

<i>Nombre de membres élus au Bureau :</i> 50	<i>Membres en fonction :</i> 50	<i>Membres présents :</i> 35	<i>Absent(s) excusé(s) :</i> 8	<i>Absent(s) :</i> 7	<i>Pouvoir(s) :</i> 2
---	---------------------------------	------------------------------	--------------------------------	----------------------	--------------------------

Date de convocation : 26 novembre 2019

Vote(s) pour : 37
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Séance du Lundi 2 décembre 2019,

Sous la présidence de Monsieur Jean-Luc BOHL, Président de Metz Métropole, Maire de Montigny-lès-Metz.

Secrétaire de séance : Barbara FALK.

Point n°2019-12-02-BD-2 :

Prolongation de deux ans de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété Dégradée (OPAH-CD) portant sur la copropriété Gabriel Pierné.

Rapporteur : Monsieur Fabrice HERDE

Le Bureau,
Les Commissions 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 la délibération du Conseil de Communauté du 28 avril 2014 portant délégation du Conseil au Bureau,

VU la délibération du Conseil métropolitain du 21 octobre 2019 arrêtant le projet de 3^{ème} Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de Metz Métropole et notamment ses fiches actions n° 13 « Poursuivre et Intensifier la réhabilitation du parc privé » et n° 14 « Instaurer un suivi et un accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées »,

VU la convention d'OPAH-CD Gabriel Pierné signée entre l'Anah et la Ville de Metz le 2 janvier 2017,

CONSIDERANT la compétence politique locale de l'habitat exercée par Métropole comprenant désormais le pilotage des actions en faveur des copropriétés dégradées,

CONSIDERANT la nécessité de poursuivre les interventions afin d'assurer le redressement pérenne de la copropriété Gabriel Pierné,

APPROUVE la prolongation pour deux ans de l'OPAH-CD Gabriel Pierné avec l'Anah, dont la maîtrise d'ouvrage et le financement du suivi-animation seront assurés par Metz Métropole,

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à mettre au point et à signer l'avenant n° 1 à la convention d'OPAH-CD Gabriel Pierné dont le projet est joint en annexe, ainsi que tout document s'y rapportant.

Pour extrait conforme
Metz, le 3 décembre 2019
Pour le Président et par délégation
La Directrice Générale des Services


Barbara FALK

The seal of Metz Métropole is circular, featuring a stylized bridge or architectural element in the center. The word "METZ" is written in an arc at the top, and "METROPOLE" is written in an arc at the bottom.

**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION D'OPAH-COPROPRIETE
DEGRADEE GABRIEL PIERNE**

La présente convention est établie :

Entre Metz Métropole, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur Jean-Luc BOHL, en sa qualité de Président,

L'État, représenté par Monsieur Didier MARTIN, préfet du département de la Moselle,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence, par Monsieur Didier MARTIN, préfet de la Moselle et délégué local de l'Anah agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah ».

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 des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu le 8^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de Moselle (2018-2022), adopté le 28 janvier 2019,

Vu la délibération du Conseil métropolitain de Metz Métropole du 21 octobre 2019, arrêtant le projet de 3^{ème} Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de Metz Métropole,

Vu la convention d'OPAH-CD concernant la copropriété Gabriel Pierné, signée le 2 janvier 2017, par la Ville de Metz et l'Etat, et plus précisément l'article 9 relatif à la durée de la convention,

Vu la délibération du Bureau délibérant de Metz Métropole du 2 décembre 2019, approuvant la prorogation de l'OPAH-Copropriété Dégradée Gabriel Pierné pour une durée de deux années supplémentaires,

Vu le Conseil d'Administration de l'Anah du 28 novembre 2018 et ses délibérations 2018-34 à 36 relatives à la mise en œuvre du Plan National Initiative Copropriétés,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de la Moselle du 27 novembre 2019,

Considérant qu'il est opportun de proroger la convention d'OPAH-CD Gabriel Pierné initialement définie sur la période 2017-2020,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	4
Article 1 – Objet de l'avenant	4
1.1 – Durée	4
1.2 – Changement de maîtrise d'ouvrage	4
Article 2 – Enjeux	5
Article 3 – Objectifs de réalisation	5
3.1 – Volet juridique et foncier.....	6
3.2 – Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	6
3.2.1 – Redresser financièrement la copropriété	6
3.2.2 – Soutenir et consolider le fonctionnement de la copropriété	8
3.3 – Volet social.....	9
3.3.1 – Accompagnement des copropriétaires occupants en impayés	9
3.3.2 – Création d'un groupe de travail « Accompagnement Social »	9
3.4. – Volet technique	10
Article 4 – Modification des instances de pilotage	12
Article 5 – Actualisation des financements des partenaires de l'opération	12
5.1 – Financements de l'Anah.....	12
5.2 – Financements de la collectivité maître d'ouvrage	14
5.3 – Financements de la Caisse des Dépôts.....	15
5.4 – Autres financements	15
Article 6 – Clause conservatoire	16
Article 7 – Transmission de la convention	16

