METZ MÉTROPOLE
EUROMÉTROPOLE DE METZ
MAISON DE LA MÉTROPOLE ▪ 1 Place du Parlement de Metz ▪ CS 30353 ▪ 57011 METZ CEDEX 1
T. 03 87 20 10 00 ▪ F. 03 57 88 32 68 ▪ eurometropolemetz.eu

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-30 :
Mise en place d'une seconde Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD II) sur le quartier de Metz Borny pour une durée de cinq ans (2025-2029).

Rapporteur : Madame Doan TRAN

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, L615-1 et suivants, L.741-1 et suivants et R.321-1 et suivants,
VU la délibération du Conseil métropolitain du 15 juillet 2020 portant délégation du Conseil au Bureau,
VU la délibération du Conseil métropolitain du 21 octobre 2019 arrêtant le projet de 3ème 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 cadre du Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté (PACOD) de Metz-Borny, signée le 5 janvier 2015,
VU la convention cadre d'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) de 2020 à 2024 sur le quartier de Metz Borny, signée le 2 janvier 2020,
CONSIDERANT la compétence politique locale de l'habitat exercée par Metz Métropole, comprenant désormais le pilotage des actions en faveur des copropriétés dégradées,
CONSIDERANT la nécessité de poursuivre les interventions en faveur des copropriétés du quartier de Metz-Borny, afin d'assurer leur redressement pérenne ou leur recyclage,
CONSIDERANT l'intérêt du dispositif d'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) de droit commun, en tant qu'outil de coordination des interventions dans le traitement des copropriétés dégradées,

DECIDE d'approuver la mise en place d'une seconde ORCOD de droit commun (2025-2029) et des dispositifs opérationnels en découlant (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés Dégradées, Plan de Sauvegarde, études pré-opérationnelles...), dont la maitrise d'ouvrage sera assurée par Metz Métropole,
AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à finaliser et signer la convention d'ORCOD de droit commun, dont le projet est joint en annexe.

NP PG

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

CONVENTION DE MISE EN OEUVRE DE L'OPERATION DE REQUALIFICATION DES COPROPRIETES DEGRADEES II (ORCOD) DE METZ-BORNY

2025 – 2029

Il est convenu entre

L'État représenté par M. Didier MARTIN, Préfet de la Moselle

Metz Métropole, représentée par M. François GROSDIDIER, Président

ce qui suit :

Table des matières

Préambule 4
Chapitre I – Dénomination et périmètre d'application 10
Chapitre II – Enjeux et objectifs de l'opération 12
Chapitre III – Description du programme de l'opération 13
Chapitre IV – Articulation du programme avec les projets du territoire 15
Chapitre V – Les engagements des partenaires 17
Chapitre VI –Les modalités de mise en œuvre et de suivi 23
Chapitre VII – Communication 24
Chapitre VIII – Durée 25
Chapitre IX – Les modalités de résiliation et de révision de la convention 25

Préambule

LE CONTEXTE URBAIN

Le quartier de Borny est situé dans le cadran Sud-Est de l'agglomération messine à environ 5 kilomètres du centre-ville. Il constitue la lisière urbanisée Est de la ville de Metz.

Ancien village rattaché à la Ville de Metz en 1961, le quartier de Borny a été fortement urbanisé dès 1962, dans le cadre d'une ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité). Le projet englobait la construction de près de 4 500 logements, sous la forme de grands ensembles d'immeubles ayant différents statuts de propriété (logements publics et privés).

Le quartier Politique de la ville (QPV) de Borny compte 9,3% de la population messine avec 11.013 habitants (INSEE, 2017). C'est un quartier composé de barres, d'îlots et de tours qui, avant les opérations de rénovation urbaine menées à partir du début des années 2000, présentait une uniformité de la typologie des logements de type T3 et T4 et un enclavement marqué par un manque de liaison avec les quartiers avoisinants.

Le quartier a bénéficié, depuis 1982, de différents dispositifs relevant de la Politique de la Ville :

- Habitat Vie Sociale (HVS) de 1982 à 1986,
- Développement Social de Quartier (DSQ) de 1990 à 1994,
- Site prioritaire du Contrat de Ville à partir de 1994 (ZUS, ZRU, ZFU),
- Grand Projet de Ville à partir de février 2001,
- Programme de Rénovation Urbaine 2005-2015,
- Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) depuis 2017 (protocole de préfiguration).

