

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 26 octobre 2017

DCM N° 17-10-26-5

Objet : PACOD : convention de mission avec le CALM - avenant n° 2.

Rapporteur: Mme SAADI

Le Conseil Municipal du 26 février 2015 a approuvé la mise en place d'une convention avec le Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle, visant une dotation destinée à accorder des prêts sociaux aux Messins concernés par le programme d'accompagnement des copropriétés en difficulté et se situant en-deça du plafond de ressources permettant l'accès au logement social.

Les copropriétés concernées sont les résidences Danielle, Bernadette, Christiane et Fantenotte ainsi que la copropriété Claude Bernard.

Il s'agit ici d'octroyer une troisième tranche de financement à hauteur de 12 087 €, remboursable à terme échu de 7 ans, afin de permettre aux publics visés de faire face aux dettes de charges de copropriétés. Cette attribution complémentaire vient renforcer les dotations de 90 000 € et 54 000 € validées par le Conseil Municipal, respectivement les 26 février 2015 et 27 octobre 2016, lesquelles n'ont fait l'objet d'aucune consommation à ce jour. La nécessité de les compléter se justifie toutefois par le montant des travaux effectivement engagé à ce jour, qu'il est utile de solvabiliser par cette opération d'intermédiation.

Par ailleurs, ce deuxième avenant a pour but d'élargir l'objet des prêts ainsi que les conditions d'éligibilité des prêts sociaux PACOD afin de permettre un meilleur déploiement du dispositif :

- il est proposé d'élargir les situations permettant la mobilisation des prêts à la résorption de dettes de charges de copropriété dans le cadre d'un plan d'apurement mis en place dans le cadre du PACOD ;
- concernant les critères d'éligibilité, il est proposé d'intégrer les copropriétaires bailleurs modestes (ayant des ressources inférieures aux plafonds de ressources HLM sur deux années consécutives). Il est également proposé d'abandonner la référence au taux d'effort et de la remplacer par celle du Reste à Vivre (ressources disponibles après paiement des charges fixes) et d'élargir l'octroi des prêts aux copropriétaires ayant un

taux d'endettement plus important (jusqu'à 50%) mais ayant un Reste à Vivre jugé suffisant, supérieur ou égal à 300 € par personne.

Notons que chacune des opérations de travaux effectuées dans le cadre du PACOD bénéficie d'une subvention de l'Agence Nationale de l'Habitat (50% pour la copropriété Bernadette dans le cadre d'un plan de sauvegarde, 30% pour les autres dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat), ainsi que de Metz Métropole pour 10% des coûts. Le reste à charge est étudié dans le cadre du volet social du programme avec chacun des copropriétaires, en mobilisant d'abord les aides individuelles dont ils peuvent être bénéficiaires (Fonds social logement du Conseil Départemental, caisses de retraite...).

La mise en œuvre des prêts sociaux intervient en dernier recours, afin de garantir la mise en œuvre effective du programme de travaux.

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 Budget Primitif,

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,

VU la délibération du Conseil Municipal du 26 février 2015 relative à la mise en place d'une convention avec le CALM,

VU la délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2016 relative à l'intégration et la suppression de nouvelles copropriétés,

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

D'APPROUVER l'attribution de la subvention suivante :

CENTRE D'AMELIORATION DU LOGEMENT DE LA MOSELLE

12 087 €

D'ADOPTER le projet d'avenant n° 2 à la convention de mission au CALM ci-annexé,

D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer cet avenant ainsi 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 12 087 € 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» : 7.5 Subventions

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 : 37 Absents : 18

Dont excusés : 12

Décision : ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ



Ville de METZ
Avenant n°2
à la convention de mission avec le C.A.L.M.
relative aux prêts sociaux PACOD sur fonds Ville de Metz

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 ne..... du Conseil Municipal en date du..... élisant domicile à

D'UNE PART,

Et le Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle- Soliha 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, représenté 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 SUIIT :

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.

La ville a ainsi engagé en novembre 2013 un Programme d'Accompagnement de Copropriétés en Difficulté (PACOD) dans le quartier de Metz Borny. Ce dispositif vise à proposer aux copropriétés concernées une stratégie d'intervention adaptée et partagée permettant de les accompagner dans un projet de requalification globale afin qu'elles retrouvent un fonctionnement normal.

