

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 26 février 2015

DCM N° 15-02-26-11

Objet : Plan d'Accompagnement de Copropriétés en Difficultés (PACOD) : convention de mission avec le CALM.

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.

La Ville de Metz a mis en œuvre ce programme d'accompagnement en trois étapes :

- 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 ;
- la mise en place d'une mission de suivi-animation 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) ;
- l'octroi de prêts sociaux pour permettre la mise en place rapide et sécurisée des premiers travaux, objet de la présente délibération.

Dans le cadre du suivi-animation, une stratégie d'intervention adaptée et partagée permettant d'accompagner six copropriétés (Bernadette, Christiane, Fantenotte, C.Bernard, Lesandrais et Humbepaire) dans la résolution de leurs dysfonctionnements a été mise en œuvre. Elle vise une requalification globale et pérenne afin de retrouver un fonctionnement normal.

Des programmes de travaux par copropriété ont été élaborés et devraient être votés dans les assemblées générales des différentes copropriétés à partir de 2015. Les quote-parts des copropriétaires devraient être appelées par les syndics à partir de 2015, principalement

concernant la copropriété Bernadette, sise 1-3 rue du Béarn à Metz, qui prévoit en 2015 la mise en conformité de ses ascenseurs et de sa sécurité-incendie, ainsi que la sécurisation de ses accès.

Les copropriétés concernées vont bénéficier d'une intervention de l'Agence nationale de l'habitat à hauteur de 50 % ou 30 % du coût global des travaux (selon qu'elles sont inscrites en plan de sauvegarde ou dans des opérations programmées de l'habitat). La Communauté d'agglomération de Metz Métropole a prévu une intervention à hauteur de 10 % du coût des travaux. Le Conseil Général de la Moselle, dans le cadre du Fonds de Solidarité Logement et d'autres partenaires (Caisse d'allocations familiales, Caisse de retraite) vont, pour leur part, apporter des aides individualisées aux occupants selon leur situation individuelle.

Pour compléter ces dispositions et permettre une mise en œuvre diligente des travaux, la Ville de Metz propose la mise à disposition d'un fonds affecté individuellement aux ménages disposant de faibles ressources qui en éprouveraient le besoin, selon les termes de la convention et du contrat de prêt mentionnés en annexe du présent rapport.

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 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 la délibération du Conseil Municipal du 25 avril 2013 relatif au programme d'appui aux copropriétés fragiles du quartier de Metz-Borny,

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,

VU la délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2014 relative à la signature d'une convention-cadre pour l'ensemble des copropriétés dégradées de Metz-Borny,

CONSIDERANT la nécessité de conventionner avec le Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle (CALM), gestionnaire du dispositif de prêt social,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'ADOPTER** le projet de convention de mission ci-annexé.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention ainsi que ses avenants éventuels et tout document contractuel à intervenir dans le cadre de ce dossier.
- **D'AUTORISER** la mise en place du dispositif précité par le versement de la subvention de 90 000 € au CALM et l'encaissement du remboursement selon l'échéancier prévu.
- **D'ORDONNER** les inscriptions budgétaires correspondantes.

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

Selima SAADI

Service à l'origine de la DCM : Cellule de gestion Pôle Politique de la ville, cohésion territoriale et insertion Commissions : Commission Cohésion Sociale
--

Référence nomenclature «ACTES» : 7.1 Decisions budgetaires

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 : 38 Absents : 17 Dont excusés : 13

Décision : ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ



Ville de METZ

Convention de mission avec le C.A.L.M.

Entre la Ville de METZ représentée par son Maire, agissant au nom et pour le compte de la Ville de METZ en exécution de la délibération du Conseil Municipal en date du 26 février 2015 élisant domicile à Metz,

D'UNE PART,

Et le Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle

Association inscrite au Registre des Associations du Tribunal d'Instance de METZ sous le numéro volume 11 folio 56, dont le siège social se situe 24 rue du Palais – BP 14062 – 57040 METZ Cedex 01, représentée par son Président, Monsieur Raymond WEINHEIMER, habilité par l'Assemblée Générale Ordinaire du CALM réunie le 25 juin 2014.