Depuis 2001, Borny a subi des transformations profondes (notamment de la structure de l'offre de logements). Les dispositifs mis en place ont permis l'installation d'équipements structurants et la conception d'aménagements extérieurs valorisants (médiathèque, parc urbain du Grand Domaine, Boîte à Musiques, TSCP Mettis, cours résidentialisées). Ces investissements ont participé au désenclavement et à l'amélioration des conditions de vie dans le quartier.

Dans le domaine de l'habitat, à ce jour ce sont 988 logements qui ont été détruits dans le quartier, et 350 logements reconstruits dont 270 en accession, ayant pour effet à la fois une déconcentration du parc social et une offre nouvelle disponible qui influe sur le peuplement du quartier.

Le parc de logements, très majoritairement collectif social est réparti entre deux bailleurs. Le parc en copropriété représente environ 31% du parc total du quartier, soit environ 1050 logements. La présence de ces copropriétés constitue un atout important pour le quartier de Borny (diversité des statuts).

Depuis le 1er janvier 2015, date de l'entrée en vigueur de la nouvelle géographie prioritaire, le quartier de Borny est classé en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV). Il présente encore des dysfonctionnements urbains justifiant son classement comme quartier d'intérêt national, au titre du NPNRU.

Le secteur Foselle-Languedoc, situé au nord du quartier (à proximité directe de plusieurs copropriétés), fait l'objet d'un projet de requalification pour notamment améliorer l'image d'entrée de quartier et contribuer à le rendre plus attractif.

Le schéma de renouvellement retenu pour le secteur situé à proximité de la place Foselle, qui concentre plusieurs copropriétés, repose sur trois axes d'intervention :

- la création d'une nouvelle trame urbaine avec un réaménagement complet des espaces publics,
- la hiérarchisation des espaces ouverts,
- la diversification du secteur.

136 logements ont été démolis sur le site de la cour du Languedoc et une requalification complète des 160 logements conservés a été réalisée.

LE PROGRAMME D'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIETES EN DIFFICULTE DE METZ-BORNY (PACOD)

L'évolution des copropriétés du quartier mobilise depuis quelques années l'attention des pouvoirs publics.

En 2010, le GIP-GPV a confié à l'ARIM la réalisation d'une étude de repérage ainsi qu'un diagnostic préalable sur 35 copropriétés privées de Borny.

L'étude a mis en évidence la présence de critères de fragilité (augmentation des mutations immobilières, baisse des prix de cession, taux d'impayés importants et dettes auprès des fournisseurs, faible mobilisation des copropriétaires...) sur 17 ensembles. Ces difficultés étaient toutefois plus ou moins marquées selon les copropriétés (la situation de 9 ensembles demandait à être surveillée, 5 ensembles ont été jugés fragiles et 2 dégradés).

Dans la continuité du travail engagé, la ville a fait réaliser en 2012 un diagnostic pré-opérationnel sur les sept copropriétés présentant les dysfonctionnements jugés les plus importants. Ces ensembles englobaient 450 logements.

Il s'agit des ensembles aux caractéristiques hétérogènes :
- 1 copropriété petite et ancienne (Claude Bernard),
- 6 copropriétés récentes (années 60-70) : une de petite taille (<10 logements), deux de taille moyenne (<50 logements) et trois de plus grande taille (90-150 logements).

Les différentes démarches engagées ont abouti à la signature début 2015 du **Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté (PACOD) de Metz-Borny**.

Il s'agit d'un dispositif se déroulant sous maitrise d'ouvrage de la ville de Metz, matérialisé par une convention cadre de 5 ans (2015-2019) signée par onze partenaires :
- Etat,
- Collectivités (Ville de Metz, Metz Métropole, Conseil départemental de la Moselle),
- Organismes publics (CDC, CAF, ADIL),
- Bailleurs sociaux (Metz Habitat Territoire, Vivest),
- Fournisseurs (UEM et Véolia).

Les objectifs généraux du PACOD sont de :
- Permettre aux copropriétés de Borny de retrouver un fonctionnement normal durable,
- Maintenir un habitat privé de qualité, afin de favoriser la mixité et les parcours résidentiels,
- Garantir aux copropriétaires l'appui et l'attention de la puissance publique, dans le plus étroit respect de la propriété privée.

