

Nombre de membres élus au Bureau : 55	Membres en fonction : 55	Membres présents : 40	Absent(s) excusé(s) : 14	Absent(s) : 1	Pouvoir(s) : 5
---------------------------------------	--------------------------	-----------------------	--------------------------	---------------	----------------

Date de convocation : 3 décembre 2024

Vote(s) pour : 45

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU**

**Séance du Lundi 9 décembre 2024,**

Sous la présidence de Monsieur François GROSDIDIER, Président de Metz Métropole, Maire de Metz, Membre Honoraire du Parlement.

Secrétaire de séance : Pascal GAUTHIER.

Point n°2024-12-09-BD-29 :

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

Rapporteur : Madame Doan TRAN

Le Bureau,  
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU Le Code Civil,

VU la délibération du Conseil métropolitain du 15 juillet 2020 portant délégation du Conseil au Bureau,

VU le Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de Metz Métropole, approuvé par le Conseil métropolitain du 17 février 2020 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 (2022-2024) sur la copropriété Gabriel Pierné signée entre l'Anah et la Métropole le 1<sup>er</sup> septembre 2022,

VU l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de Metz Métropole, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, le 14 novembre 2024,

VU l'avis du délégué de l'Anah dans la Région,

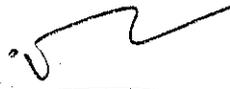
CONSIDERANT la nécessité de poursuivre le dispositif d'OPAH-CD sur la copropriété Gabriel Pierné afin d'en assurer le redressement pérenne,

DECIDE de finaliser l'Avenant n° 1 à la Convention de partenariat d'OPAH-CD dont le projet est joint en annexe,

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer l'Avenant n° 1 à la Convention d'OPAH-CD précitée.

Metz, le 10 décembre 2024

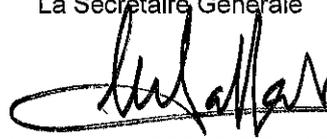
Le Secrétaire de séance



Pascal GAUTHIER  
Directeur Général des Services



Pour extrait conforme  
Pour le Président et par délégation  
La Secrétaire Générale



Marjorie MAFFERT-PELLAT

OPAH-COPROPRIETE DEGRADEE

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Copropriété Dégradée sur la copropriété Gabriel  
Pierné

Avenant n°1 à la Convention

2022-2026

**NUMERO DE LA CONVENTION**

**DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION**

La présente convention est établie :

Entre l'Eurométropole de Metz, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Monsieur François GROSDIDIER, Président,

L'État, représenté en application de la Convention de délégation de compétence par Monsieur François GROSDIDIER, en sa qualité de Président de Metz Métropole,

Et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la Convention de délégation de compétence par Monsieur François GROSDIDIER, Président de Metz Métropole 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 Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2022-2027, adopté par le Département de la Moselle, le 28 janvier 2019,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par le Conseil Métropolitain, le 17 février 2020,

Vu la Convention de délégation de compétence du 18/12/2020 conclue entre le délégataire, Metz Métropole et l'Etat, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du code de la construction et de l'habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 18 décembre 2020 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la liste régionale des copropriétés suivies dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés,

Vu la Convention d'OPAH-CD en date du 1er septembre 2022,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 9 décembre 2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de l'Eurométropole de Metz, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 14 novembre 2024

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

Article 1 – Objet de la convention et périmètre .....	7
1.1. Dénomination de l'opération .....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention .....	7
1.3. Nature, état et instance de la ou des copropriété(s).....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Article 2 – Enjeux de l'opération .....	7
Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action .....	9
3.1. Volet juridique et intervention foncière .....	9
3.1.1. Volet juridique .....	9
3.1.2. Volet Portage ciblé.....	9
3.1.2.1. Descriptif du dispositif.....	9
3.1.2.2. Objectifs.....	10
3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires .....	10
3.3. Volet social.....	10
3.3.1. Descriptif du dispositif.....	10
3.3.2. Objectifs.....	11
3.4. Volet technique .....	13
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	22
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention .....	22
Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires .....	23
5.1. Financements de l'Anah .....	23
5.1.1. Règles d'application.....	23
5.1.2. Montants prévisionnels .....	23
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage .....	24
5.2.1. Règles d'application.....	24
5.2.2 Montants prévisionnels .....	25
5.3. Financements des autres partenaires .....	25
5.3.1 Règles d'application.....	25
5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires.....	25
Article 6 – Engagements complémentaires.....	25
Article 7 – Pilotage, animation et évaluation .....	25
Article 8 – Communication .....	25
Article 9 - Durée de la convention.....	25
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	26
Annexes .....	27
Annexe 1. Périmètre de l'opération et/ ou liste des immeubles adressés.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Annexe 2. Récapitulatif des aides apportées .....	27
Annexe 3.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Fiche de synthèse de description de la copropriété ;.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention. ....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Annexe 4. Fiches actions détaillées .....	27

## Préambule



La copropriété Gabriel Pierné, située au 1-11 rue Gabriel Pierné à Metz, a bénéficié d'un accompagnement continu entre janvier 2017 et décembre 2021 : de la Ville de Metz (maître d'ouvrage sur la période 2017-2019), de l'Eurométropole de Metz et de l'Anah depuis janvier 2017, dans le cadre d'une OPAH Copropriété Dégradée (OPAH-CD). Une seconde OPAH-CD sous maîtrise d'ouvrage de l'Eurométropole de Metz a été lancée sur la période 2022-2024. L'OPAH-CD, objet de cet avenant est de la prolonger pour une durée de 2 ans. Un administrateur provisoire a été nommé en 2022 pour améliorer la prise de décisions et accélérer les démarches.

La copropriété compte 188 lots dont 166 à usage d'habitation (76 dans la tour et 90 dans la barre) et 22 garages. Elle est localisée dans le quartier du Sablon en pleine dynamique de développement.

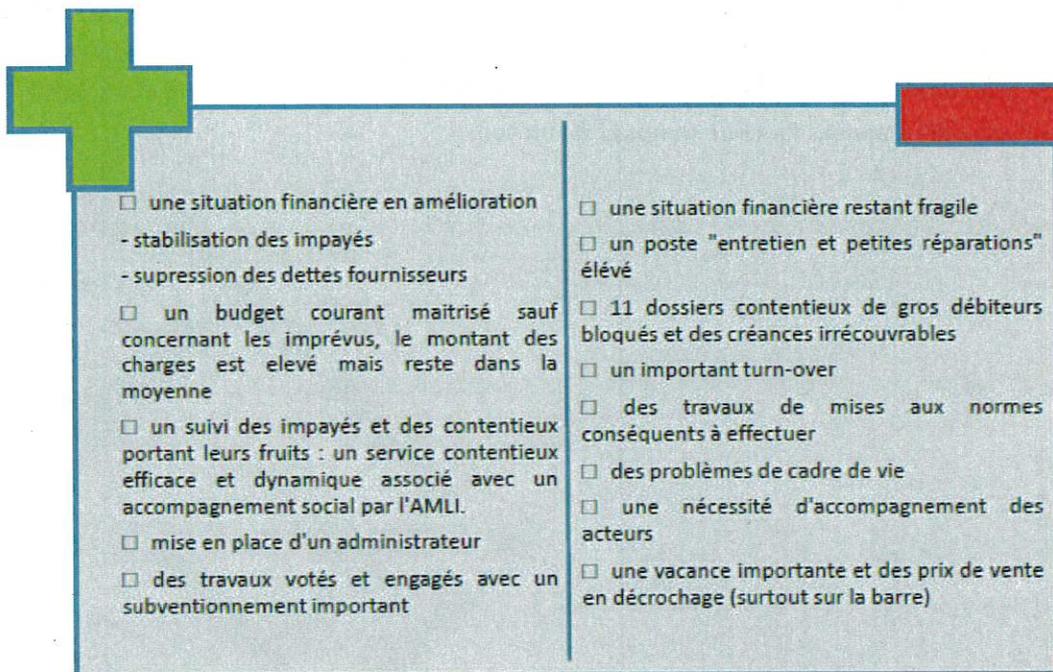
En 2024, sur l'ensemble de la copropriété, il y a 36 % de copropriétaires occupants, 52 % de copropriétaires bailleurs privés et 12 % de copropriétaires bailleurs publics. La répartition est différente selon les bâtiments : 72% de logements locatifs privés dans la tour pour seulement 39 % dans la barre. La SEM Eurométropole Metz Habitat est présente uniquement dans la barre (entrée 9) et représente 12% des tantièmes et 20% des logements.