Ci-après désigné par les termes « CALM »

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE :

Le quartier de Metz –Borny, situé en entrée Est de la Ville de Metz a connu la création d'une grande ZUP à partir de 1962. Construite selon les plans de Jean Dubuisson, elle a compris dès l'origine une proportion de logements en copropriété dans un objectif de mixité sociale. Ces derniers ont été construits selon les mêmes standards que les logements locatifs sociaux, et étaient destinés à des ménages modestes accédant à la propriété.

Dans ce contexte, les copropriétés du quartier, conçues au départ pour offrir sur place une possibilité de parcours résidentiel depuis le logement locatif social, doivent aujourd'hui engager elles aussi un effort de requalification, pour se maintenir de manière positive dans la chaîne de l'offre de logement. Pour les pouvoirs publics, il importe d'éviter l'engagement dans une spirale de dévalorisation, de dégradation et le développement de nouvelles poches de pauvreté et de précarité sur ce parc.

Un important dispositif participatif a été développé au cours du temps, avec de nombreuses instances de concertation. Les représentants de plusieurs copropriétés sont présents et actifs dans ces instances, et ont alerté les pouvoirs publics sur leurs difficultés.

A l'issue des observations, conclusions et préconisations émanant des différentes études réalisées depuis 2010 sur ces copropriétés, la ville a engagé en novembre 2013 un Programme d'Accompagnement de Copropriétés en Difficulté (PACOD) dans le quartier de Metz Borny dont l'animation a été confiée au PACT de l'Est Parisien associé au CALM. La mission vise à proposer aux copropriétés concernées une stratégie d'intervention adaptée et partagée permettant de les accompagner dans la résolution de l'ensemble de leurs dysfonctionnements et dans un traitement de requalification globale et pérenne afin qu'elles retrouvent un fonctionnement normal.

Des programmes de travaux par copropriété ont été élaborés, qui devraient être votés dans les Assemblées Générales des différentes copropriétés à partir de 2015. Les quote-part des copropriétaires devraient être appelées par les syndicats à partir de 2015, selon l'échéancier prévisionnel joint en annexe de la présente convention.

Afin d'aider les copropriétaires qui sont dans leur grande majorité des ménages modestes à régler les appels de fonds qui seront appelés par les syndicats dès 2015, la ville de Metz a décidé de mettre en place un dispositif de prêt social, dont la gestion est confiée au CALM.

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la Ville de Metz confie au CALM l'attribution et les modalités de recouvrement des prêts accordés, les caractéristiques du prêt, ainsi que les modalités de remboursement par le CALM des sommes mises à sa disposition.

Le CALM, association relevant des dispositions de la loi de 1908, est agréé par arrêté préfectoral 2011-27 du 27 janvier 2011, pour la réalisation d'activités d'Ingénierie Sociale Financière et Technique (ISFT).

ARTICLE 2 – MONTANT MIS A LA DISPOSITION DU CALM

La ville de Metz mettra à la disposition du CALM qui accepte une enveloppe de 90 000 € (quatre-vingt-dix mille euros) en 2015 pour engager les premiers prêts sociaux.

Cette enveloppe pourra être abondée dans les années suivantes en tant que de besoin.

La subvention globale sera créditée au compte du CALM : BNP PARIBAS METZ – Code banque : 30004 – Code guichet : 00451 – N° compte : 00010149245 – Clé RIB : 62.

Le CALM informera la Ville de Metz des besoins pour l'année suivante en septembre de l'année précédant le versement effectif des fonds, qui intervient après le vote du budget municipal. Les besoins seront estimés en fonction des programmes de travaux votés par chaque copropriété en Assemblée Générale. Ils sont donc tributaires du rythme et du contenu des décisions de chaque copropriété. L'estimation du nombre de copropriétaires occupants potentiellement demandeurs sera réévaluée par le CALM selon les votes effectifs des travaux et le résultat de ses contacts avec les copropriétaires dans le cadre du PACOD. Elle peut donc être revue à la hausse ou à la baisse par rapport à l'évaluation initiale.

ARTICLE 3 – CARACTERISTIQUES DES PRETS ACCORDES VIA LE CALM

Les prêts répondront aux caractéristiques suivantes :

Montant :

De 500 € à 3 000 €.

Durée :

Calculée en fonction de la capacité de remboursement du ménage ; taux d'effort maximum : 30% ; 7 ans maximum.

Quotité :

Au maximum 100% du coût des travaux votés.