Le programme du PACOD se traduit par 18 actions transversales, structurées autour des quatre axes thématiques :
- Veille et observation des copropriétés du quartier,
- Appui au redressement financier,

- Appui au fonctionnement,
- Appui à la réalisation des travaux et notamment des travaux de mise en sécurité dans les ensembles en difficulté.

Le plan d'actions est mis en œuvre de manière différente dans chaque copropriété en difficulté, en fonction des besoins constatés.

Au niveau opérationnel, le PACOD se décline par copropriété à travers la mise en place de plusieurs dispositifs :

- **Un plan de sauvegarde** sur l'immeuble le plus en difficulté, la résidence Bernadette,
- **Deux OPAH « Copropriétés dégradées »** à l'échelle de 4 résidences : Christiane, Claude Bernard, Fantenotte et Danielle.
  L'OPAH CD inclut par ailleurs, un dispositif de veille et d'observation de l'ensemble des copropriétés résidentielles du quartier (environ 80 immeubles).

BILAN DU PROGRAMME ET PERSPECTIVES

Le bilan réalisé à la fin du dispositif met en évidence des avancées significatives :

- Une amélioration globale de la situation financière de l'ensemble des copropriétés intégrées dans le dispositif (diminution des impayés et des dettes vis-à-vis des fournisseurs, engagement systématique des actions contentieuses et mise en place d'un suivi rigoureux, mise en place de plans d'apurement, stabilisation des budgets de fonctionnement et recherche de marges de maitrise de charges.),
- L'engagement de travaux urgents ou indispensables afin de garantir la sécurité des personnes (levée de plusieurs arrêtés liés aux équipements collectifs, sécurisation des immeubles),
- Définition de projets de requalification du bâti ambitieux intégrant une dimension énergétique (engagement des études préalables dans plusieurs ensembles),
- Amélioration de la gouvernance et du niveau d'implication des copropriétaires et des conseils syndicaux,
- Engagement des travaux de requalification de la cour du Languedoc (emprise appartenant conjointement à la résidence Bernadette et à Logiest).

Le partenariat mis en place dans le cadre du PACOD a permis d'approfondir la connaissance sur ce segment du parc ; il a permis par ailleurs de trouver des solutions originales aux situations complexes de certains ensembles (portage provisoire et délégation de maitrise d'ouvrage dans le cadre de la rénovation de la cour du Languedoc).

La démarche de gestion urbaine de proximité étendue aux copropriétés du secteur a fait ses preuves en contribuant à améliorer significativement la qualité de la vie quotidienne des résidents.

L'OPERATION DE REQUALIFICATION DES COPROPRIETES DEGRADEES (ORCOD)

• CONTEXTE

Les démarches engagées ont conduit à la signature de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) a été signée en 2020.

Le dispositif est sous maîtrise d'ouvrage de l'Eurométropole de Metz et est matérialisé par une Convention cadre tripartite (2020-2024) signée par l'Etat, par la Ville de Metz et par l'Eurométropole de Metz.

Le redressement engagé depuis 5 ans n'est pas encore achevé et le fonctionnement de certains ensembles reste fragile (Fantenotte, Claude Bernard et Danielle) ou difficile (Christiane et Bernadette) selon les cas.

Certaines résidences voient leurs possibilités de redressement ralenties ou limitées du fait de la mise en œuvre des procédures de surendettement ou de rétablissement personnel (Christiane).

De plus, des programmes de travaux ambitieux sont en phase de montage (Danielle, Bernadette) ou en cours de réflexion. Des nouvelles problématiques liées à la sécurité de personnes sont, par ailleurs, apparues en fin d'opération (arrêté de péril).

Le dispositif d'observatoire mis en place dans le cadre du PACOD a mis en évidence :

- une concentration de copropriétés fragiles dans le périmètre du secteur QPV,
- un risque de décrochage élevé de certaines copropriétés, notamment autour du secteur Foselle (Ecureuil, Borny Nord, Capricorne, Arielle),
- un enjeu lié à la rénovation énergétique des copropriétés construites avant 1975 (41% des logements en copropriété du quartier se situent dans des "passoires thermiques").

Le maintien d'un habitat privé de qualité dans le quartier de Borny reste un enjeu fort pour le NPRU. L'enjeu lié à l'équilibre parc privé/parc social a une nouvelle fois été affirmé à l'occasion de l'étude « Parc privé ancien en secteur QPV », menée par la Métropole en 2018.