L'accompagnement réalisé dans le cadre de la précédente OPAH-CD, par Soliha Moselle et l'AMLI, a permis d'améliorer le fonctionnement des instances de la copropriété ainsi que son suivi financier et la réalisation de nombreux travaux.

La copropriété est soumise à un arrêté de péril ordinaire depuis avril 2019 (ciblant la barre), renouvelé pour 18 mois en novembre 2021. Cette décision a été prise à cause de dysfonctionnements constatés au niveau des balcons de la barre. Cet arrêté a été levé grâce aux travaux effectués entre 2022 et 2023.

L'indice de dégradation est supérieur à 0,55 pour les deux bâtiments, correspondant à un niveau de dégradation élevé au sens de l'Anah.

Durant l'année 2024, l'association AMLI a conduit une mission de diagnostic social sous maîtrise d'œuvre de l'Eurométropole de Metz afin d'avoir une vision plus précise de l'ensemble des occupants de la copropriété. La restitution de cette étude aura lieu en novembre 2024.



<input type="checkbox"/> une situation financière en amélioration - stabilisation des impayés - suppression des dettes fournisseurs	<input type="checkbox"/> une situation financière restant fragile
<input type="checkbox"/> un budget courant maîtrisé sauf concernant les imprévus, le montant des charges est élevé mais reste dans la moyenne	<input type="checkbox"/> un poste "entretien et petites réparations" élevé
<input type="checkbox"/> un suivi des impayés et des contentieux portant leurs fruits : un service contentieux efficace et dynamique associé avec un accompagnement social par l'AMLI.	<input type="checkbox"/> 11 dossiers contentieux de gros débiteurs bloqués et des créances irrécouvrables
<input type="checkbox"/> mise en place d'un administrateur	<input type="checkbox"/> un important turn-over
<input type="checkbox"/> des travaux votés et engagés avec un subventionnement important	<input type="checkbox"/> des travaux de mises aux normes conséquents à effectuer
	<input type="checkbox"/> des problèmes de cadre de vie
	<input type="checkbox"/> une nécessité d'accompagnement des acteurs
	<input type="checkbox"/> une vacance importante et des prix de vente en décrochage (surtout sur la barre)

## LES MOTIVATIONS A LA POURSUITE D'UNE OPAH- COPROPRIETE DEGRADEE

Les actions de cette OPAH-CD 2022-2024 se sont concentrées sur :

- Le redressement de la situation financière de la copropriété grâce à un suivi minutieux des procédures contentieuses couplé à un accompagnement social ainsi que la nomination d'un administrateur provisoire. Cette méthode semble porter ses fruits mais les impayés sont encore importants, il est donc nécessaire de poursuivre le redressement financier.
- La réalisation des travaux urgents (notamment liés à l'arrêté de péril) couplé à des travaux énergétiques. Le subventionnement très important (96 %) et la mobilisation des fonds (préfinancement) a été un véritable atout pour la réalisation de ce projet. D'autres travaux ont également été réalisés notamment la mise aux normes des ascenseurs et la mise aux normes sur les réseaux.

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 et de la majoration, par l'Anah, d'un taux de subventions égal à celui de la collectivité.

Aux vues du bilan de l'OPAH-CD (2022-2024) présenté lors du Comité de pilotage du 8 octobre 2024, le besoin d'accompagnement est encore présent et est nécessaire sur les mêmes volets : juridique, foncier, animation, appui aux copropriétaires, social, technique.

Un volet portage ciblé sera également ajouté à l'avenant ainsi qu'une MOUS relogement qui fera l'objet d'un appel d'offres dédié et des actions sur le cadre de vie.

De nombreux travaux sont également à réaliser durant les 2 prochaines années : réfection de la toiture, la réfection des réseaux, la mise en place d'une VMC... Durant cette prolongation, la copropriété envisage une étude sur le raccordement au chauffage urbain ainsi qu'une estimation du coût de la scission entre la tour et la barre. La poursuite de l'OPAH-CD est nécessaire à la bonne réalisation des travaux qui n'ont pu être réalisés durant les 3 premières années faute de temps et de moyens.

PROJET

## Article 1 – Objet de la convention et périmètre

### 1.1. Dénomination de l'opération

L'Eurométropole de Metz, l'État et l'Anah décident de réaliser un avenant à l'opération programmée d'amélioration de l'habitat en copropriété dégradée (OPAH-CD) sur la copropriété Gabriel Pierné (2022-2024) pour une durée de deux années supplémentaires (2025-2026).

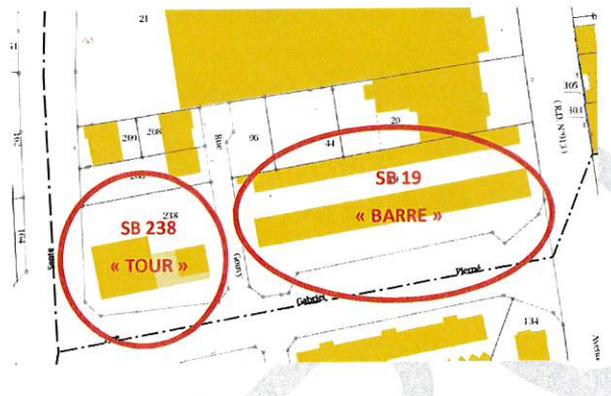
La copropriété Gabriel Pierné a déjà bénéficié d'une première OPAH-CD entre 2017 et 2021.

### 1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

Le périmètre de la copropriété « Gabriel Pierné », sise 1-11 rue Gabriel Pierné correspondant à l'emprise de la parcelle N°SB 238 ET SB 19, 5 363 m<sup>2</sup>). Immeuble construit en 1961-1962, comportant 2 bâtiments principaux et 166 logements.

Son numéro d'immatriculation est AB0-208-595.



## Article 2 – Enjeux de l'opération

Cette prorogation du dispositif a pour but de permettre la continuité des actions engagées auprès de la copropriété.

La prolongation de l'OPAH-CD devra permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Permettre à la copropriété Gabriel Pierné de retrouver un fonctionnement normal durable,
- Améliorer la qualité du bâti et la performance énergétique des bâtiments,
- Garantir aux copropriétaires l'appui et l'attention de la puissance publique, dans le plus étroit respect de la propriété privée.

L'Eurométropole de Metz et l'Anah souhaitent donc poursuivre l'accompagnement de la copropriété, afin d'assurer un redressement pérenne de cette dernière en agissant sur 4 problématiques majeures :

- **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 indécents 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. Il y'a un turn-over important sur la tour notamment avec des prix de vente bas. Il est nécessaire de « fixer » les copropriétaires bailleurs pour plus de stabilité.

- **Une problématique technique** : de nombreux travaux (façades, réseaux, mise aux normes des ascenseurs, ...) ont pu être effectués au cours des 3 premières années d'OPAH-CD qui ont notamment permis la levée de l'arrêt de péril. Cependant tous les travaux nécessaires n'ont pas pu être réalisés faute de temps et de moyens. Il est nécessaire que la copropriété bénéficie encore des aides de l'ANAH et de l'Eurométropole et d'être accompagnée à leur réalisation.
- **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 il est toujours nécessaire de faire le relai avec les autres acteurs (syndic, maître d'œuvre,). Le montant des impayés est préoccupant, même si ce dernier a fortement diminué, il reste des créances irrécouvrables et des procédures en cours. L'enjeu est également de remobiliser les copropriétaires dans le fonctionnement de leur copropriété. L'objectif est également la fin de la mise sous administration.
- **Une problématique juridique** : actuellement, cette copropriété fonctionne selon les spécificités de chaque bâtiment, la « tour » et la « barre ». Toutefois, 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 et d'étudier une éventuelle scission entre la barre et la tour.

Il demeure également la poursuite de l'enjeu partenarial pour la réussite du redressement de cette copropriété.

## Article 3 – Description et objectifs du dispositif - Volets d'action

Les objectifs généraux de la convention sont :

- **Accompagner la réorganisation juridique de la copropriété,**
- **Soutenir et consolider le fonctionnement de la copropriété,**
- **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.

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 intervention foncière

#### 3.1.1. Volet juridique

Les dispositions inscrites dans la Convention d'OPAH-CD concernant le volet juridique (article 3.1 de la Convention d'OPAH-CD) sont inchangées.

#### **Fiche action n°1**

#### 3.1.2. Volet Portage ciblé

##### 3.1.2.1. Descriptif du dispositif

Le diagnostic social réalisé en 2024 a montré que 8 logements sont vacants dans la barre (soit 8,8%) et 15 sont vacants dans la tour (soit près de 20%). On dénombre également 3 logements en location saisonnière (AirBnb).