Frais de gestion CALM :

Taux du livret A au moment de la souscription du prêt (1% à ce jour)

Assurance :

Variable selon l'âge du demandeur, de 0.25 % à 0.56% du montant du prêt, par le nombre d'années d'échéances, sous réserve de l'éligibilité du demandeur.

Carte de membre :

Obligatoire, 25 € par an, prélevée à chaque date anniversaire du prêt et pour sa durée.

Remboursement :

Mensualité constante, pas de différé d'amortissement, remboursement anticipé possible sans frais.

Personnes éligibles :

Copropriétaires occupants ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources HLM réévalués annuellement (exemple : 20 013 € revenu imposable 2012 pour une personne seule, 26 725 € pour 2 personnes, 32 140 € pour 3 personnes à ce jour).

Garantie par une tierce personne :

Elle sera demandée si l'assurance du CALM ne peut couvrir le bénéficiaire.

Un contrat de prêt selon le modèle joint en annexe sera signé entre le CALM et l'emprunteur.

Dans le cas où l'enveloppe accordée par la Ville de Metz serait insuffisante pour répondre à tous les besoins, les prêts seront attribués selon la règle premier arrivé - premier servi jusqu'à consommation totale des fonds.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DU CALM

Le CALM assurera sous sa responsabilité et son initiative les différentes tâches ayant pour objet de faciliter le recouvrement des remboursements des prêts.

Il interviendra notamment auprès des emprunteurs en cas de non-paiement d'une ou plusieurs mensualités à leur échéance par tous les moyens amiables, sociaux ou pré contentieux, à l'effet d'obtenir une régularisation immédiate ou à terme.

Le CALM établira un rapport annuel précisant le nombre de contrats de prêts signés dans l'année, la liste des emprunteurs, le montant, la durée des prêts accordés, les incidents de paiement rencontrés et leur résolution.

ARTICLE 5 – REMBOURSEMENT DE L'ENVELOPPE MISE A DISPOSITION

Le CALM remboursera à la Ville de Metz à partir de l'année 2020 annuellement et en fin d'année les montants des prêts accordés arrivés à échéance, ou ayant donné lieu à un remboursement anticipé.

La Ville de Metz prendra à sa charge les impayés définitifs non couverts par les assurances et procédures contentieuses.

ARTICLE 6 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à la date de sa signature et cessera à l'expiration totale de l'encours restant dû.

ARTICLE 7 – MODIFICATIONS

La présente convention pourra être modifiée par avenant après concertation entre les parties signataires

ARTICLE 8 – LITIGES

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable les éventuels différends sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention. A défaut d'accord amiable, les litiges seront soumis au Tribunal Administratif de Strasbourg.

ARTICLE 9 – SUIVI DE L'EXECUTION

Le CALM reconnaît le droit à la Ville de Metz de faire procéder annuellement à la vérification des opérations et des écritures de l'établissement. Le CALM s'engage à mettre à disposition des agents qui seront chargés de cette vérification tous les documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission. En tout état de cause, le CALM adressera à Monsieur le Maire de Metz un exemplaire certifié conforme du bilan et du compte de résultat dans les six mois qui suivront la fin de chaque exercice comptable.

Fait à
Le
En deux exemplaires

**Le Maire
de la Ville de Metz**

Dominique GROS

**Le Président
du Centre d'Amélioration
du Logement de la Moselle**

Raymond WEINHEIMER

ANNEXES

Prêt CALM : contrat type

CONTRAT DE PRET N°

Entre :

LE CENTRE D'AMELIORATION DU LOGEMENT DE LA MOSELLE
24 Rue du Palais - 57000 METZ

Affilié à la Fédération Nationale des Centres PACT ARIM,

Représenté par le Président du Conseil d'Administration.

Et :

Monsieur et Madame **demeurant**

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Monsieur et Madame reconnaît(ssent) devoir au CAL PACT de la Moselle, la somme de € (**EUROS**) relative au crédit ouvert à son nom, destiné à permettre l'exécution de travaux dans sa maison sise dont le montant est fixé en fonction des devis prévisionnels établis par **Le** s'élevant au total à € et concernant des travaux **de** à l'exclusion de tous autres.