La requalification du secteur Languedoc ainsi que le dispositif de portage provisoire de la résidence Bernadette en cours de réalisation restent des projets à fort enjeux partenariaux.

De même, la place Foselle constitue un secteur aux forts enjeux urbains dans le cadre du NPRU (articulation avec le projet du Grand domaine).

Au niveau opérationnel, l'ORCOD se décline par copropriété à travers la mise en place de plusieurs dispositifs :

- **Un Plan de Sauvegarde** sur l'immeuble le plus en difficulté, la résidence Bernadette,
- **Une OPAH « Copropriétés dégradées »** à l'échelle de 6 résidences : Arielle, Ecureuil et Capricorne, Danielle, Fantenotte et Christiane
- **La copropriété Borny Nord** ne bénéficie pas de dispositif spécifique

- **Situation financière des copropriétés**

Dans plusieurs copropriétés, les impayés repartent à la hausse pour plusieurs raisons :

- Augmentation du coût de fonctionnement des immeubles,
- Budget disponible des ménages est plus restreint entraînant des difficultés croissantes pour payer les charges,
- Les marges de trésorerie des immeubles sont de plus en plus tendues : charges impayés, difficultés de recouvrement, les dossiers complexes (surendettement, successions, liquidations, ventes forcées, ...) génèrent des irrécouvrables
- L'impact du vote des travaux : les appels de fonds génèrent des impayés malgré le dispositif mis en place car les aides ne sont plus préfinancées et le reste à charge est trop élevé.

- **Accompagnement social et portage**

Deux modalités de portage provisoire ont été testés :

- Un **portage provisoire ciblé** sur la copropriété Bernadette dont la Convention était effective depuis le 1er janvier 2019 jusqu'au 31 décembre 2023. Le nombre de lots concernés est de 23 lots sur 7 ans maximum et l'Eurométropole de Metz garantit le bilan d'opération. Sont ciblés les débiteurs de plus de 5 000 € et/ou les ménages très fragiles financièrement.
- Un **portage provisoire** sur les copropriétés Ecureuil et Christiane dont la Convention effective depuis le 31 janvier 2022 (2022-2024) sans garantie financière de l'Eurométropole de Metz pour un portage de maximum 25 logements pendants une durée pouvant aller de 10 à 15 ans. Le portage cible les débiteurs de plus de 5 000 € et/ou les ménages très fragiles financièrement.

Bilan :

Copropriétés	Accompagnement social *(au 31 mars 2024)*	Portage
Bernadette	Accompagnement de 40 propriétaires avec un impayé de plus de 1 000 €	13 ventes réalisées sur 25 copropriétaires rencontrés 1 vente en cours 9 relogements ont été réalisés pendant le portage
Christiane	Accompagnement de 55 propriétaires	4 ventes réalisées 1 vente en cours de signature 5 dossiers en étude 4 ventes forcées potentielles
Ecureuil	Accompagnement de 12 propriétaires	2 ventes réalisées 2 ventes en cours 2 dossiers en l'étude
Danielle	Accompagnement de 66 propriétaires - Au 31/03/2024, 33 propriétaires ont un impayé compris entre 500 et 1 000 € et 33 ont des dettes supérieures à 1 000 € - 8 diagnostics impayés proposés en 2024 dont 4 réalisés (1 dette soldée et 2 dossiers Action Logement déposés)	Non concernée

Evaluation et perspectives :

L'association AMLI qui a réalisé l'accompagnement social, constate des difficultés à entrer en contact avec les copropriétaires qui ont un impayé important (qui ne répondent pas), un manque de connaissance du fonctionnement d'une copropriété et des difficultés pour les copropriétaires à saisir le lien entre le non-paiement de l'appel de fonds de travaux et la non-réalisation de certains travaux. Certains copropriétaires refusent le portage pour plusieurs raisons :

- Ils comparent les prix de vente actuels et avec leur prix d'achat initial et ne veulent pas vendre à pertes,

- Ils préfèrent fuir la réalité en n'anticipant pas les futurs travaux : les travaux ne seront pas réalisés, les fonds ne seront pas appelés,
- Ils souhaitent transmettre un patrimoine à leurs enfants.

Parmi les réflexions à envisager, recréer du lien entre les habitants serait une piste pour qu'ils se réapproprient leur copropriété et comprennent son fonctionnement, utiliser d'autres moyens de communication et d'information avec les copropriétaires comme un outil numérique par exemple. Il y a également peu de dispositif particulier à mobiliser pour les propriétaires avec un impayé.