Après 2020, on note un rebond du prix d'achat (hausse d'environ 20%) passant de 1 151 €/m<sup>2</sup> à 1 380 €/m<sup>2</sup> s'expliquant d'une part par un rebond global de l'immobilier mais aussi à cause de travaux récents. Le prix de vente sur la barre est légèrement plus élevé (+10 à 15%) que sur la tour. Le prix de vente moyen dans le quartier du Sablon est de 2 148 €/m<sup>2</sup>. Même si le prix de vente augmente, la copropriété reste sous cotée par rapport au quartier.

Le portage de lot a pour objet d'acheter les biens de ménages ciblés ne pouvant se maintenir dans le statut de copropriétaires ou de lutter contre les marchands de sommeil.

Durant la durée de l'avenant, l'opérateur sera chargé d'entrer en contact avec les différents bailleurs sociaux (la SEM Eurométropole Habitat sera consultée en priorité car elle détient déjà des logements dans la copropriété), de définir le type de portage à mettre en place et le nombre de logements concernés.

### **3.1.2.2. Objectifs**

Le premier objectif est l'identification de l'organisme de portage, la définition précise des objectifs, de la durée et des modalités de mise en œuvre.

Le cas échéant, une convention de portage sera signée qui précisera le plan de financement de l'opération, les éventuelles garanties financières, et les modalités de mise en œuvre. La mise en place d'une MOUS relogement pourra être mise en place en parallèle de l'OPAH-CD.

L'objectif de ce portage est de cibler les impayés les plus importants (+ de 5 000 €) et de mettre en place un portage sur 9 logements : 8 sur la tour et 1 sur la barre.

**Fiche action n°2**

**Fiche de suivi en annexe n°3**

### **3.2. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires**

Les dispositions inscrites dans la Convention d'OPAH-CD concernant le volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires (article 3.2 de la Convention d'OPAH-CD) sont inchangées.

**Fiches action n° 3 4 et 5**

**Fiche de suivi en annexe n°3**

### **3.3. Volet social**

#### **3.3.1. Descriptif du dispositif**

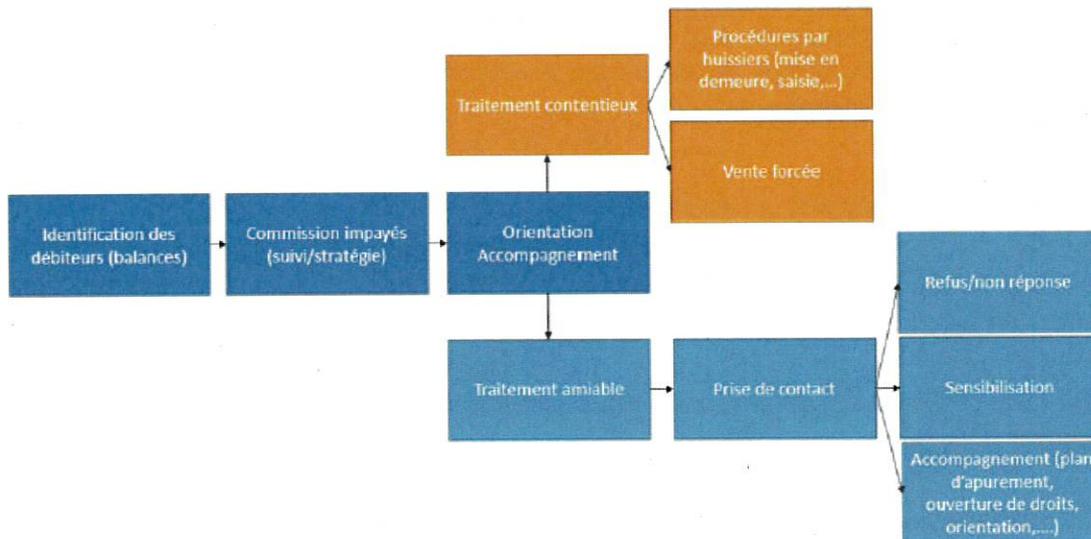
- **Accompagnement des copropriétaires en impayés et gestion des contentieux**

Le redressement financier de la copropriété passe par la gestion des impayés. Pour cela, il est important, de connaître le montant et les caractéristiques des débiteurs. Cela doit permettre d'orienter les ménages en question vers la solution la plus adaptée à leurs besoins (fiche action n° 6).

Une attention particulière doit également être portée aux ménages en situation financière fragile et qui pourraient devenir d'importants débiteurs dans le cadre d'appels de fonds travaux. La gestion des créances irrécouvrables (lorsqu'un propriétaire vend en laissant une dette qui ne peut être soldée par la vente du logement ou d'autres moyens) est un point essentiel de traitement de l'OPAH-CD.

La mise en place d'une commission sociale avec des acteurs pluridisciplinaires pourra être effectué suite à la première réunion de traitement des contentieux.

Exemple de process mis en place :



Les résultats obtenus :

	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Copropriétaires identifiés	11	13	8	22	19	73
Diagnostics réalisés	6	7	2	12	9	36

- **Contacteur les nouveaux copropriétaires et/ou les rencontrer afin de leur expliquer le fonctionnement d'une copropriété notamment sous administration et évaluer la capacité financière des nouveaux propriétaires (notamment des primo-accédant).**

**3.3.2. Objectifs**

Les objectifs sont les suivants :

- Production d'indicateurs détaillés permettant le suivi global,
- Caractérisation et suivi des débiteurs en fonction de leur profil, de leur statut et du montant dû à la copropriété,
- Proposition de stratégies de recouvrement adaptées selon le profil des débiteurs et l'importance des sommes dues,
- Orientation des copropriétaires vers l'accompagnement social,
- Suivi des impacts des appels des fonds travaux sur la question des impayés, notamment des propriétaires occupants,
- Gestion des dettes irrécouvrables.
- Mettre en place une commission spécifique en cas de situation complexes

Les impayés doivent être contenus, voire diminués, à la fois par le biais du contentieux, mais aussi par la mise en place d'un accompagnement social pour les copropriétaires de bonne foi.

L'objectif de l'accompagnement est :

- L'accès à l'information des dispositifs et aides existants pour les ménages en difficulté,
- La mobilisation de l'ensemble des outils existants et des partenariats : l'accès au droit, la renégociation des prêts, le montage de dossiers de surendettement, ...
- La solvabilisation des ménages
- L'orientation

Cette action sera poursuivie durant les 2 ans de prolongation et suivie à travers un bilan annuel synthétique présentant notamment le nombre de ménages contactés, le nombre et le type de contact, les ménages ayant accepté ou refusé l'accompagnement, le type d'accompagnement mis en place et le montant des impayés recouvrés.

**L'objectif de cette OPAH-CD sera la prise de contact avec 14 copropriétaires pour 7 accompagnements annuels réalisés.**

Pour l'action envers les nouveaux copropriétaires, l'objectif est de nouer un premier contact et expliquer le rôle des différents acteurs. Il permettra également d'évaluer la capacité financière des copropriétaires. En moyenne, il y'a 8 nouveaux copropriétaires par an. L'objectif est de concentrer l'action sur les copropriétaires occupants notamment les primo-accédants.

La modalité de cette action pourra être diverse :

- Un contact par courrier au fil de l'eau en même temps que le courrier de bienvenue aux nouveaux copropriétaires par le syndic
- Une prise de contact par mail ou téléphone groupée par exemple deux fois par an à partir des feuilles de présence fournie par le syndic

**Fiche action n°3 et n°6 + fiche de suivi annuelle en annexe 3**

### 3.4. Volet technique

#### 3.4.1. Volet énergie et précarité énergétique

##### 3.4.1.1. Descriptif du dispositif

Il s'agit de suivre les travaux engagés dans la copropriété, aussi bien d'un point de vue technique (avec le maître d'œuvre) que financier selon un calendrier fourni par les entreprises. Il s'agit également de proposer un programme de travaux hiérarchisé, chiffré, accompagné d'une simulation prévisionnelle de financement pour les travaux importants. Le nouveau programme de travaux portera sur l'amélioration de la sécurité incendie, la mise aux normes et la mise en place d'une ventilation.

Ce volet intégrera également l'accompagnement administratif et financier aux montages des dossiers collectifs et individuels liés aux différents volets.

##### 3.4.1.2. Objectifs

Durant les 3 premières années de l'OPAH-CD, des travaux de rénovation énergétique d'ampleur ont été réalisés et notamment d'isolation de la façade.