Préambule

La copropriété Gabriel Pierné, située au 1-11 rue Gabriel Pierné à Metz, a bénéficié d'un accompagnement continu de la Ville de Metz (maître d'ouvrage sur la période 2017-2019), de Metz Métropole et de l'Etat depuis janvier 2017, dans le cadre d'une OPAH Copropriété Dégradée (OPAH-CD).

La copropriété compte 188 lots dont 166 à usage d'habitation (76 dans la tour et 90 dans la barre) et 22 garages.

L'accompagnement réalisé dans le cadre de l'OPAH, par le Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle (CALM-SOLIHA), a permis d'améliorer le fonctionnement des instances de la copropriété ainsi que son suivi financier. Quelques travaux ont également pu être réalisés durant l'OPAH-CD, toutefois la copropriété nécessite encore d'importants travaux.

De plus, celle-ci est soumise à un arrêté de péril ordinaire depuis avril 2019 (ciblant la barre) pour une durée de 30 mois, soit jusqu'en octobre 2021. Cette décision fait suite à des dysfonctionnements constatés au niveau des balcons de la barre.

La copropriété a été intégrée à la liste régionale du Plan Initiative Copropriété. Elle bénéficie, à ce titre, d'une attention particulière des pouvoirs publics.

Aussi, au regard des résultats de ces 3 années d'OPAH-CD présentés lors du comité de pilotage du 16 juin 2019, les partenaires de l'OPAH ont validé la prolongation de l'OPAH pour une durée de 2 ans. Cette prorogation doit permettre de poursuivre l'accompagnement dans les projets de travaux et dans le redressement financier de la copropriété.

Cet avenant vient compléter la convention d'OPAH-CD signée le 2 janvier 2017 et la prolonger pour deux années supplémentaires.

A l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de l'avenant

1.1 – Durée

Le présent avenant a pour objet la prorogation de deux années supplémentaires du dispositif d'OPAH-Copropriété Dégradée défini initialement sur la copropriété Gabriel Pierné entre le 2 janvier 2017 et le 2 janvier 2020.

L'OPAH-CD Gabriel Pierné est donc prorogée jusqu'au 31 décembre 2021.

1.2 – Changement de maîtrise d'ouvrage

Au titre de sa compétence Politiques locales de l'Habitat, Metz Métropole est désormais maître d'ouvrage du dispositif, en lieu et place de la Ville de Metz qui assumait cette fonction précédemment.

Article 2 – Enjeux

Cette prorogation du dispositif a pour but de permettre la continuité des actions engagées auprès de la copropriété. Metz Métropole et l'Anah souhaitent donc poursuivre l'accompagnement de la copropriété, afin d'assurer un redressement pérenne de cette dernière

Rappel des enjeux définis dans la convention d'OPAH-CD :

- **une problématique sociale et immobilière** : les copropriétaires occupants sont majoritairement des personnes modestes. Depuis quelques années, un cycle de paupérisation est entamé avec le départ des copropriétaires solvables remplacés par des copropriétaires bailleurs indécis et des ménages fragiles. La copropriété fait face aujourd'hui à une faible attractivité avec un marché immobilier en décrochage. L'enjeu étant d'enrayer le cycle de paupérisation et de redonner de l'attractivité à cette copropriété.
- **une problématique technique** : cette copropriété des années 1960 n'a pas fait l'objet de gros travaux depuis sa construction. Elle arrive à la fin d'un cycle technique, avec des besoins en travaux très importants, pour certains considérés comme urgents, car liés à la sécurité ou à la conservation du bâti, et pour les autres dans un objectif d'amélioration thermique des bâtiments et d'économie de charges.
- **une problématique de gestion et de gouvernance** : il est important de stabiliser les instances de cette copropriété. Le Conseil Syndical est aujourd'hui stable et motivé, mais même si le syndic est en place depuis 2011, il y a une instabilité dans les gestionnaires compliquant la communication. Le montant des impayés est préoccupant et ces derniers conduisent à la mise en place de procédures, ainsi qu'à l'endettement de la copropriété. L'enjeu est également de remobiliser les copropriétaires dans le fonctionnement de leur copropriété.
- **une problématique juridique** : actuellement, cette copropriété fonctionne selon les spécificités de chaque bâtiment, la « tour » et la « barre », mais cela ne se répercute pas au niveau juridique. Il est important de séparer juridiquement les instances des deux bâtiments. Il est nécessaire d'actualiser le règlement intérieur devenu obsolète.

