administrateur judiciaire du syndicat de copropriété s'engage à organiser trimestriellement et pendant toute la durée de sa mission une réunion d'information afin de faire le point sur l'avancement de sa mission avec le conseil syndical en partenariat avec l'équipe d'animation.

3- Maître KOCH, en qualité d'administrateur judiciaire du syndicat de copropriété s'engage à organiser annuellement et pendant toute la durée de sa mission une réunion des copropriétaires ayant pour objet de faire le point sur l'avancement du plan de redressement et sur la gestion de la copropriété.

4- Maître KOCH, en qualité d'administrateur judiciaire du syndicat de copropriété s'engage à participer au minima tous les trois mois et pendant toute la durée de sa mission aux réunions de pilotage technique et à annuellement à la commission de suivi du plan de sauvegarde.

5- Maître KOCH, en qualité d'administrateur judiciaire d'administrateur judiciaire du syndicat de copropriété, s'engage à proposer, à l'issue de sa mission et en vue de la désignation de syndic, des propositions de contrat de syndic conformes aux attendus du plan de sauvegarde.

2.3.- L'Agence nationale de l'habitat (Anah)

1- L'Anah s'engage à appliquer les taux maximum des règles d'attribution en vigueur au moment des aides pour les travaux en parties communes ou en parties privatives ; ces taux sont au moment de la signature du plan :

- pour le syndicat de copropriété : un taux de subvention de 50 % sans plafond de travaux pour les travaux réalisés sur les parties communes.
- le taux de subvention pour les travaux sur parties privatives est conditionné :
 - o au niveau de ressources des copropriétaires occupants ; selon les profils le taux oscille entre 35% et 50% d'un montant de travaux plafonné à 20 000 €.
 - o aux engagements pris en matière de modération de loyer pour les copropriétaires bailleurs,
 - o pour les sociétés de portage, le taux de subvention pour les travaux portant sur les parties privatives est de 35% dans la limite d'une dépense de 30 000 € par logement.

Le montant à mobiliser au titre de l'Anah est estimé à environ 712 743 € sur les 5 ans (hors subventions accordées au porteur pour les travaux sur parties privatives).

2- L'Anah s'engage à cofinancer l'équipe opérationnelle d'animation du plan de sauvegarde au taux 50% dans la limite prévue par la réglementation.

La participation de L'Anah au financement de l'équipe opérationnelle est estimée à 101 145, 83 € pour la durée du plan (montant à confirmer par la ville)

3- L'Anah s'engage à mobiliser l'aide au redressement des copropriétés en difficulté dès que besoin pendant la durée du plan.

La participation de l'Anah s'applique sur le montant hors taxe et s'inscrit dans la limite des crédits disponibles au budget et est subordonnée à l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat sur chaque dossier.

2.4.- La Ville de Metz

1- La Ville de Metz s'engage à assurer la maîtrise d'ouvrage du plan de sauvegarde et - à ce titre - à retenir un opérateur chargé de la mise en œuvre du présent plan et à solliciter les aides prévues pour le suivi animation.

La participation de la Ville de Metz au financement de l'équipe opérationnelle est estimée à 101 145 € HT (soit 121 375 € TTC) pour la durée du plan.

2- La Ville de Metz s'engage à étudier la mise en place d'une procédure de substitution des copropriétaires financièrement défaillantes en cas de dangerosité des équipements collectifs.

3- La Ville de Metz s'engage à soutenir financièrement la copropriété dans le cadre de la mise en conformité et de l'adaptation de son règlement de copropriété, selon les modalités précisées dans le PACOD.

4- La Ville de Metz s'engage à étudier la mise en place d'un dispositif de préfinancement des aides publiques octroyées, en partenariat avec un opérateur bancaire restant à identifier et le représentant légal de la copropriété. Les modalités de participation de la ville seront précisées, le cas échéant, dans une convention spécifique.

5- La Ville de Metz s'engage à examiner la mise en place d'un dispositif de prêt complémentaire pour travaux réalisés sur parties communes et privatives, en partenariat avec le CALM.

Les modalités de participation de la Ville seront précisées dans le cadre d'une convention spécifique entre le CALM, la Ville et l'opérateur.

7- La Ville de Metz s'engage à étudier la faisabilité et le cas échéant soutenir le dispositif de portage provisoire des lots de copropriété en partenariat avec la CDC et l'organisme de portage.

Les modalités de participation de la Ville seront précisées dans le cadre d'une convention spécifique entre la CDC, la Ville et l'organisme de portage qui sera mobilisé.

8- La Ville de Metz examine l'opportunité et la faisabilité de mettre en place un dispositif d'information renforcée des candidats acquéreurs pendant la durée du Plan.

La participation de la Ville de Metz est subordonnée à la validation du Conseil municipal.

2.5.- *Le Conseil Général de la Moselle*

1- Le Conseil Général de la Moselle s'engage à faire bénéficier prioritairement les copropriétaires occupants d'une aide au paiement d'arriérés conformément au règlement intérieur du FSL.