##### Programme de travaux prévisionnel 2022/2024

Travaux barre	Travaux tour	2022	2023	2024
<b>Travaux de conservation et mise aux normes</b>				
	Mise aux normes ascenseurs	X		X
	Mise aux normes électrique	X		
	Amélioration de la sécurité incendie			X
<b>Travaux énergétiques</b>				
	Réfection (et isolation) toiture terrasse		X	
	Mise en place VMC		X	
<b>Autre type de travaux</b>				
	Résidentialisation		X	

Travaux en cours ou réalisés (2022/2024) :

Type de travaux	Montant des dépenses subventionnables (TTC)	Subvention Anah	Subvention EMM	Total subventions
<b>Travaux façades, ITE et compléments</b>	2 752 000 €	2 400 000 €	270 000 €	2 670 000 €
<b>Remplacement carte électronique ascenseur</b>	5 189 €	3 066 €	707 €	3 773 €
<b>Travaux suite incendie</b>	12 529 €	7 404 €	1 709 € *	9 113 €
<b>Porte ascenseurs 11</b>	2 533 €	1 497 €	345 € *	1 842 €
<b>Travaux éclairages parties communes</b>	8 642 €	5 107 €	1 178 €*	6 285 €
<b>Travaux chauffage et colonnes</b>	20 407 €	11 886 €	2 743 € *	14 629 €
<b>Electricité Ascenseur</b>	10 711 €	6 329 €	1 461 € *	7 790 €
<b>Réparation chauffage collectif</b>	5 644 €	3 335 €	770 € *	4 105 €
	<b>2 817 655 €</b>	<b>2 438 624 €</b>	<b>278 913 €</b>	<b>2 717 537 €</b>

\*montants prévisionnels

Le montant des dépenses subventionnables sur les travaux terminés durant la période 2022-2024 s'élèvent à 2 717 537 €. Le montant des subventions Anah payées est de 2 438 624 €. Le montant de la subvention de l'Eurométropole de Metz est de 278 913 €. Le montant total des subventions payées est de 2 717 537 € avec un taux moyen de subvention de 96 %.

Les subventions liées à l'isolation énergétique de la façade et ses compléments ont été accordées en 2021 lors de la précédente OPAH mais ont été réalisés et payés en 2023. Ces travaux ont permis la levée de l'arrêté de péril sur les balcons et les loggias mais également un gain énergétique de 35 % et une note D après travaux.

Travaux et études en cours

Type de travaux	Montant des dépenses subventionnables (TTC)	Subvention Anah prévisionnelle	Subvention EMM prévisionnelle	Total subventions
<b>Réfection colonnes d'eaux usées *</b>	34 240 €	20 233 €	4 669 €	24 902 €
<b>Mise aux normes Asenceurs</b>	243 011 €	143 332 €	33 077 €	176 409 €
<b>Mise aux normes Ascenseurs*</b>	181 134 €	106 856 €	24 659 €	131 515 €
<b>Dossier chauffage*</b>	7 201 €	4 255 €	982 €	5 237 €
	<b>465 586 €</b>	<b>274 676 €</b>	<b>63 387 €</b>	<b>338 063 €</b>

Entre juillet et octobre 2024, l'entreprise ITC Moselle a montré la nécessité d'améliorer le système de VMC suite aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

Des travaux liés à la sécurisation du hall, la résidentialisation, la réfection des réseaux et la mise aux normes incendie sont prévus pour la fin de l'année 2024 pour un montant prévisionnel de travaux d'environ 80 000 €.

La copropriété ayant un indice de dégradation élevé, le taux de subventionnement Anah est normalement de 50 % HT mais l'Eurométropole de Metz abonde les aides de l'Anah à hauteur de 15 % HT dans la limite de 1 500 € par logement. La copropriété étant inscrite à la liste régionale du Plan Initiative Copropriétés (PIC), l'Anah abonde à un taux égal à celui de la collectivité, soit 15 % HT également.

Au cours de la période de prolongation, il est prévu la réalisation de 1 156 130 € TTC de travaux, selon la répartition suivante :

- 765 140 € TTC en 2025 dont 683 800 € de dépenses subventionnables
- 390 990 € TTC en 2026 dont 349 800 € de dépenses subventionnables

#### Déclinaison annuelle des travaux programmés

2025		Base calcul	Montant HT	Montant TTC
Amélioration sécurité incendie	Ensemble	estimation	200 000 €	220 000 €
Mise en place d'une VMC/ventilation complémentaire	Ensemble	estimation Moe	355 000 €	390 500 €
Réfection des réseaux (eau, chauffage)	Ensemble	estimation	100 000 €	110 000 €
<b>Total des travaux</b>		<b>estimation</b>	<b>655 000 €</b>	<b>720 500 €</b>
Honoraires maître d'œuvre/études		Travaux HT*3%	14 400 €	15 840 €
Honoraires syndic et DO		Travaux HT*2%	9 600 €	11 520 €
SPS+BC+Amiante		Travaux HT*3%	14 400 €	17 280 €
<b>TOTAL</b>			<b>693 400 €</b>	<b>765 140 €</b>

#### Subventions prévisionnelles en 2025

	Montant	Type
Dépenses subventionnables	683 800 €	
Subventions Anah	341 900 €	50%
Subventions EMM	102 570 €	15 % dans la limite de 1500 € par logement
Abondement Anah (X+X)	102 570 €	égal à la subvention EMM
Total Anah	444 470 €	
Total EMM	102 570 €	
<b>Total des subventions</b>	<b>547 040 €</b>	

Les honoraires syndic et l'assurance Dommage-Ouvrage (DO) ne sont pas subventionnables.

### Déclinaison annuelle des travaux programmés en 2026

2026		Base calcul	Montant HT	Montant TTC
Réfection toiture terrasse + isolation + édicules + sécurité	Tour	estimation	60 000 €	63 300 €
Suite résidentialisation	Barre	estimation	70 000 €	77 000 €
Suite amélioration réseaux	Ensemble	estimation	100 000 €	110 000 €
Suite sécurité incendie	Ensemble	estimation	100 000 €	110 000 €
<b>Total des travaux</b>		<b>estimation</b>	<b>330 000 €</b>	<b>360 300 €</b>
Honoraires maître d'œuvre/études		Travaux HT*3%	9 900 €	10 890 €
Honoraires syndic et DO		Travaux HT*2%	6 600 €	7 920 €
SPS+BC+Amiante		Travaux HT*3%	9 900 €	11 880 €
<b>TOTAL</b>			<b>356 400 €</b>	<b>390 990 €</b>

### Subventions prévisionnelles en 2026

	Montant	Type
<b>Dépenses subventionnables</b>	349 800 €	
Subventions Anah	174 900 €	50%
Subventions EMM	52 470 €	15% dans la limite de 1500 € par logement
Abondement Anah (X+X)	52 470 €	égal à la subvention EMM
Total Anah	227 370 €	
Total EMM	52 470 €	
<b>Total des subventions</b>	<b>279 840 €</b>	

Les honoraires syndic et l'assurance DO ne sont pas subventionnables.

Le programme de travaux prévisionnel pour les années 2025-2026 concernent surtout les postes suivants : l'amélioration des réseaux (eau, chauffage), la VMC et sur la sécurité incendie.

Les travaux concernant la réfection de la toiture dépendront d'une étude complémentaire qui confirmera ou non leur nécessité.

Des expertises complémentaires seront également nécessaires concernant la faisabilité au raccordement au chauffage urbain.

### **3.4.2. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé**

#### **3.4.2.1. Descriptif du dispositif**

Les dispositions inscrites dans la Convention d'OPAH-CD concernant le volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé (article 3.4.2 de la Convention d'OPAH-CD) sont inchangées.

L'arrêté de péril a été levé.

#### **3.4.2.2. Objectifs**

L'étude sociale réalisée a permis de déceler une situation d'habitat indécemment mais il n'a pas été possible de visiter l'ensemble des logements. L'objectif sera de deux dossiers Ma Prime Logement Décent.

### **3.4.3. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat**

#### **3.4.3.1. Descriptif du dispositif**

Les dispositions inscrites dans la Convention d'OPAH-CD concernant le volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat (article 3.4.3 de la Convention d'OPAH-CD) sont inchangées.

#### **3.4.3.2. Objectifs**

L'étude sociale réalisée en 2024 a permis de déceler 11 ménages ayant un besoin d'adaptation au logement. Sur les 11, 7 copropriétaires occupants dont 4 pouvant entrer dans les conditions Ma Prime Adapt' car correspondent à l'âge et aux ressources.

Les copropriétaires repérés dans l'étude sociale seront recontactés en priorité pour une proposition d'accompagnement.