Il demeure également un enjeu partenarial pour la réussite du redressement de cette copropriété.

Article 3 – Objectifs de réalisation

Les objectifs généraux de l'avenant restent inchangés par rapport à la convention :

- **accompagner la réorganisation juridique de la copropriété,**
- **soutenir et consolider le fonctionnement de la copropriété,** notamment par des séances de formation et d'information en particulier au Conseil Syndical et aux nouveaux acquéreurs,
- **suivre et optimiser la gestion de la copropriété,** à travers la production d'indicateurs périodiques et la maîtrise des charges,
- **redresser financièrement la copropriété,** en suivant la mise en place et l'avancement des procédures contentieuses et en accompagnant les copropriétaires occupants débiteurs,
- **accompagner les publics en difficulté vers les structures compétentes,** notamment les problématiques de surendettement et de vieillissement,
- **favoriser la requalification du cadre bâti** et notamment la réalisation des travaux de conservation et de mise en conformité.

Les fiches actions présentées lors de la convention d'OPAH-CD restent inchangées.

Des objectifs spécifiques ont été définis par volets d'intervention, en lien avec les actions et constats effectués au cours de l'OPAH-CD :

3.1 – Volet juridique et foncier

Avancement durant l'OPAH-CD

Une estimation a été réalisée par un géomètre afin d'effectuer les esquisses modificatives et les frais d'enregistrement, le montant est de 36 864 € TTC. Au vu des coûts et des difficultés financières, ce sujet n'a pas pu être mis à l'ordre du jour des Assemblées Générales. Le règlement de copropriété sera modifié dans le cadre de cette scission.

Objectif de l'avenant

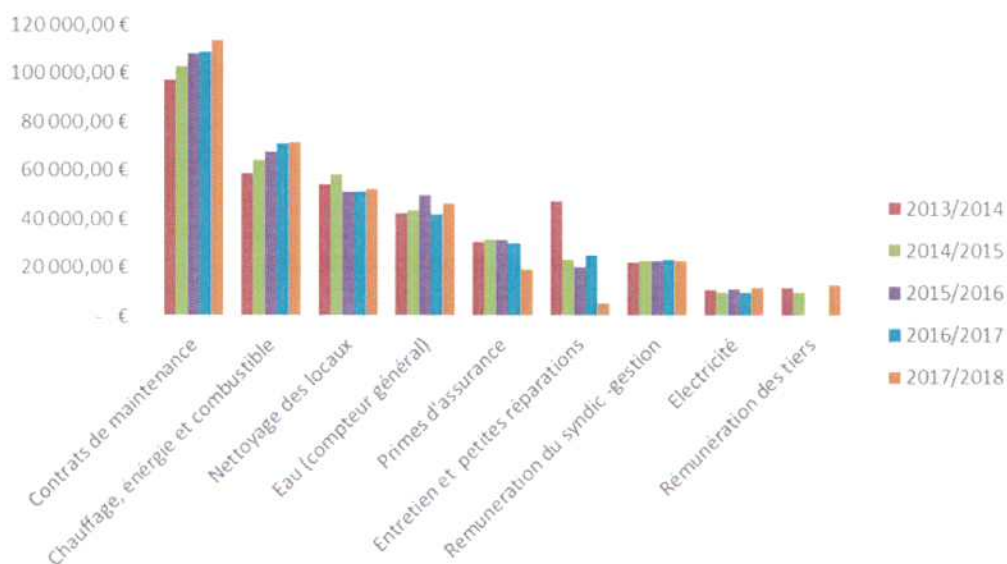
Le sujet de la scission de la copropriété en deux entités juridiques distinctes reste d'actualité pour les membres du Conseil Syndical, et sera réabordé plus concrètement dès que la situation financière le permettra.

