

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 24 novembre 2016

DCM N° 16-11-24-5

Objet : PACOD - intégration et suppression de copropriétés.

Rapporteur: Mme SAADI

**1 – Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté (PACOD) :
modification de la convention-cadre et Opération Programmée d'Amélioration de
l'Habitat (OPAH)**

Par délibération en date du 25 septembre 2014, le Conseil Municipal a approuvé la convention-cadre relative aux copropriétés en difficulté de Metz-Borny.

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 copropriétés en difficulté (Bernadette, Christiane, Claude Bernard, Fantenotte, Humbepaire et Lesandrais).

Lors de la phase de mise en place du programme d'accompagnement des copropriétés en difficulté, deux des cinq copropriétés visées par une OPAH "copropriétés dégradées", Humbepaire et Lesandrais, ont manifesté leur volonté de ne pas être intégrées au dispositif opérationnel.

D'autres situations difficiles ont, par ailleurs, émergé en cours du programme. Un diagnostic-flash a ainsi été réalisé début 2015 sur la copropriété Danielle (2/26 rue de Gascogne à Metz-Borny). Après constat d'importantes difficultés financières et techniques, une étude pré-opérationnelle a été réalisée de fin 2015 à début 2016.

Les résultats de cette étude préconisent la mise en place d'un dispositif OPAH visant au redressement financier, un appui au fonctionnement et la réalisation de travaux (étude sécurité-incendie, étude structures du bâtiment et volet foncier) sur ladite copropriété.

Le Conseil syndical de la copropriété Danielle a fait part de son souhait d'intégrer le plan d'accompagnement des copropriétés.

Le Conseil Municipal est donc appelé à valider la suppression des copropriétés Humbepaire et Lesandrais de la convention-cadre signée le 5 janvier 2015 et à y intégrer la copropriété Danielle pour qu'elle bénéficie d'une OPAH dans le cadre de cet accompagnement.

Cette modification n'affecte pas le montant global consacré au suivi-animation, confié au Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle et ses co-traitants. Pour mémoire, un marché de 5 ans a été passé en 2014 pour un montant annuel de 275,58 K€.

2 – Copropriété Gabriel Pierné – Mise en place d'une OPAH

En février 2014, la Ville de Metz a été informée de la situation fragile de la copropriété Gabriel Pierné située 1/11 rue Gabriel Pierné à Metz-Sablon, hors périmètre du quartier prioritaire de la Politique de la Ville.

Après un diagnostic-flash effectué fin 2014, cette copropriété a bénéficié fin 2015, d'une étude pré-opérationnelle avec un contenu classique incluant les spécificités suivantes : étude sécurité-incendie de la tour et scénarii d'évaluation de gestion.

Les résultats de cette étude, rendus mi-2016, préconisent la mise en place d'un suivi-animation type OPAH copropriétés dégradées, dont l'objectif sera d'engager un redressement pérenne de la copropriété.

Le Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle a, avec ses co-traitants, été retenu pour mettre en œuvre l'étude pré-opérationnelle (en 2015, tranche ferme), ainsi que le suivi-animation prévu dans la présente délibération (tranche conditionnelle affermée). Le montant prévisionnel est de 32 000 € par an.

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, notamment ses articles L.303-1, L.321-1 et suivants et R.321-1 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 les 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 Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de Moselle (2014-2018) adopté le 9 juillet 2014,

VU la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-copropriétés, pendant un mois soit du 8 novembre 2016 au 7 décembre 2016 au Pôle des Lauriers – 3bis rue d'Anjou 57070 Metz, en application de l'article L.303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

VU la délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2014 relative au programme d'accompagnement des copropriétés en difficulté,

VU la convention-cadre signée le 5 janvier 2015,

VU la délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2015 relative à la mise en place d'une étude pré-opérationnelle sur deux nouvelles copropriétés en situation de fragilité sur Metz-Borny et Sablon,

CONSIDERANT la nécessité de mettre à jour la convention-cadre relative aux copropriétés dégradées de Metz-Borny par la réalisation d'un avenant n° 1,

CONSIDERANT la nécessité de mettre en place une OPAH copropriétés dégradées pour les copropriétés Danielle et Gabriel Pierné,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

D'APPROUVER l'avenant n° 1 à la convention-cadre relative aux copropriétés dégradées de Metz-Borny,

D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à procéder à sa signature qui donnera lieu au lancement d'une OPAH,

D'APPROUVER le lancement d'une OPAH "copropriété dégradée" pour la copropriété Danielle et d'une autre pour la copropriété Pierné,

D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document à intervenir concernant la présente,

DE SOLLICITER ET 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 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» : 8.5 Politique de la ville-habitat-logement

Séance ouverte à 15h00 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 : 14

Décision : ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

**AVENANT N°1
A LA CONVENTION CADRE
DU PROGRAMME D'ACCOMPAGNEMENT
DES COPROPRIETES EN DIFFICULTE (PACOD)
DE METZ-BORNY (2014-2019)**

ENTRE

L'État représenté par M. Emmanuel BERTHIER, Préfet de la région Lorraine et de Moselle

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

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

Le Conseil Départemental 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 Mme Christine HERZOG, Présidente

La Société Anonyme Coopérative Immobilière de l'Est (SACIEST-PROCIVIS), représenté par M. Benoît ZINGRAFF, Secrétaire Général

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat LogiEst, représenté par M. Jean-Pierre RAYNAUD, Directeur Général

L'office public de Metz Habitat Territoire, représenté par M. Jean-Baptiste PATURET, Directeur Général

La société VEOLIA, représentée par, Directeur

La société UEM représenté par Francis GROSMANGIN, Directeur Général

PREAMBULE

Le 5 janvier 2015, les partenaires cités ci-dessus ont signé la convention cadre du Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté (PACOD) de Metz-Borny.