### **3.5. Volet urbain et immobilier**

Cette copropriété comporte des parties extérieures importantes et se situe au centre d'un quartier en mutation. Il est important de garantir un cadre de vie agréable et pratique aux habitants.

La copropriété bénéficie d'une situation géographique favorable, car localisée à 900 mètres de la gare de Metz. Elle fait face à une copropriété récemment rénovée au sud. Les anciennes casernes militaires ont été démolies et vont faire place à des logements.

Il est nécessaire d'inclure la copropriété dans les projets existants ou futurs du quartier et de prendre en compte les attentes des habitants dans l'espace public environnant.

Il s'agit également d'améliorer l'espace privé entourant la copropriété (cour, espaces verts,...). A ce propos, une rétrocession des espaces verts autour de la tour est en cours entre la copropriété et la Ville de Metz.

**Carte de situation de la copropriété Gabriel Pierné (encadré blanc)**



Source : géoportail



**1 : La copropriété récemment rénovée qui fait face à la copropriété Gabriel Pierné**



**2 : En face de la copropriété, anciens logements militaires récemment démolis qui vont laisser place à de nouveaux logements**



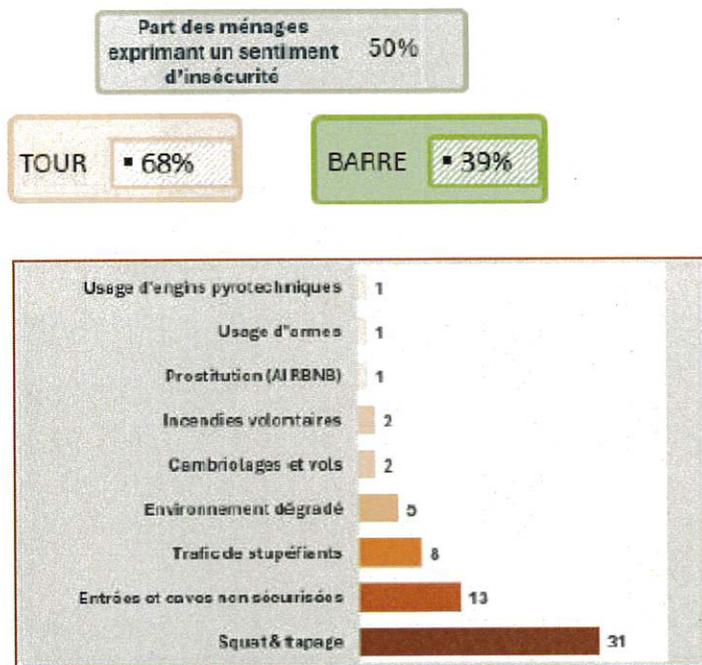
3 : un immeuble de logements de haut standing a été construit en 2023. Un second immeuble devrait voir le jour en 2025.



Vue d'ensemble de la copropriété Gabriel Pierné avec les immeubles en construction

Le diagnostic social réalisé par l'association AMLI durant l'année 2024 a montré à travers des enquêtes réalisées auprès des occupants que le cadre de vie à proximité des bâtiments est assez dégradé : plusieurs incendies, phénomènes de squats et de deal à proximité du hall de la tour amenant de nombreuses dégradations des communes, des agressions, des accumulations de déchets aux alentours de la tour. Ces incidents se traduisent par un fort sentiment d'insécurité exprimé par les occupants de la copropriété : 50 %, plus marqué chez les habitants de la tour (68 %).

### Graphique des raisons pour lesquelles les habitants se sentent en insécurité



Source : diagnostic social Pierné, 2024, association AMLI

La gestion urbaine de proximité (GUP) vise à améliorer le cadre de vie des occupants et à contribuer au redressement de la copropriété. Elle s'adresse aux copropriétés qui subissent des dysfonctionnements importants en matière de « gestion de bas d'immeuble » et d'entretien des parties communes.

Il s'agit, à travers la GUP de :

- Prévenir l'accentuation de la dégradation de la copropriété
- Améliorer le cadre de vie des occupants des copropriétés en difficulté en agissant sur leurs problématiques quotidiennes
- Favoriser l'adhésion des copropriétaires à la démarche de requalification de la copropriété (gestion de l'attente, acceptation des travaux, anticipation de l'usage de l'immeuble requalifié)

Elle permet de couvrir les actions de « bas d'immeuble » :

- Coordination des relations entre la copropriété, le ou les opérateur(s) et les services des collectivités locales ;
- Amélioration de la vie quotidienne des habitants (propreté et espaces extérieurs) ; Concertation, sensibilisation et accompagnement des occupants pour garantir des conditions de vie convenables et agréables ;

- Facilitation d'un usage raisonné des espaces extérieurs ;
- Organisation de la médiation avec les occupants pour faire émerger un travail collectif de redressement.

La copropriété Gabriel Pierné est concernée par des problématiques de sécurité (squat des parties communes / dégradations volontaires / incivilités) et de gestion des espaces communs (dépôts sauvages / encombrants / manque d'entretien des espaces communs, etc.)

Il est envisagé de mettre en place des actions relevant de la GUP sur cette copropriété, en articulation avec les services de la ville. Il s'agira par exemple d'agir sur l'évacuation des encombrants et dépôts sauvages, de mettre en place une médiation en matière de tranquillité publique (squat des halls), d'engager des actions avec les habitants pour améliorer la qualité des espaces communs.

Ces actions devront permettre également de remobiliser les habitants et notamment les copropriétaires, qui semblent particulièrement désinvestis de la vie de la copropriété.

Pour cela, une coordination étroite entre la ville et l'EMM sera mise en place dès le démarrage de l'OPAH-CD afin de préciser les modalités d'intervention (régie de quartier, association, CCAS, etc.) ou poste spécifique et leur financement.

### 3.6.2. Objectifs

Durant les deux années de prolongation, l'objectif est de renforcer la sécurité de la tour en poursuivant les travaux, en réalisant des actions spécifiques sur le quartier avec les financements de la Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP).

La première année devra permettre d'affiner la programmation en matière de GUSP à l'échelle de la copropriété.

L'objectif est également la rétrocession des espaces verts autour de la tour à la Ville de Metz afin que la collectivité prenne en charge le nettoyage de ces espaces et installe des caméras de vidéosurveillance.

- **Aide au redressement de la gestion urbaine de proximité** : aide pour la réalisation par la collectivité d'actions d'amélioration du cadre de vie des occupants et contribuant au redressement global de la copropriété (propreté de l'immeuble et des abords, actions favorisant le lien social...)

Le montant de l'aide est de 50% des dépenses HT dans la limite annuelle de 900€ par logement.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Réhabilitation des parties communes d'une copropriété, correspondant à 2 bâtiments d'habitation et 166 logements.

Réhabilitation des parties privatives de 6 logements, répartis comme suit :

- 6 logements occupés par leur propriétaire ;
- 0 logement locatif appartenant à des bailleurs privés.

	2025	2026	TOTAL
<b>Logements de propriétaires occupants en parties privatives</b>	3	3	6
• dont logements indignes ou très dégradés	1	1	2
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	0	0	0
• dont aide pour l'autonomie de la personne	2	2	4
<b>Logements de propriétaires bailleurs en parties privatives</b>	0	0	0
<b>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</b>	166	166	166
<b>Total des logements bénéficiant d'une amélioration de la performance énergétique (hors précarité énergétique)</b>	0	0	0
• dont PO en parties privatives	0	0	0
• dont PB en parties privatives	0	0	0
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC (y compris mixage des aides)	0	0	0
<b>Logements conventionnés</b>	0	0	0
• dont logement conventionné en loyer intermédiaire	0	0	0
• dont logement conventionné en loyer social	0	0	0
• dont logement conventionné en loyer très social	0	0	0

*Les objectifs correspondent à des dossiers déposés à l'Anah pour une demande de subventions. Les dossiers en parties privatives seront traités dans le cadre de MaPrime Adapt' ou MaPrime Logement Décent.*

## Article 5. Financements de l'opération et engagements complémentaires

### 5.1. Financements de l'Anah

#### 5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de l'aide 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 les délégataires de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux d'aides 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. L'Eurométropole de Metz s'engage à abonder les subventions de l'Anah à hauteur de 15% HT (plafonné à 1 500 € par logement), l'Anah majore donc ses subventions d'un taux égal.

En annexe : aides financières Anah en OPAH-CD, aide financières Ma Prime Adapt et Ma Prime Logement décent.