3.2 – Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.2.1 – Redresser financièrement la copropriété

- Mise en place d'indicateurs de suivi des dépenses, élaboration des stratégies budgétaires

Avancement durant l'OPAH-CD



	2015/2016	2016/2017	2017/2018
Budget prévisionnel	379 000,00 €	379 000,00 €	378 000,00 €
Budget réel	369 582,24 €	367 601,88 €	361 623,80 €
Evolution annuelle budget réel	Environ +1 %	-0,54 %	+1,63 %

Entre 2017/2018 et 2015/2016, le budget réel a diminué de 7 959 € (soit 2,15%).

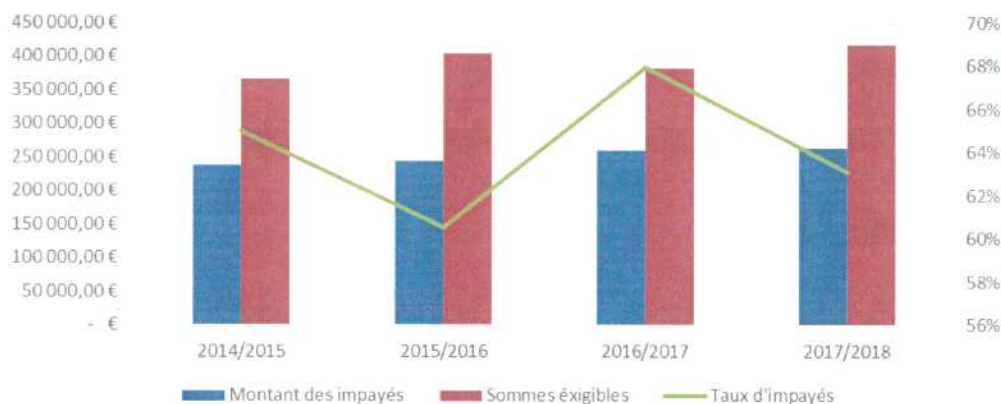
Le CALM-SOLIHA MOSELLE a participé à deux réunions visant à établir une stratégie budgétaire via les budgets prévisionnels, l'objectif étant de baisser les dépenses courantes et de calibrer l'ensemble des dépenses.

Objectif de l'avenant

L'objectif étant de poursuivre les réunions visant à réduire les dépenses courantes (via les renégociations de contrat).

- Mise en place d'un suivi global des impayés

Avancement durant l'OPAH-CD



Le montant total des impayés est de 152 383 € au 30/06/2019 contre 226 680 € au 30/09/2018 (soit une baisse de 32%). 5 copropriétaires (2 PO et 3 PB) ont un impayé supérieur à 10 000 €. Ils représentent 63 % du montant des impayés. Il est nécessaire d'ajouter les dettes des anciens copropriétaires (90 916 €). Ces dettes sont en cours d'apurement mais la présence de dettes irrécouvrables est certaine.

Le CALM-SOLIHA MOSELLE a réalisé 2 réunions de suivi des contentieux par an avec la chargée de contentieux et le Conseil Syndical.

L'aide à la gestion a également été mise en place durant les 2 dernières années afin de faire face aux dépenses liés aux notaires et avocats.

Il est à noter que les impayés n'ont pas augmenté suite aux appels de fonds travaux durant la période.

Objectif de l'avenant

L'objectif est de poursuivre la baisse des impayés via des réunions régulières et par la mobilisation de l'aide à la gestion. Le second objectif est le traitement de dettes irrécouvrables issues des ventes.

- Négociation des protocoles d'apurement avec les principaux fournisseurs

Avancement durant l'OPAH-CD

2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018
226 364,12 €	196 205,45 €	88 842,99 €	115 718,97 €

Au 13/09/2019, la dette envers les fournisseurs était de 69 456 € (dont 65 740 € envers UEM et 3 563 € envers FZ Nettoyage) : une procédure est en cours envers UEM.

Objectif de l'avenant

L'objectif est d'accompagner le syndic vers le règlement de la procédure en cours envers UEM et de stabiliser les dettes envers les fournisseurs à un niveau bas.

3.2.2 – Soutenir et consolider le fonctionnement de la copropriété

Avancement durant l'OPAH-CD

Un partenariat avec l'ADIL 57 a été mis en place. Le Conseil Syndical a obtenu deux réunions avec l'ADIL 57, le but étant de déterminer les thématiques de formation souhaité par le Conseil Syndical et par les copropriétaires. L'enquête sur les souhaits de formation auprès des copropriétaires a été validée par les partenaires (Metz Métropole, ADIL, Ville de METZ,...), par le syndic et les membres du Conseil Syndical. Deux séances de formation ont été effectuées par l'ADIL sur le thème de la copropriété durant l'année 2018.