Le dispositif comprend la réalisation d'un programme de travaux de rénovation adapté aux besoins des copropriétés. Les quote-parts devraient être appelées de manière échelonnée en fonction des modalités décidées par chacune des assemblées générales.

Afin d'aider les copropriétaires qui sont dans leur grande majorité des ménages modestes à régler les appels de fonds, la ville de Metz a décidé de mettre en place un dispositif de prêt social, dont la gestion a été confiée au CALM (opérateur chargé de l'animation du PACOD).

Les modalités de ces prêts ont été définies par convention signée le 06 Mai 2015. Cette convention a été modifiée une première fois par avenant fin 2016 (cf. avenant n°1). L'avenant a acté le renforcement de l'enveloppe dédiée aux prêts sociaux PACOD grâce à la programmation de fonds supplémentaires.

L'évaluation du dispositif réalisée en cours de l'année 2017 a, par ailleurs, mis en évidence la nécessité de modifier l'objet et les conditions d'éligibilité des prêts afin de permettre un meilleur déploiement du dispositif.

Le présent avenant a pour but d'acter ces modifications.

ARTICLE 1— OBJET DU PRESENT AVENANT

Le présent avenant a pour but de modifier l'objet des prêts ainsi que les conditions d'éligibilité des prêts sociaux PACOD afin de permettre un meilleur déploiement du dispositif.

ARTICLE 2 — ELARGISSEMENT DE L'OBJET DES PRÊTS

Il est décidé d'élargir les situations permettant la mobilisation des prêts.

Les prêts sociaux PACOD pourront être désormais sollicités dans le cadre de trois types de situations :

- Solvabilisation des appels de fonds de copropriété concernant des travaux votés dans le cadre du PACOD
- Solvabilisation des appels de fonds pour le recouvrement des travaux d'office effectués par la Ville de Metz dans le cadre du PACOD
- Résorption de dettes de charges de copropriété dans le cadre d'un plan d'apurement mis en place dans le cadre du PACOD

ARTICLE 3 — ELARGISSEMENT DES CRITERES D'ELIGIBILITE

Il est décidé d'élargir les critères d'éligibilité suivants :

Statut de propriété

Les prêts étaient réservés aux seuls copropriétaires occupants modestes.

Les copropriétaires bailleurs modestes peuvent désormais solliciter l'octroi d'un prêt

Condition de ressources

Les prêts sont réservés exclusivement aux copropriétaires modestes :

- copropriétaires occupants ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources HLM réévalués annuellement.
- copropriétaires bailleurs ayant des ressources inférieures aux plafonds de ressources HLM sur 2 années consécutives.

Taux d'effort, taux d'endettement et reste à vivre

Les prêts étaient réservés aux copropriétaires remplissant un double critère : taux d'endettement (poids de l'ensemble des prêts sur l'ensemble des ressources) inférieur à 33% et taux d'effort (poids des mensualités de remboursement par rapport aux ressources totales) inférieur à 30%.

Il est décidé d'abandonner la référence au taux d'effort et de la remplacer pour celle de reste à vivre (ressources disponibles après paiement des charges fixes).

Il est décidé d'élargir l'octroi des prêts aux copropriétaires ayant un taux d'endettement plus important (jusqu'à 50%) mais ayant un reste à vivre jugé suffisant.

Ainsi, pour les ménages dont le taux d'endettement sera compris entre 33% et 50%, le reste à vivre minimal devra être supérieur ou égal à 300 € par personne (environ 10€/jour/personne).

ARTICLE 4 — CARACTERISTIQUES DES PRETS ACCORDES VIA LE CALM

Les caractéristiques et les modalités d'attribution des prêts restent inchangées.

ARTICLE 5 — ENGAGEMENTS DU CALM

Les engagements du CALM restent inchangés.

ARTICLE 6 - DUREE DE LA CONVENTION

Le présent avenant prend effet à la date de sa signature et cessera à l'expiration totale de l'encours restant dû.

ARTICLE 7 — MODIFICATIONS

D'autres avenants pourront être signés après concertation entre les parties signataires

Fait à

Le

En deux exemplaires

Le Maire

Le Président

de la Ville de Metz

du Centre d'Amélioration

du Logement de la Moselle

Dominique GROS

Raymond WEINHEIMER