#### 5.1.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **989 490 €**, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles (en €)	2025	2026	TOTAL
<b>Aide aux travaux</b>	<b>475 420 €</b>	<b>284 570 €</b>	<b>759 990 €</b>
Dont aides aux syndicats	341 900 €	174 900 €	516 800 €
Dont travaux d'urgence	0 €	0 €	0 €
Dont bonification X+X des collectivités locales	76 320 €	52 470 €	128 790 €
Dont aides individuelles	57 200 €	57 200 €	114 400 €
<b>Aides à l'ingénierie</b>	<b>114 750 €</b>	<b>114 750 €</b>	<b>229 500 €</b>
Dont suivi-animation	17 500 €	17 500 €	35 000 €
Dont aide au redressement de la gestion	34 900 €	34 900 €	69 800 €
Dont aide au portage de lots	0 €	0 €	0 €
Dont aide à la gestion urbaine de proximité	37 350 €	37 350 €	74 700 €
Autres expertises complémentaires	25 000 €	25 000 €	50 000 €

- **Aide au redressement à la gestion**

L'aide à la gestion sert à financer les actions renforcées que mène le syndicat de copropriétaires en matière de gestion. Elle sera utilisée pour renforcer les actions en termes de contentieux (avocats, huissiers) et les actions supplémentaires du syndic liées à la gestion d'une copropriété en OPAH-CD. Le cas échéant, elle pourra également être mise en œuvre pour le financement d'un administrateur provisoire ou un syndic assistant.

Financement : 5 000 € par bâtiment + 250 € par lot d'habitation

- **Aide à la gestion urbain de proximité**

Voir 3.5

- **Autres expertises complémentaires**

Aide pour réaliser des prestations particulières et des expertises complémentaires rendues nécessaires dans le cadre d'une intervention sur une ou des copropriétés en difficulté

Études spécifiques sur une ou plusieurs copropriétés, nécessaires à leur redressement :

- › Audit foncier : recours à un géomètre, etc.
- › Audit de gestion : analyse des charges, analyse des contrats de fourniture de fluides, etc.
- › Audit technique : audit thermique, analyse comparée des différents modes de chauffage, etc.
- › Audit juridique : dissolution d'ASL ou de société civile d'attribution, faisabilité d'une division en volume, etc.

Cette aide pourra être mobilisée notamment sur le volet juridique et foncier (voir volet 1) ainsi que dans les études liées au chauffage urbain.

Le montant maximum des expertises préconisées est de 50 000 € HT/an soit 25 000 €

## **5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage**

### **5.2.1. Règles d'application**

L'Eurométropole de Metz prendra à sa charge le financement du coût du suivi-animation du dispositif, après subventionnement des partenaires, selon les modalités décrites dans la présente convention.

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

La participation de l'Eurométropole de Metz serait le cas échéant de 15 % HT du montant des travaux réalisés, dans la limite de 1 500 € par logement. Les versements seront effectués au syndicat de copropriétaires, sur présentation des justificatifs de paiement.

## 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **198 790 €**, selon l'échéancier suivant :

AE prévisionnelles	2025	2026	Total
Aides aux travaux	76 320 €	52 470 €	128 790 €
Aides à l'ingénierie (suivi-animation) *	35 000 €	35 000 €	70 000 €
<b>Total</b>	<b>111 320 €</b>	<b>87 470 €</b>	<b>198 790 €</b>

*\*les montants indiqués pour le suivi-animation sont pour l'instant hypothétiques car le marché n'a pas encore été attribué.*

## 5.3. Financements des autres partenaires

### 5.3.1 Règles d'application

La Caisse de Dépôts et Consignations participera au financement du suivi animation de l'OPAH-CD à hauteur de 10% du montant HT. Le versement s'effectuera après le versement de la subvention de l'Anah et interviendrait sur le reste à charge de l'Eurométropole de Metz.

### 5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

La Caisse des Dépôts et Consignations s'engage à subventionner les deux années de prolongation de la Convention à hauteur de 10 % du montant HT du marché soit une subvention prévisionnelle de **7 000 €**.

## Article 6 – Engagements complémentaires

Sans objet

## Article 7 – Pilotage, animation et évaluation

Les dispositions inscrites dans la Convention d'OPAH-CD concernant le pilotage, l'animation et l'évaluation (article 7 de la Convention d'OPAH-CD) sont inchangées.

## Article 8 – Communication

Les dispositions inscrites dans la Convention d'OPAH-CD la communication (article 8 de la Convention d'OPAH-CD) sont inchangées.

## Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 2 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Elle portera ses effets pour les demandes d'aides de l'Anah déposées auprès des services instructeurs à compter de cette date (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) jusqu'au 31 décembre 2026.

## **Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention**

Les dispositions inscrites dans la Convention d'OPAH-CD la révision et/ou la résiliation de la convention (article 10 de la Convention d'OPAH-CD) sont inchangées.

## **Article 11 – Transmission de la convention**

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

La convention doit obligatoirement être portée dans Contrat Anah.

Fait en 2 exemplaires à Metz, le .....

Pour le maître d'ouvrage,  
Le Président de Metz Métropole,  
Monsieur François GROSDIDIER  
Pour le Président et par délégation,  
Le Vice-Président délégué,

Pour l'Etat  
Par délégation de compétence,  
Le Président de Metz Métropole,

Monsieur Frédéric NAVROT  
Maire de Scy-Chazelles

Monsieur François GROSDIDIER

Pour l'Anah,  
Délégué de l'Anah,

Le Président de Metz Métropole,

Monsieur François GROSDIDIER

**Annexes :**

Annexe 1. Récapitulatif des aides apportées

Annexe 2. Fiches actions détaillées

PROJET

Annexe 1. Récapitulatif des aides apportées (éléments valables au moment de la rédaction de la convention)

- Aide à la rénovation des logements indignes ou très dégradés (Ma Prime Logement Décent) (sans énergie)

Aide à la rénovation des logements indignes ou très dégradés (MaPrime Logement Décent) sans saut de 2 classes énergétiques			
Conditions	Plafond de travaux	Très modestes	Modestes
Grille de dégradation ou arrêté de péril ou d'insalubrité	50 000 € (HT)	50 % (HT)	50 % (HT)

Source : Programme d'actions départementale Anah 2024

- Pour les travaux d'adaptation du logement (Ma Prime Adapt')

Qui peut bénéficier de MaPrimeAdapt ?

Cette aide financière est attribuée **sous conditions de ressources** (revenus modestes et très modestes). Elle s'adresse :

- aux personnes âgées de plus de 70 ans, quel que soit leur niveau de dépendance ou d'autonomie ;
- aux personnes âgées de 60-69 ans en perte d'autonomie précoce justifiant d'un niveau de GIR (groupe iso-ressources) de 1 à 6 ;
- aux personnes en situation de handicap sans condition d'âge, justifiant d'un taux d'incapacité supérieur ou égal à 50 % ou éligibles à la prestation de compensation du handicap (PCH).

MaPrimeAdapt' est destinée aux **propriétaires occupants** ou aux **locataires du parc privé** pour des travaux dans **leur résidence principale** sans condition d'ancienneté.

Quels types de travaux sont concernés ?

Afin d'assurer la sécurité et le confort des logements en fonction des besoins de chacun, les travaux d'adaptation peuvent concerner l'intérieur ou l'extérieur des logements. Quelques exemples d'aménagements :

- **Aménagements intérieurs :**
  - Monte-escalier électrique,
  - Douche italienne,
  - WC surélevés et barre d'appui,
  - Éclairage à détection de mouvement ;
- **Aménagements extérieurs :**
  - Rampe d'accès extérieur,
  - Installation de volets roulants électriques,

- Élargissement de la porte d'entrée.

## Quel est le montant de l'aide ?

Dans la limite d'un plafond de travaux de 22 000 euros hors taxes, MaPrimeAdapt' donne droit à une subvention de :

- 50 % du montant des travaux pour les ménages aux revenus modestes ;
- 70 % du montant des travaux pour les ménages aux revenus très modestes.

Le dispositif propose également un **accompagnement obligatoire par un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO)** habilité par l'Anah. Interlocuteur privilégié durant tout le dispositif, il réalise avec la personne un diagnostic et établit un projet de travaux et un plan de financement.