Le Conseil Syndical a été réorganisé par le vote d'un règlement en Assemblée Générale. Ce règlement comprend notamment le nombre de membres, le mode de vote, la régularité des réunions,...

Le CALM-SOLIHA MOSELLE a également participé à 19 réunions du Conseil syndical (7 en 2016, 8 en 2017 et 4 en 2018), ainsi qu'aux 4 dernières Assemblées Générales.

Objectif de l'avenant

L'objectif est de pérenniser les interactions entre l'opérateur, la Ville et les organes de gestion de la copropriété.

3.3 – Volet social

3.3.1 – Accompagnement des copropriétaires occupants en impayés

Avancement durant l'OPAH-CD

Une Conseillère en Economie Sociale et Familiale (CESF) du CALM-SOLIHA MOSELLE a contacté l'ensemble des copropriétaires occupants débiteurs de plus de 2 trimestres en janvier 2017. 14 courriers de contact ont été envoyés en février 2017 et 3 ménages ont souhaité être accompagnés. Les aides ont consisté à l'ouverture au droit de retraite, la réouverture aux droits RSA, et la demande d'aide financière à Pro BTP.

Au cours de l'année 2017/2018, 5 copropriétaires occupants ont souhaité être rencontrés. Une dette a été soldée. Un dossier est suspendu en attente de pièces, un appartement est en cours de vente par un liquidateur judiciaire, et 2 copropriétaires n'ont pas souhaité poursuivre la démarche. Il n'y a aucun nouveau copropriétaire dans cette liste par rapport à celle de 2017. Une relance a été effectuée en novembre 2018 sur les copropriétaires n'étant pas dans une situation bloquée (surendettement ou liquidation judiciaire), en cours d'accompagnement ou ayant déjà refusé l'accompagnement, soit 4 personnes.

Au 30/06/2019, le nombre de copropriétaires occupants débiteurs est de 22, dont 13 en dessous de 1 000 euros. Il y a 9 copropriétaires occupants débiteurs de plus de 2 trimestres. Sur ces 9 copropriétaires occupants débiteurs, 5 sont dans une situation bloquée. L'accompagnement porterait donc sur 4 ménages maximum.

Objectif de l'avenant

L'objectif est la poursuite de l'accompagnement des copropriétaires occupants débiteurs. Le calibrage actuel porte sur un maximum de 4 ménages. Cependant, la situation pourrait évoluer compte-tenu des nouveaux propriétaires et des futurs appels de fonds travaux.

3.3.2 – Création d'un groupe de travail « Accompagnement Social »

Avancement durant l'OPAH-CD

Le CALM-SOLIHA MOSELLE est en contact avec l'assistance sociale du Conseil Départemental afin d'échanger sur les ménages de Gabriel Pierné.

La création d'un groupe de travail a été fragilisée par l'évolution du fonctionnement des assistantes sociales du Conseil Départemental de la Moselle. En effet, depuis 2018, celles-ci ne sont plus sectorisées. Il est donc difficile de synthétiser les dossiers sur une copropriété avec un référent unique.

Le volume des copropriétaires débiteurs ne justifie pas la mise en place d'un groupe de travail spécifique qui mobiliserait de façon régulière les partenaires mais plutôt un accompagnement des copropriétaires débiteurs au cas par cas en lien avec les institutions compétentes (CCAS, CMS, ...).

Objectif de l'avenant

L'objectif est de mener une réflexion sur une méthodologie d'accompagnement ciblée des copropriétaires débiteurs, afin d'apporter le meilleur soutien individuel dans leur démarche de résorption de dettes.