L'objectif du PACOD est d'adapter les dispositifs de l'intervention publique aux situations individuelles des copropriétés en difficulté repérées dans le quartier de Borny, 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 du PACOD prévoyait la mise en place de plusieurs dispositifs opérationnels :

- Un plan de sauvegarde sur l'immeuble le plus en difficulté, la résidence Bernadette
- Une OPAH « Copropriétés Dégradées » à l'échelle de 5 résidences: Christiane, Claude Bernard, Fantenotte, Humbepaire et Lesandrais. Cette opération était susceptible d'intégrer d'autres copropriétés de Metz-Borny en cours de programme, dans le cas où leur situation le justifierait.
- Un dispositif d'observation et de veille de l'ensemble des copropriétés résidentielles du quartier (35 copropriétés) intégré au dispositif d'OPAH.

Lors de la phase de mise en place du PACOD, deux des cinq copropriétés visées par l'OPAH, Lesandrais et Humbepaire, ont manifesté leur volonté de ne pas être intégrées au dispositif opérationnel.

Les raisons invoquées ont été les suivantes :

- La situation financière des copropriétés s'était nettement améliorée entre la fin de l'étude pré-opérationnelle et le démarrage du PACOD. De ce fait, les copropriétés ne souhaitaient pas bénéficier d'un accompagnement particulier au redressement.
- Le programme des travaux finançables dans le cadre du dispositif ne correspondait pas aux priorités des copropriétaires. De plus, les copropriétés avaient déjà engagé une partie des travaux jugés prioritaires.

Le comité technique du PACOD réuni le 18 décembre 2014 a pris acte du souhait des copropriétaires et a recommandé l'intégration des deux ensembles uniquement dans le dispositif de veille.

D'autres situations difficiles ont, par ailleurs, émergées en cours du programme. Courant 2015, la situation particulière de la copropriété Danielle a été signalée à la Ville de Metz.

Un diagnostic flash, puis une étude pré-opérationnelle ont été lancés sur cette copropriété de 163 logements. Ces études ont conclu à l'existence de graves dysfonctionnements d'ordre technique, financier et social nécessitant la mise en place d'une approche curative. Le prestataire de l'étude a recommandé l'intégration de cette copropriété au dispositif de l'OPAH « Copropriété en difficulté ».

Les copropriétaires de cet immeuble ont indiqué leur accord d'être inclus dans le cadre du dispositif.

L'article 9 deuxième paragraphe de la convention cadre précise que « toute modification des conditions et des modalités d'exécution ... fera l'objet d'un avenant signé de l'ensemble des parties ».

La modification de la liste des immeubles visés par le dispositif de l'OPAH nécessite ainsi la passation d'un avenant signé par l'ensemble des partenaires du PACOD (12 partenaires). Cette procédure s'avère peu souple sur le plan opérationnel.

Il serait souhaitable d'alléger la procédure sur les points touchant les dispositifs opérationnels. Ces dispositifs font, par ailleurs, l'objet d'une définition et d'une validation partenariale dans le cadre des conventions opérationnelles.

En conséquence, il est proposé de modifier la convention cadre du PACOD par voie d'avenant sur les points suivants :

- Modification des copropriétés visées par le dispositif d'OPAH.
- Modifications des modalités de validation de la convention PACOD sur les aspects touchant les conditions et les modalités d'exécution des dispositifs opérationnels (OPAH, Plan de Sauvegarde et Observatoire)

ARTICLE 1 : Modification du périmètre de l'opération (article 1 de la convention PACOD)

La liste des immeubles ciblés par l'OPAH « Copropriétés en difficulté » est modifiée :

- Les copropriétés Lesandrais et Humbepaire sont retirées de la liste de copropriété initialement ciblées. Elles feront néanmoins l'objet d'un suivi dans le cadre de l'observatoire des copropriétés
- La copropriété Danielle est intégrée dans la liste d'immeubles ciblés.

ARTICLE 2 : Modification des modalités de résiliation et modification de la convention (article 9 de la convention PACOD)

Le deuxième paragraphe est ainsi modifié :

« 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 ».

Par dérogation à ce principe, les modifications des conditions et des modalités d'exécution des dispositifs particuliers (OPAH, Plan de Sauvegarde, Observatoire) feront l'objet d'un avenant signé exclusivement par les partenaires de chacun des dispositifs opérationnels. »

Fait à Metz, le