Source : <https://solidarites.gouv.fr/maprimeadapt-nouvelle-aide-pour-adapter-son-logement-la-perte-d'autonomie>

- Aides aux syndicats de copropriété en difficulté

Tableau synthétique des aides aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté

Nature des travaux/situation de la copropriété subventionnée (parties communes de l'immeuble et parties privatives d'intérêt collectif)	Aide « socle »			Bonification et primes pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique	
	Plafond des travaux subventionnables → 5.1.1	Taux maximal de subvention → 5.1.2.a)	Majoration du taux maximal de subvention → 5.1.2.b)	Pour les immeubles situés en métropole (35% de gain énergétique minimum) → 5.2.1	Pour les immeubles situés dans les DROM → 5.2.2
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD	Pas de plafond	35 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>Majoration du taux à 50 % dans les situations prévues au 5.1.2.b)</li> <li>Majoration du taux à 100 % en cas de travaux urgents</li> <li>Majoration du taux en cas de participation d'une collectivité territoriale / EPCI à hauteur d'au moins 5% au financement des travaux HT subventionnés (dispositif dit du « +X »)</li> </ul>	Bonification « Copropriété en difficulté » : + 20 points du taux de l'aide « socle » (Valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)  Bonification « Sortie de passoire thermique » : + 10 points du taux de l'aide « socle » (classe « F » ou « G » avant travaux et classe au moins « D » après travaux)	Prime « Copropriété en difficulté » : 3.000 € par logement (Valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)  Prime « Rénovation globale » : 1.000 € par logement (Projet de travaux comprenant au moins trois types de travaux subventionnables au titre du dispositif d'aides MPR Copropriété Outre-mer)
Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS)	Pas de plafond	50 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>Majoration du taux à 100 % en cas de travaux urgents</li> <li>Majoration du taux en cas de participation d'au moins 5% au financement des travaux HT subventionnés par une collectivité territoriale / EPCI (dispositif dit du « +X »)</li> </ul>	Primes individuelles : - 3.000 € pour les PO très modestes - 1.500 € pour les PO modestes	Prime « Public modeste / très modeste » : - 3.000 € par PO très modeste - 1.500 € par PO modeste

## PLANS D' ACTIONS

N°	Actions	Volets et sous-volets	Priorisation et durée des actions
1	Adaptation des règlements de copropriété	Juridique et intervention foncière	Dès le début de l'opération
2	Portage immobilier	Juridique et intervention foncière	Dès le début de l'opération
3	Mobiliser et Former les conseils syndicaux et les copropriétaires	Animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	Dès le début de l'opération et en fonction des acteurs
4	Mise en place d'indicateurs de suivi des dépenses des copropriétés et élaboration des stratégies de maîtrise budgétaire et dettes fournisseurs	Animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	En fonction des acteurs et du vote des budgets
5	Mise en place et tenue d'un outil de suivi global des impayés et des contentieux	Animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires	Au premier trimestre et en fonction des acteurs
6	Accompagnement et solvabilisation des copropriétaires occupants et des ménages en difficultés repérés	Social	A partir du premier trimestre et en fonction des acteurs
7	Accompagnement à la réalisation de travaux	Technique - Energie et précarité énergétique, programme HM	Pour les travaux urgents dès que possible, pour les autres travaux en fonction de la situation de la copropriété
8	Lutte contre l'habitat indigne ou dégradé	Technique - Lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé	Dès que nécessaire dès le début de l'opération
9	Mobilisation d'aides individuelles	Technique - Travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	Dès que nécessaire et en fonction des acteurs
10	Mise en cohérence les espaces publics et privés et améliorer le cadre de vie.	Urbain et Immobilier	Dès que nécessaire en fonction des acteurs

Le plan d'action proposé est détaillé dans les 10 fiches actions ci-après (objectifs, contenu, modalités de mise en œuvre et partenaires à mobiliser).

# 1

## JURIDIQUE ET INTERVENTION FONCIERE

### JURIDIQUE

### Adaptation des règlements de copropriété

#### MODALITES DE MISE EN OEUVRE

- Accompagnement par l'équipe d'animation en fonction des besoins et des demandes des copropriétaires
- Mobilisation des aides Anah

#### PARTENAIRES A MOBILISER

- Intervenant extérieur (avocat, notaire, géomètre)
- Syndic / copropriétaires
- Equipe d'animation

#### OBJECTIFS

- Favoriser la mise en conformité des règlements de copropriété obsolètes aux évolutions législatives et réglementaires
- Favoriser l'adaptation des règlements aux situations réelles
- Veiller au respect du règlement de copropriété

#### CONTENU DE L'ACTION

- Sensibilisation des copropriétaires à la nécessité des mises en conformité et au respect de celui-ci
- Accompagnement des copropriétés dans la préparation du projet
- Accompagnement en cas de demande spécifique (scission de copropriété)
- Solvabilisation des copropriétés par la prise en charge d'une partie des frais engendrés

# 2

## JURIDIQUE ET INTERVENTION FONCIERE

### JURIDIQUE

#### Portage immobilier

### MODALITES DE MISE EN OEUVRE

- Identification de l'organisme de portage et définition précise des objectifs, de la durée et des modalités de mise en œuvre.
- Mise en place d'une MOUS en parallèle de l'OPAH-CD

### PARTENAIRES A MOBILISER

- Opérateur de portage
- Collectivité(s)
- Bailleurs sociaux locaux
- Opérateur social (pour la MOUS)

### OBJECTIFS

- Solvabilisation de la copropriété grâce à l'arrivée d'un nouvel acteur – copropriétaire, capable d'assumer ses obligations financières (charges courantes et appels de fonds travaux).
- Sécuriser les ventes par adjudication (éviter l'arrivée de propriétaires peu scrupuleux et les biens à la charge de la copropriété).
- Soutenir la diversification sociale des immeubles en sécurisant les reventes des lots à des accédants solvables.

### CONTENU DE L'ACTION

- Acquisition des lots appartenant à des copropriétaires défaillants :
  - *Prioritairement dans le cadre de ventes par adjudication (délégation du droit de préemption)*
  - *Ponctuellement dans le cadre de ventes à l'amiable (notamment dans le cas de copropriétaires occupants impécunieux)*
- Portage des lots : location des logements, réalisation de travaux de rénovation, respect des engagements en tant que copropriétaire
- Si besoin, mise en place d'un dispositif d'accompagnement social ou de relogement des occupants en place

# 3

## ANIMATION ET APPUI AUX INSTANCES DE GESTION ET AUX COPROPRIETAIRES

Mobiliser et informer les conseils syndicaux et les copropriétaires

### **MODALITES DE MISE EN OEUVRE**

- Communication autour du rôle du Conseil Syndical et accompagnement
- Présence aux réunions d'informations aux copropriétaires

### **OBJECTIFS**

- Soutenir l'action des conseils syndicaux et les accompagner dans leurs droits et devoirs
- Informer les copropriétaires et les conseillers syndicaux des actions fortes et de leurs avancements mises en place dans le cadre de l'OPAH-CD
- Informer les copropriétaires de leurs droits et devoirs et répondre à leurs interrogations

### **PARTENAIRES A MOBILISER**

- Opérateur / conseils syndicaux / syndic
- Administrateur
- ADIL
- Autres partenaires (maitre d'œuvre, préfinancement,...)

### **CONTENU DE L'ACTION**

- Communication renforcée sur des problématiques ciblées
- Compte rendu annuel auprès des copropriétaires des actions effectuées, en cours et à venir
- Orientation vers un organisme spécialisé pour les questionnements des habitants

# 4

## ANIMATION ET APPUI AUX INSTANCES DE GESTION ET AUX COPROPRIETAIRES

Mise en place d'indicateurs de suivi des dépenses, élaboration des stratégies de maîtrise budgétaire et apurement des dettes fournisseurs

### **MODALITES DE MISE EN OEUVRE**

- Mise en place et suivi des indicateurs de suivi des dépenses
- Analyse des annexes comptables et des budgets
- Identification des créanciers et des sommes dues
- Suivi des situations à partir des balances des immeubles

### **PARTENAIRES A MOBILISER**

- Syndics et administrateur / conseils syndicaux
- Administrateur
- Equipe d'animation

### **OBJECTIFS**

- Trouver des marges de réduction des charges tout en maintenant voire améliorant la qualité des services
- Adapter le budget courant de la copropriété aux possibilités financières des copropriétaires
- Ajuster au mieux les budgets prévisionnels afin d'éviter des régularisations en fin d'année
- Dégager des marges d'investissement pour faciliter la réalisation des programmes de rénovation et de gros entretien
- Réduire les dettes envers les fournisseurs

### **CONTENU DE L'ACTION**

- Suivre annuellement la structure et l'évolution des dépenses des copropriétés (à partir des annexes comptables)
- Suivre et alerter sur les variations budgétaires et la trésorerie disponible
- Identifier les marges d'économie et étudier les possibilités de renégociation des contrats les moins adaptés.
- Suivre les procédures engagées avec les fournisseurs

# 5

## ANIMATION ET APPUI AUX INSTANCES DE GESTION ET AUX COPROPRIETAIRES

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

### **MODALITES DE MISE EN OEUVRE**

- Actualisation trimestrielle à partir de la balance des débiteurs
- Actualisation des informations sur le contentieux
- Mise en place d'un tableau de suivi (Opérateur/syndic)

### **OBJECTIFS**

- Production d'indicateurs détaillés permettant le suivi global
- Caractérisation et suivi des débiteurs en fonction de leur profil, de leur statut et du montant dû à la copropriété
- Orientation des copropriétaires vers l'accompagnement social
- Proposition de stratégies de recouvrement adaptées selon le profil des débiteurs et l'importance des sommes dues
- Suivi des impacts des appels des fonds travaux sur la question des impayés, notamment des propriétaires occupants

### **PARTENAIRES A MOBILISER**

- Administrateur /syndics et intervenants spécialisés (pour la transmission des données)
- Equipe d'animation (pour la mise en place, actualisation du tableau et réunions)

### **CONTENU DE L'ACTION**

- Création et tenue d'un tableau de suivi, alimenté par des informations transmises par les différents intervenants (syndics, avocats, huissiers,)
- Informations suivies à minima :
  - Identification des débiteurs,
  - Montant des impayés, statut de propriété et date d'acquisition,
  - Etat et détail des procédures contentieuses en cours.