3.4. – Volet technique

Avancement durant l'OPAH-CD

Travaux	Année	Montant	Appels de fonds	Statut	Dossier de subventions Anah	Montant
Remplacement des boîtes aux lettres (entrée 5)	2014	1 270,00 €	01/08/2014	effectué		
Mise en place de détecteurs de présence (entrées 3 et 5)	2014	989,60 €	01/10/2014	Débuté entrée 3		
Procédure ADV Conseil	2015	4 000,00 €	10/09/2015	Non débuté		
Travaux de réfection du carrelage n°9	2015	ABP 2 860 €	100% au 10/09/2015	effectué		
Réfection des halls d'entrées 3 et 5	2015	5 233,25 €	100% au 10/09/2015	effectué		
Pose pot à boue	2016	5 614,20 €	01/09/2016	effectué	payé	4 050 €
Pose compteur énergie	2016	3 578,40 €	15/09/2016	effectué		
Détartrage des colonnes d'eaux usées	2016	25 179,70 €	15/09/2016	effectué	Payé le 05/12/2018	7 943 €
Réalisation d'un diagnostic incendie entrée 11	2017	2 000,00 €	15/09/2017	En cours	Accordé le 07/06/2018	
Réalisation d'un diagnostic sécurité incendie entrées 1 à 9	2017	2 500,00 €	15/09/2017	En cours	Accordé le 07/06/2018	
Réfection de l'installation électrique des communs entrée 11	2017	Max 40 000,00 €	15/01/2018 et 15/03/2018	Maitrise d'œuvre en cours		
Réfection des menuiseries entrée 9	2017	3 773,00 €	15/09/2017 et 15/10/2017	effectué	Payé le 21/12/2018	1 242 €
Réfection des menuiseries entrée 1	2017	3 743,00 €	15/09/2017 et 15/10/2017	effectué	Payé le 21/12/2018	1 242 €
Réfection d'une partie de la façade entrée 11	2017	5 687,00 €	15/09/2017	effectué	Payé le 21/12/2018	2 585 €

Actuellement, le taux de subvention Anah est de 35 % pour la barre et 50 % pour la tour. Ce taux est majoré par une subvention de 10% de Metz Métropole (dans la limite de 1 000 €/logement). Depuis début 2018, l'Anah abonde à hauteur du même montant de subvention que Metz Métropole. Des subventions pour des aides techniques peuvent également être mobilisées à hauteur de 50 % du HT.

Le CALM-SOLIHA MOSELLE a déposé 7 dossiers de travaux ou d'aides techniques durant la période de l'OPAH-CD pour un montant de travaux de 52 075 € HT, et un montant total de subventions de l'Anah de 17 062 €.

En 2018, la copropriété a voté une maîtrise d'œuvre pour l'électricité dans la tour, les façades dans la tour et dans la barre, ainsi que les balcons pour la barre. L'étude de maîtrise d'œuvre est en cours, les premiers éléments seront connus en octobre 2019.

En 2018, la copropriété a également voté un audit énergétique. Les résultats de cet audit ont été présentés au conseil syndical en juin 2019. Suite à cette présentation, le Conseil syndical a validé un programme de travaux prévisionnel pour les deux années à venir.

La copropriété fait l'objet d'un arrêté de péril ordinaire en lien avec les dysfonctionnements constatés sur les balcons de la barre. Cet arrêté a été pris en avril 2019 pour une durée de 30 mois, soit jusqu'en octobre 2021. Les balcons sont interdits d'utilisation jusqu'à la réalisation des travaux.

Un fonds travaux a été mis en place depuis 2017, le montant au 13 septembre 2019 est de 36 880 €.

Objectif de l'avenant

L'objectif est l'accompagnement à la réalisation du programme de travaux prévisionnel, avec en priorité la levée de l'arrêté sur les balcons de la barre.

Compte-tenu de l'aggravation de la situation de la barre, une mise à jour de la grille de dégradation sera nécessaire.

Programme de travaux prévisionnel de la barre

2020/2021	BASE CALCUL	MONTANT HT	TVA 5,5%	TVA 10%	TVA 20%	MONTANT TTC
Réfection des balcons	estimation	700 000 €		70 000 €		770 000 €
Amélioration sécurité incendie	estimation	185 000 €		18 500 €		203 500 €
Suite mise aux normes ascenseurs	estimation	190 000 €		19 000 €		209 000 €
Mise en place d'une VMC	audit	90 000 €	4 950 €			94 950 €
Isolation des façades	audit	1 200 000 €	66 000 €			1 266 000 €
Réfection toiture terrasse + isolation + cheminées + édicules + sécurité	estimation	320 000 €	17 600 €			337 600 €
Total des travaux	estimation	2 685 000 €				2 881 050 €
Honoraires maître d'œuvre	travaux HT*5%	134 250 €		13 425 €		147 675 €
Honoraires syndic	travaux HT*2,5%	67 125 €			13 425 €	80 550 €
SPS + BC +DO	travaux HT * 4%	107 400 €			21 480 €	128 880 €
TOTAL		2 993 775 €	88 550 €	120 925 €	34 905 €	3 238 155 €