2- Le Conseil Général de la Moselle s'engage à faire bénéficier prioritairement les occupants en grave difficulté, concernés par une action de portage, et pour lesquels une action spécifique au logement s'avère indispensable pour le maintien dans les lieux, d'une mesure spécifique d'accompagnement lié au logement conformément au règlement intérieur du FSL.

La participation du Conseil Général de la Moselle s'inscrit dans la limite des crédits disponibles au budget départemental.

2.6.- *La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole*

1- La Communauté de l'Agglomération de Metz Métropole s'engage à soutenir financièrement la copropriété dans le cadre de la réalisation des travaux de rénovation, selon les dispositions de son règlement d'intervention.

L'aide de la communauté d'agglomération prend la forme d'une subvention octroyée au syndicat de copropriété pour la réalisation de travaux de réhabilitation lourde (confort, thermique, accessibilité, sécurité).

L'aide est octroyée en complément des aides de l'Anah.

Le montant maximum de la subvention est de 1 000 € maximum par logement dans la limite de 10% du coût total de l'opération.

La participation de la Communauté d'Agglomération au titre des copropriétés dégradées est estimée à environ 94 000 € pour la durée du plan.

2- La Communauté de l'Agglomération de Metz Métropole s'engage à faire bénéficier les copropriétaires de la résidence des aides sur parties privatives mises en place dans le cadre du PIG Habitat dégradé, dans le cadre du dispositif en vigueur au moment de la demande.

L'aide de la communauté d'agglomération prend la forme d'une subvention octroyée aux propriétaires occupants ou bailleurs non institutionnels pour la réalisation de travaux de réhabilitation de logements fortement dégradés ou frappés de précarité énergétique, sous réserve que les demandeurs respectent les conditions d'éligibilité. L'aide est octroyée en complément des aides de l'Anah.

Le montant maximum de la subvention est de :

- Pour les propriétaires bailleurs : 5% du montant des travaux subventionnés par l'Anah en cas de conventionnement.
- Pour les propriétaires occupants modestes et très modestes : 5% du montant des travaux subventionnés par l'Anah.

Metz-Métropole s'engage à faire bénéficier la résidence des actions de formation et d'information des conseils syndicaux et des copropriétaires en partenariat avec l'ADIL 57 dans le cadre du PACOD.

2.7.- *La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)*

La CDC s'engage à :

- Etudier la mise en place d'un dispositif de prêt bonifié pour financer la quote-part résiduelle des copropriétaires
- à examiner le financement en prêt sur fonds d'épargne (Prêt PHP ou autre), de l'organisme retenu par la Ville de Metz dans le cadre des mesures de portage immobilier provisoire envisagé au titre du Plan de sauvegarde.

2.8. – *LOGIEST*

Logiest s'engage à participer au volet immobilier et foncier des réflexions portant sur la domanialité de la cour du Languedoc (dalle) et à participer aux réflexions sur une possible évolution foncière

3- Modalités de mise en œuvre et de suivi

3.1.- *Le Représentant Légal de la Copropriété*

Par ordonnance en date du 30 janvier 2014 modifiée le 20 mai 2014, le Président du Tribunal de Grande Instance de Metz a désigné Maître Nicolas KOCH, en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat de copropriété.

Par une seconde ordonnance en date du 20 mai 2014, le Président du Tribunal de Grande Instance de Metz, a désigné le cabinet FONCIA CHARLEMAGNE pour assister l'administrateur provisoire dans la gestion courante du syndicat de copropriété.

A la sortie de l'Administration Provisoire, un syndic sera désigné par l'assemblée générale des copropriétaires comme représentant légal de la copropriété.

Les missions d'un syndic sont régies par la loi du 10 juillet 1965 et par le décret du 17 mars 1967. Ces missions devront tenir compte des orientations du plan de sauvegarde.

Conformément aux dispositions du Plan de sauvegarde, le représentant légal de la copropriété fait établir les devis des travaux, propose les contrats et prépare les résolutions à adopter en Assemblée Générale selon les différentes règles de majorités.

Dans le cadre des actions inscrites dans le Plan de sauvegarde, il incombe au représentant légal de recouvrer les charges de copropriété et les quotes-parts des travaux.

Le représentant légal de la copropriété est épaulé dans son action par l'équipe opérationnelle d'animation du Plan de sauvegarde, en particulier dans la mobilisation des aides publiques prévues dans le Plan de sauvegarde.

En cas d'impayé des appels de charges, le représentant légal de la copropriété agit directement de sa propre initiative, par tous les moyens à sa disposition : injonction de payer devant le tribunal d'instance, saisie sur compte bancaire, saisie sur loyers pour les copropriétaires bailleurs, saisie des meubles, des véhicules, etc., inscription d'hypothèque sur les biens de copropriétaires défaillant, demande de dommage et intérêts en cas de défaillance causant un préjudice au syndicat des copropriétaires. Il mobilise à cet effet les aides prévues au présent plan.