# 6

## SOCIAL

### Accompagnement et solvabilisation des copropriétaires occupants et des ménages en difficultés repérés

#### **MODALITES DE MISE EN OEUVRE**

- Repérage des ménages en impayés **une fois par trimestre** à partir de la balance de copropriétaires débiteurs
- Accompagnement à plusieurs échelles
- Mise en place de réunions contentieuses
- Prise de contact avec les ménages identifiés et réalisation des entretiens en cas d'accord des ménages
- Mise en place des actions en fonction des besoins identifiés
- Echanges entre partenaires sociaux

#### **PARTENAIRES A MOBILISER**

- Syndic (pour le repérage des ménages)
- Equipe d'animation (pour le suivi)
- Partenaires sociaux (Service Social du Département / CAF/ CCAS, référents FSL, Action Logement, différents organismes d'aides)

#### **OBJECTIFS**

- Soutenir les stratégies de recouvrement mises en place dans les immeubles
- Favoriser, dans le possible, le recouvrement amiable des dettes de copropriété et appuyer les copropriétaires débiteurs de bonne foi
- Accompagnement des locataires des copropriétaires bailleurs débiteurs si nécessaire
- Repérer les situations de grande fragilité
- Adapter l'accompagnement social proposé aux différentes situation
- Favoriser les synergies, les échanges d'information et la coordination entre les différents partenaires sociaux
- Solvabiliser un plus grand nombre de ménages

#### **CONTENU DE L'ACTION**

- Proposer un accompagnement ponctuel individualisé et adapté aux copropriétaires
- Repérage précoce des situations
- Evaluation des situations et des besoins et orientations en fonction des besoins
- Coordination partenariale (intervenants sociaux)
- Relai d'information sur le dispositif
- Analyse des résultats et des blocages

# 7

## **TECHNIQUE**

ENERGIE ET PRECARITE ENERGETIQUE, MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME HM

**Accompagnement à la réalisation de travaux**

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Recherche et mobilisation de financements complémentaires pour les syndicats (Eurométropole, ville, Région, Action Logement,)
- Majoration des aides Anah dans le cadre du PIC

### **PARTENAIRES A MOBILISER**

- Syndics / administrateurs
- Conseils syndicaux
- Equipe d'animation
- Professionnels du bâtiment (maitre d'œuvre, bureau thermique,...)

### **OBJECTIFS**

- Favoriser une réflexion en amont sur les besoins en termes de bâti afin de faciliter la programmation des investissements
- Etudier les possibilités d'amélioration des performances énergétiques des immeubles
- Permettre la réalisation des travaux d'amélioration et de réfection de la copropriétés (dont travaux urgents et travaux de résidentialisation)
- Faire le lien entre les travaux en parties communes et privative
- Suivre les travaux engagés

### **CONTENU DE L'ACTION**

- Indication des études complémentaires à engager
- Proposition d'un programme de travaux, hiérarchisé et chiffré, accompagné d'une simulation prévisionnelle de financement pour les travaux importants
- Accompagnement administratif et financiers aux montages des dossiers
- Définition du calendrier et des modalités prévisionnelles de réalisation
- Accompagnement au suivi de chantier (en complément du maitre d'œuvre)

# 8

## TECHNIQUE

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET L'HABITAT TRES DEGRADE

### **MODALITES DE MISE EN OEUVRE**

- Soutien technique ou administratif au diagnostic, à l'orientation et à la réalisation des dossiers
- Accompagnement dans la levée des phases contradictoires et des arrêtés de périls

### **OBJECTIFS**

- Recueillir les signalements d'habitat indigne ou dégradé en parties communes ou privatives
- Diagnostiquer et orienter les signalements et traiter les cas avérés
- Mise en sécurité lors de signalements
- Réalisation des travaux permettant la fin des phases contradictoires et/ou la levée des arrêtés

### **PARTENAIRES A MOBILISER**

- Opérateur
- Spécialiste du bâtiment le cas échéant.
- Mairie/ Pôle habitat indigne/ CAF

### **CONTENU DE L'ACTION**

- Recueillir les signalements via les habitats, le syndic ou les la mairie
- Effectuer un diagnostic rapide de la situation et proposer une orientation de la demande (indécence, péril, insalubrité,)
- Proposer des études complémentaires si nécessaire (plomb, amiante, structure, ...)
- Suivre le déroulement des dossiers ou accompagner la réalisation le cas échéant (arrêtés, diagnostic partagé, grille de dégradation, DOMODENCE, ...)
- Ouvrir les subventionnement spécifiques (Anah)

# 9

## TECHNIQUE

TRAVAUX POUR L'AUTONOMIE DE LA PERSONNE DANS L'HABITAT

Mobilisation d'aides individuelles (autonomie)

### **MODALITES DE MISE EN OEUVRE**

---

- Soutien technique et administratif dans le cadre de la constitution des dossiers de demande
- Repérage dans le cadre de l'accompagnement social

### **OBJECTIFS**

---

- Adapter les logements à la perte d'autonomie ou au handicap
- Mobiliser toutes les possibilités de financements existants à titre individuel pour les travaux privatifs

### **PARTENAIRES A MOBILISER**

---

- Equipe d'animation
- Partenaires publics et financiers (MDPH, Conseil Départemental, Caisse de retraites, ...)
- Ergothérapeutes

### **CONTENU DE L'ACTION**

---

- Accompagner les copropriétaires modestes en perte d'autonomie ou en situation d'handicap dans la réalisation de travaux privatifs
- En fonction des situations, mobilisation de l'ensemble des aides légales et extra-légales personnelles existantes
- Accompagnement administratif et financiers aux montages des dossiers individuels

# 10

## URBAIN ET IMMOBILIER

### Amélioration du cadre de vie

#### **MODALITES DE MISE EN OEUVRE**

- Suivi des ventes immobilières
- Recueil des besoins des habitats (stationnements, déchets, espaces verts, ...)
- Validation des projets dans les instances de la mairie ou de l'Eurométropole (en fonction des compétences)
- Effectuer des dossiers de subventions pour les projets de résidentialisation

#### **PARTENAIRES A MOBILISER**

- Services de la mairie ou de l'Eurométropole concernés
- Opérateur
- GUSP

#### **OBJECTIFS**

- Accompagner la mise en place de la GUSP
- Améliorer le cadre de vie et l'adapter aux besoins des habitats
- Réhabilitation des parties communes extérieures
- Soutenir le prix des appartements par un environnement sécurisé et accueillant

#### **CONTENU DE L'ACTION**

- Inclure la copropriété dans les projets existants ou futurs du quartier
- Définir des projets à partir des besoins des habitants
- Suivre les prix de vente des appartements
- Effectuer des projets de résidentialisation si nécessaire

## Résumé de l'acte

### 057-200039865-20241209-2024-12-DB29-DE

**Numéro de l'acte :** 2024-12-DB29  
**Date de décision :** lundi 9 décembre 2024  
**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 :** 11/12/2024  
**Numéro AR :** 057-200039865-20241209-2024-12-DB29-DE  
**Document principal :** 99\_DE-29.pdf

#### Historique :

11/12/24 15:30	En cours de création	
11/12/24 15:31	En préparation	Catherine DELLES
11/12/24 16:55	Reçu	Catherine DELLES
11/12/24 16:56	En cours de transmission	
11/12/24 17:04	Transmis en Préfecture	
11/12/24 17:13	Accusé de réception reçu	