Programme de travaux prévisionnel de la tour

2020/2021	BASE CALCUL	MONTANT HT	TVA 5,5%	TVA 10%	TVA 20%	MONTANT TTC
Amélioration sécurité incendie	estimation	190 000 €		19 000 €		209 000 €
Mise aux normes électriques	Maitre d'œuvre	48 000 €		4 800 €		52 800 €
Suite mise aux normes ascenseurs	estimation	105 000 €		10 500 €		115 500 €
Mise en place d'une VMC	audit	76 000 €	4 180 €			80 180 €
Isolation des façades	audit	865 000 €	47 575 €			912 575 €
Réfection toiture terrasse + isolation + cheminées + édicules + sécurité	estimation	55 000 €	3 025 €			58 025 €
Total des travaux	estimation	1 339 000 €				1 428 080 €
Honoraires maître d'œuvre	travaux HT*5%	66 950 €		6 695 €		73 645 €
Honoraires syndic	travaux HT*2,5%	33 475 €			6 695 €	40 170 €
SPS + BC +DO	travaux HT * 4%	53 560 €			10 712 €	64 272 €
TOTAL		1 492 985 €	54 780 €	40 995 €	17 407 €	1 606 167 €

Article 4 – Modification des instances de pilotage

Le pilotage opérationnel sera assuré dans le cadre de deux instances :

- Un comité technique : organe de suivi technique, réunissant Metz Métropole, la DDT57, la Ville de Metz, le syndic et l'opérateur sur une fréquence de 4 à 6 réunions par an.
- Un comité de pilotage : organe de pilotage et validation globale du projet, présidé par la Vice-Présidente en charge de l'habitat et du logement à la Métropole qui se réunira au moins une fois par an.

Tout autre partenaire pouvant apporter une plus-value au projet pourra être convié en fonction des thématiques abordées.

Article 5 – Actualisation des financements des partenaires de l'opération

5.1 – Financements de l'Anah

▪ Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du Code de la Construction et de l'Habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du Conseil d'Administration, des instructions du Directeur Général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Les travaux de mise en sécurité pourront également être subventionnés par l'Anah à hauteur de 100 % HT.

▪ Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération, sur la partie travaux, sont de 2 248 615 €, correspondant à des aides au syndicat. D'autres aides pourront être délivrées et seront à évaluer au cours de l'OPAH, comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

<i>AE prévisionnelles</i>	Total
Aides aux travaux	
Dont aides au syndicat	3 162 580 €
Dont aides individuelles	
Aides à l'ingénierie	
Dont suivi-animation	
Dont aide au redressement de la gestion *	40 000 €
Expertises complémentaires **	50 000 €
TOTAL	

* Elle sert à financer les actions renforcées que mène le syndicat de copropriétaires en matière de gestion. Elle peut être sollicitée dans le cadre d'un plan de sauvegarde, d'une OPAH-CD, ou d'une copropriété sous administration provisoire (5 000 € + 150 € par logement et par an).

** Il peut s'agir par exemple d'un audit comptable ou d'expertises techniques. Ces expertises peuvent être demandées dans le cadre d'un Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC), d'une étude préparatoire ou du suivi-animation. (50 % des dépenses HT par an dans la limite de 25 000 € d'aides annuelles de l'Anah).

Détail de l'aide au syndicat (scénarii non contractuels) :

Détail du financement prévisionnel barre

Année réalisation	2020/2021	
Dépenses subventionnables		2 926 650 €
Dépenses subventionnables (sans balcons)		2 163 650 €
Quote part moyenne		35 980 €
Subvention ANAH	aide SDC*	50 %
	prime	1500 € par logement
	budget	1 216 825 €
Subvention Metz Métropole	aide SDC	15 % ou 1 500 € /logement**
	budget	135 000 €
Abondement Anah	aide SDC	égale à la subvention de Metz Métropole
	budget	135 000 €
Dépenses subventionnables balcons		763 000 €
Subvention Anah travaux urgents	aide SDC	100 % HT
	budget	763 000 €
Total subventions Anah		2 114 825 €
Total subventions		2 249 825 €
Reste à charge		10 981 €

*Syndicat de copropriétaires

**sous réserve de l'acceptation par le Bureau de Metz Métropole (précédemment 10% pour 1 000 €/logement)

Détail du financement prévisionnel tour

Année réalisation	2020/2021	
Dépenses subventionnables		1 459 510 €
Quote part moyenne		21 134 €
Subvention ANAH	aide SDC	50%
	prime	1500 € par logement
	budget	843 755 €
Subvention Metz Métropole	aide SDC	15% ou 1 500 € /logement*
	budget	114 000 €
Abondement Anah	aide SDC	égal aux subventions de Metz Métropole et Climaxion
	budget	204 000 €
Climaxion**	forfait	plafond
	budget	90 000 €
Total subventions Anah		1 047 755 €
Total subventions		1 251 755 €
Reste à charge		4 663 €