A - MISE A DISPOSITION ET VERSEMENT DES FONDS

Le prêt accordé **par le C.A.L.M. sur ses fonds propres** sera versé soit directement aux fournisseurs ou entrepreneurs, soit à vous-mêmes, sur présentation des factures ou mémoires établis en triple exemplaires, dont un ORIGINAL, **sur lesquels doit figurer obligatoirement l'accord de paiement ("bon à payer au fournisseur ou à l'entrepreneur", ou "bon à me rembourser", date et signature).**

Ceux-ci devront être accompagnés de l'attestation d'achèvement des travaux dûment complétée et signée.

Le montant du prêt ne sera débloqué qu'au prorata du montant de(s) facture(s) fournie(s) par rapport au(x) devis précité(s).

B - COUT DU CREDIT ET MODALITES DE PAIEMENT

1) **Monsieur et Madame** s'engage(nt) à rembourser le prêt qui lui (leur) a été consenti, y compris € de frais occasionnés par la gestion de son dossier en mensualités de €.(Ces frais ne peuvent en aucun cas être considérés en tant que frais financiers.).
La première échéance est fixée au . Les échéances sont payables par prélèvement bancaire automatique.

2) L'intéressé(e)(s) a la possibilité de se libérer de la dette par anticipation, en partie ou en totalité.

C - ASSURANCES

- 1) En cas de décès ou d'invalidité totale et définitive de l'assuré(e), le montant de la dette sera remboursé au C.A.L.M. par le Groupe AXA dont le siège social est à MARLY LE ROI, Place Victorien Sardou. Les modalités d'application de cette clause sont détaillées sur la Police du type Assurance Groupe n° 10005527. Cette assurance est souscrite par les soins du C.A.L.M.
- 2) Le bénéficiaire du prêt devra apporter la preuve qu'il est assuré convenablement contre les risques incendie. Cette police devra couvrir d'une façon suffisante les valeurs immobilières compte tenu de la plus-value résultant des améliorations, objet du présent contrat.

D - EXECUTION DU CONTRAT

- 1) L'emprunteur(s) s'engage(nt) pendant la durée du prêt :
 - à commencer les travaux au plus tard 6 mois après la date d'établissement du présent contrat, sans pouvoir prétendre à une modification de la date de première échéance fixée ci-dessus,
 - à ne louer le logement qu'il occupe, ni à le vendre, qu'après accord préalable du C.A.L.M.,
 - à signaler au C.A.L.M. tout changement d'emploi, en lui indiquant les nom et adresse du nouvel employeur,
 - à signaler au C.A.L.M. tout changement éventuel de domicile,
 - à ne consentir aucune hypothèque au profit d'un tiers sur le logement faisant l'objet du présent contrat, sans avoir reçu préalablement l'accord du C.A.L.M.
 - à indiquer au C.A.L.M. une personne se portant caution solidaire pour le remboursement du prêt en cas de refus par le Groupe AXA de la demande d'adhésion au contrat d'assurance groupe décès invalidité.
- 2) **En cas de défaillance de(s) l'emprunteur(s), toute échéance impayée entraînera une majoration forfaitaire de 8,00 €.**

Après une mise en demeure infructueuse, le C.A.L.M. pourra exiger le remboursement immédiat du capital restant dû, augmenté de frais de gestion de 1,00% l'an, sans préjudice de l'intérêt légal sur le capital restant dû.

Ce qui est expressément accepté par l'emprunteur(s).
- 3) La vente du logement pour lequel le prêt a été accordé entraînerait le remboursement immédiat du solde de dette restant dû avec application de la clause B2.

E - CONTENTIEUX

Tous litiges occasionnés par la présente reconnaissance de dette et de ses suites seraient de la compétence du Tribunal de METZ. Tous les frais d'honoraires et droits de recette pouvant provenir de poursuites exercées à l'encontre de **Monsieur et Madame** à l'effet de recouvrer les sommes dues, seront exclusivement supportés par cette dernière qui s'y oblige. Les frais auxquels les présentes donneront lieu seront à sa charge exclusive, y compris les droits divers ainsi que les frais de constitution de dossier.

**FAIT A METZ
LE**

Pour le Président, par procuration,
Signature du Directeur
et cachet du CAL-PACT de Moselle

Signature de l'intéressé(e)(s)
précédée de la mention
"Lu et Approuvé"
Monsieur et Madame