En cas de vente d'un lot par un copropriétaire n'étant pas à jour de ses règlements, le représentant légal de la copropriété fait opposition du montant de la vente par acte d'huissier auprès du notaire afin que le syndicat bénéficie du privilège spécial qui lui permet d'être payé sur le prix de la vente avant le vendeur et tous autres créanciers.

Le représentant légal de la copropriété engage les procédures de saisie immobilière.

Le représentant légal de la copropriété informe l'équipe opérationnelle et les partenaires du plan des actions qu'il met en œuvre.

3.2.- L'Équipe Opérationnelle de suivi-animation du Plan de Sauvegarde

La mise en œuvre du Plan de sauvegarde nécessite d'assurer une série de missions opérationnelles permanentes et de veiller à une bonne cohérence des différentes actions.

Ces missions sont assurées par l'équipe de suivi-animation, qui est notamment chargée:

- de piloter l'application des mesures et actions inscrites au plan, dans le respect du calendrier de la mise en œuvre
- de suivre les engagements des différents partenaires sur les plans technique, financier, économique et social, de la communication-information-animation et de l'évaluation du dispositif.

Dans le domaine technique, l'opérateur assure l'assistance dans l'organisation générale des travaux (coordination avec la maîtrise d'œuvre et les différents intervenants techniques, définition des priorités, phasage,...).

Sur le plan financier, l'équipe de suivi-animation suit le plan de trésorerie, assure le suivi de l'évolution globale de la copropriété, et a en charge le suivi administratif du financement des travaux (préfinancement, subventions,...).

Dans le domaine économique et social, l'opérateur assure le suivi des propriétaires occupants fragiles ou ayant des difficultés financières, des procédures d'expulsion, et les demandes de relogement.

Enfin, l'opérateur est chargé d'évaluer le dispositif en proposant des indicateurs de suivi. Il présente un bilan de toutes les actions engagées à la commission de suivi.

3.3.- Le Coordonnateur

Le Chef du service Habitat de la Direction Départementale des Territoires de la Moselle est désigné comme coordonnateur du Plan de sauvegarde par le Préfet de la région Lorraine, Préfet de la Moselle, désigné par arrêté préfectoral du 16 mai 2013.

Le rôle de coordonnateur est de suivre le travail de l'équipe d'animation et de veiller au bon déroulement du Plan de sauvegarde.

A l'issue du plan, le coordonnateur est chargé d'établir un rapport d'évaluation des actions entreprises pour prévenir le processus de dégradation de la copropriété à l'attention du Préfet du département de la Moselle.

3.4.- La Commission de Suivi

Une commission de suivi de la mise en œuvre du Plan de sauvegarde, est instituée. Présidée par le Préfet de la Moselle ou son représentant, elle est composée à minima des membres suivants qui peuvent se faire représenter :

- le Maire de la Ville de Metz,
- le Président du Conseil Général de la Moselle,
- le Président de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole,
- le Directeur Départemental des Territoires de la Moselle,
- l'Administrateur provisoire,
- le Représentant local de l'Anah
- le représentant désigné par les copropriétaires,
- le représentant désigné par les locataires,
- le représentant légal du syndicat de copropriété,
- le Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales de la Moselle,
- le Directeur de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- le Directeur de la société VEOLIA-EAU,
- le Directeur de la société UEM,

Sa composition pourra être élargie selon les sujets à des membres de la commission d'élaboration et à de nouveaux partenaires éventuels du plan d'action (organisme de portage immobilier, organisme bancaire,...)

La commission se réunira au moins une fois par an. Le principe de travail en commission est d'identifier et d'analyser les problèmes et les actions afin de définir leur mise en cohérence dans le cadre d'une stratégie de redressement.

La commission de suivi, en fonction des évolutions et des contraintes existantes, met au point les ajustements ou les moyens nécessaires à la réussite du plan de sauvegarde.

3.5.- Durée

Le présent plan est approuvé pour une durée de cinq ans

Fait à Metz, le

<p>Pour l'Etat et pour l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)</p> <p>Nacer MEDDAH Préfet de la Région Lorraine,</p>	<p>Pour la ville de Metz</p> <p>Dominique GROS Maire</p>
<p>Pour le Conseil Général de Moselle</p> <p>Patrick WEITEN Président</p>	<p>Pour la Communauté d'Agglomération Metz-Métropole</p> <p>Jean-Luc BOHL Président</p>
<p>Pour LOGIEST</p> <p>Yann CHEVALIER Directeur Général</p>	<p>Pour la Caisse des Dépôts et Consignations</p> <p>Julien TARIS Directeur régional</p>
<p>Pour le syndicat des copropriétaires de la copropriété Bernadette</p> <p>Jacqueline OFFANT Présidente</p>	<p>L'administrateur provisoire de la copropriété Bernadette</p> <p>Maître Nicolas KOCH</p>