*sous réserve de l'acceptation par le Bureau de Metz Métropole (précédemment 10% pour 1 000 €/logement)

**aide à confirmer en fonction du gain énergétique

5.2 – Financements de la collectivité maître d'ouvrage

▪ Règles d'application

Metz Métropole prendra à sa charge le financement du coût de l'ingénierie, après subventionnement des partenaires, selon les modalités décrites dans la présente convention.

Le montant du suivi-animation, pour la période de prorogation de l'OPAH-CD Gabriel Pierné, est estimé à un total de 64 000 € TTC.

Metz Métropole s'engage à accorder une aide financière aux syndicats de copropriétaires 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. Par ailleurs, une réflexion quant à l'élargissement des critères d'éligibilité concernant le volet copropriétés de l'OPAH Metz Métropole est en cours.

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

La participation de Metz Métropole serait le cas échéant de 15 % HT du montant des travaux subventionnables, dans la limite de 1 500 € par logement, contre 10 % HT dans la limite de 1 000 € par logement précédemment (sous réserve d'acceptation par le Bureau de Metz Métropole).

Les versements seront effectués au syndic, sur présentation des justificatifs de paiement.

Une aide à la formation en partenariat avec l'ADIL 57 pourrait être mise en place.

▪ Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération restent à évaluer, notamment sur la question d'aides individuelles aux ménages.

<i>AE prévisionnelles</i>	Total sur la période 2020-2021
Aides aux travaux	A évaluer
Dont aides au syndicat	249 000 €
Dont aides individuelles	A évaluer
Aides à l'ingénierie	64 000 €
Dont suivi-animation*	64 000 €
Total	A évaluer

*le montant provisoire indiqué correspond au budget défini dans le cadre du marché, le montant réel pourra donc être légèrement différent

5.3 – Financements de la Caisse des Dépôts

▪ Règles d'application

La Caisse de Dépôts et Consignations devrait participer au financement du suivi animation de l'OPAH à hauteur de 10 % du montant HT. Ce versement s'effectuerait après la subvention de l'Anah et interviendrait sur le reste à charge de la Métropole.

▪ Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Caisse des Dépôts à l'opération serait ainsi de 5 333,33 €.

5.4 – Autres financements

L'ensemble des organismes et institutions susceptibles de contribuer au financement sera sollicité.

Dans le but d'améliorer le dispositif de solvabilisation proposé dans le cadre de l'OPAH, l'opérateur chargé du suivi-animation examinera le recours à des organismes de prêt aux particuliers ou au syndicat de copropriétaires, tels que les dispositifs du Plan Initiative Copropriétés (pré-financement PROCIVIS, ...).

Article 6 – Clause conservatoire

Les autres dispositions de la convention d'OPAH-CD Gabriel Pierné du 2 janvier 2017 n'étant ni modifiées, ni abrogées, continuent à obliger les parties.

Article 7 – Transmission de la convention

L'avenant signé et ses annexes seront transmis aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 2 exemplaires à Metz, le

Pour le maître d'ouvrage,
Le Président de Metz Métropole,

Pour l'État et l'Anah
Le Préfet de la Moselle,
Délégué local de l'Anah

Monsieur Jean-Luc BOHL

Monsieur Didier MARTIN

Résumé de l'acte

057-200039865-20191202-12-2019-DB2-DE

Numéro de l'acte : 12-2019-DB2
Date de décision : lundi 2 décembre 2019
Nature de l'acte : DE
Objet : Prolongation de deux ans de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété Dégradée (OPAH-CD) portant sur la copropriété Gabriel Pierné
Classification : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Rédacteur : Catherine DELLES
AR reçu le : 05/12/2019
Numéro AR : 057-200039865-20191202-12-2019-DB2-DE
Document principal : 99_DE-2.pdf

Historique :

04/12/19 11:07	En cours de création	
04/12/19 11:07	En préparation	Catherine DELLES
05/12/19 17:09	Reçu	Catherine DELLES
05/12/19 17:11	En cours de transmission	
05/12/19 17:11	Transmis en Préfecture	
05/12/19 17:14	Accusé de réception reçu	