- Réalisation des travaux

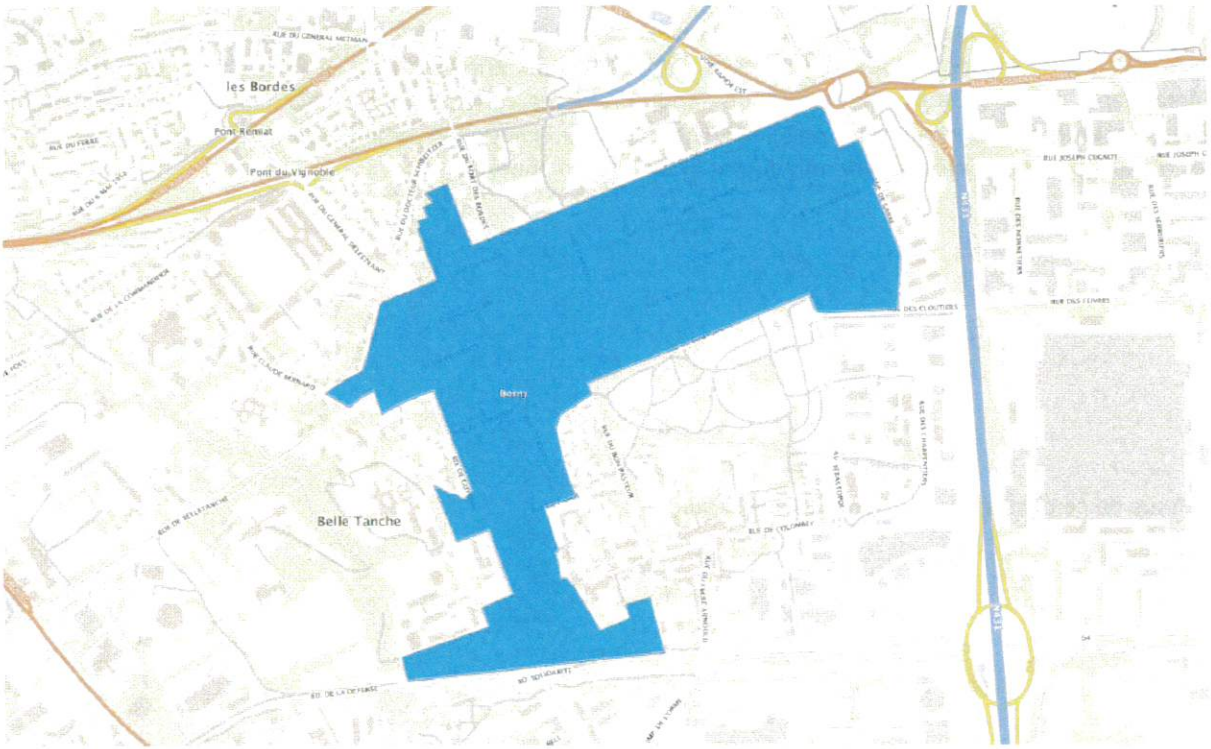
Le constat global sur les travaux est le suivant : le contexte d'intervention est moins favorable que par le passé ce qui se traduit par des problèmes de sécurité (ascenseurs, balcons) plus fréquents, le besoin de redéfinir la priorité des travaux avec notamment les travaux énergétiques, l'augmentation des prix et la dégradation de la situation financière des copropriétaires, une boîte à outils financière « boiteuse » (préfinancement, financement du reste à charge, aides individuelles complémentaires, prêts collectifs,...). Les travaux par copropriété et par année sont présentés en annexe 1.

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

Chapitre I – Dénomination et périmètre d'application

L'opération faisant l'objet de la présente convention est désignée de la manière suivante : Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) de Metz-Borny.
Cette opération se déroulera sous maîtrise d'ouvrage de l'Eurométropole de Metz. L'Eurométropole est accompagnée dans cette démarche par les signataires de la présente convention.

Le périmètre d'intervention correspond aux limites du quartier d'intérêt national du NPNRU défini par l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste de quartiers prioritaires de la politique de la ville visés par le nouveau programme national de renouvellement urbain (cf. carte ci-dessous).



Le périmètre opérationnel envisagé correspond aux copropriétés présentant les indicateurs de fragilité les plus forts. Il s'agit des copropriétés suivantes :

Copropriétés	Ref. Cadastrale	Adresse	Année construction	Nombre de lots principaux
Bernadette	BK 291 BK 317	1-3 rue du Béarn	1969/70	94 logements
Ecureuil	BK 456	1-10 place A. Foselle 24-26 rue du Languedoc	1975	69 logements 10 locaux
Capricorne	BM 155	21-23 rue du Fort de Bordes	1975	28 logements 4 locaux
Arielle	BK 348	5-7 rue du Béarn	1968	88 logements
TOTAL				732 logements 32 locaux

Les copropriétés Bernadette, Ecureuil, Arielle et Capricorne ont fait l'objet d'un suivi opérationnel dans le cadre de l'ORCOD. Pour ces copropriétés, il s'agit de poursuivre et approfondir les stratégies d'intervention déjà mises en place.

La copropriété Borny Nord ne fera pas l'objet d'un suivi dans le cadre de l'ORCOD 2 car fera l'objet d'un projet ANRU de démolition partielle ou totale.

L'ORCOD de Metz Borny fait l'objet d'un suivi national dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés (PIC). D'autres copropriétés pourront être inscrites au PIC ultérieurement.

Chapitre II – Enjeux et objectifs de l'opération.

Les enjeux de l'ORCOD sont les suivants :

- permettre aux copropriétés de Borny de retrouver un fonctionnement normal durable,
- maintenir un habitat privé de qualité dans le quartier de Borny, afin de favoriser la mixité et les parcours résidentiels,
- garantir aux copropriétaires l'appui et l'attention de la puissance publique, dans le plus étroit respect de la propriété privée.

L'objectif général de l'ORCOD est double :

- pour les immeubles présentant des capacités de redressement, l'objectif est d'assurer la mise en œuvre de l'ensemble de moyens nécessaires au rétablissement durable des immeubles,
- pour les immeubles ne présentant pas de capacité de redressement, l'objectif est d'assurer la mise en œuvre de l'ensemble des moyens nécessaires au recyclage des immeubles.

Les stratégies d'intervention se déclineront à l'échelle de chaque copropriété.

Les stratégies d'intervention mises en œuvre dans la présente convention pourront comprendre :

- une intervention immobilière et foncière, incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage de lots de copropriété,
- un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants,
- la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne,
- la mise en œuvre des actions prévues à l'article L. 303-1 du CCH,
- le cas échéant, la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du présent code ainsi que de la procédure d'administration provisoire renforcée prévue à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, intégrant les objectifs de l'opération.

Chapitre III – Description du programme de l'opération

Le programme opérationnel de l'ORCOD comprend les actions suivantes :

Pour les immeubles n'ayant pas fait l'objet d'un suivi opérationnel dans le cadre du PACOD

- **lancement des études pré-opérationnelles** sur les résidences Ecureuil, Capricorne, Arielle et Borny Nord dans le but d'améliorer la connaissance sur la situation des résidences et de définir des stratégies d'intervention adaptées.
  Un scénario d'intervention adapté à la situation de chaque copropriété sera élaboré à l'issue des diagnostics.
  Ces scénarios viseront le redressement du parc immobilier en adéquation avec la requalification attendue de l'ensemble du quartier. Les outils de traitement des copropriétés seront déployés, en fonction de la fragilité des ensembles concernés.

Pour les immeubles présentant des capacités de redressement

Actions visant le redressement financier des copropriétés :

- amélioration du traitement des impayés de charges en favorisant la résorption des impayés existants (par tous les moyens existants à disposition, y compris contentieux et judiciaires) et en prévenant la création des nouveaux impayés,
- optimisation des budgets des copropriétés en favorisant les processus de maitrise des charges,
- apurement des dettes existantes auprès des fournisseurs (via la signature de plans d'apurement) et prévention à la création de nouvelles dettes,
- réflexions et/ou mise en œuvre concernant la mise en place d'un dispositif de portage provisoire, ou d'autres alternatives innovantes de portage de lots sur les copropriétés les plus en difficulté.

Actions visant l'amélioration du fonctionnement des copropriétés :

- soutien aux organes de gestion des copropriétés,
- en cas de déséquilibre majeur, recours à l'administration provisoire,
- confortation du rôle des conseils syndicaux (information, outils de suivi et formations adaptées),
- amélioration du niveau de formation et d'information des copropriétaires
- clarification du cadre réglementaire des copropriétés en favorisant l'adaptation des règlements de copropriété obsolètes.

Actions visant la réalisation des travaux, notamment visant la mise en sécurité et la rénovation énergétique des ensembles en difficulté :

- soutien aux processus préparatoires (réalisation des études préalables, priorisation et programmation des travaux, mise en place de provisions...),
- solvabilisation des ménages (par la mobilisation d'aides financières et des dispositifs facilitant la trésorerie des opérations),
- en cas de risque pour la sécurité/santé des personnes, mise en œuvre des procédures administratives adaptées (prise d'arrêtés) et en cas de défaillance des syndicats, mise en œuvre des mesures de substitution ou des travaux d'office,
- en cas d'interventions particulièrement complexes, recours à l'administration provisoire renforcée et aux mesures de relogement temporaire.

Pour ces immeubles, le programme de l'ORCOD se décline à travers la mise en place de plusieurs dispositifs opérationnels :

- lancement d'un deuxième plan de sauvegarde sur la résidence Bernadette (94 logements)
- lancement d'une OPAH « Copropriétés dégradées » à l'échelle des 3 résidences faisant l'objet d'un suivi opérationnel dans le cadre du PACOD : Christiane (133 logements), Fantenotte (149 logements) et Danielle (163 logements),
- lancement d'études pré-opérationnelles sur 4 copropriétés : Ecureuil (69 logements), Capricorne (28 logements), Borny Nord (8 logements) et Arielle (88 logements), puis mise en place si nécessaire, au regard des conclusions données, de dispositif(s) opérationnel(s) adapté(s).

Pour les immeubles ne présentant pas de potentiel de redressement

Actions visant la mise en place d'un dispositif de portage massif :

- recherche d'un ou plusieurs opérateur(s) de portage (EPFL, CDC habitat, organismes HLM...) et formalisation du cadre d'intervention
- organisation des acquisitions (amiables / expropriation) : motivation de la DUP, délégation du droit de préemption...
- prise en charge du déficit de l'opération de portage (NPNRU : ANRU 80% du déficit + collectivités)

Actions visant la mise en place du plan de relogement des occupants

- mise en place d'une ingénierie de projet adaptée (MOUS)
- recherche de solutions de relogement adaptées à la situation des ménages (mobilisation des bailleurs sociaux, charte de relogement) - Ménages ORCOD intégrés à l'objectif de 25 % d'attributions hors QPV

Soutien à la gestion des immeubles pendant la phase transitoire

- mobilisation de l'aide au redressement Anah
- financement des travaux, notamment ceux jugés indispensables pour assurer la sécurité/santé des personnes ou leur conditions d'habitat

Pour l'ensemble des copropriétés visées par le programme

Un dispositif renforcé de Gestion Urbaine et sociale de Proximité (GUSP) a été mis en place dès le démarrage du PACOD pour préserver le mieux possible le cadre de vie des résidents, et la résolution des problématiques de gestion entre les espaces public et privé. Ce dispositif sera poursuivi pendant toute la durée de l'ORCOD.

- Projet NPRU

Le début de la période de la convention NPRU verra l'achèvement du secteur Languedoc, avec la réalisation des aménagements urbains de la rue du Roussillon et la première école du quartier de Borny traitée (Mirabelle-Barrès).

Les nouveaux logements construits sur les terrains du quartier en diffus apporteront de la diversité en matière d'habitat et de la mixité sociale en termes d'occupation. L'offre scolaire rénovée permettra de fixer cette nouvelle population dans le quartier.

Les nouveaux aménagements urbains finalisent le projet de l'ANRU 1. Le parc de Gloucester, voulu comme un équipement structurant du quartier de Borny, redevient central et ouvert sur le quartier avec des accès facilités et connectés à son environnement.

Les réhabilitations et résidentialisations des bailleurs sur leur parc auront un impact direct sur la vie des habitants : réduction de la précarité énergétique, changement d'image, stratégie de peuplement des bailleurs mise en œuvre, meilleure lisibilité entre espaces publics et privés et sécurité pour les habitants.

Les copropriétés en difficulté, accompagnées par l'ensemble des partenaires depuis 2015, trouveront la voie de leur redressement par différents dispositifs, notamment le portage provisoire de lots. Cela permet d'entrevoir la recomposition des équilibres de peuplement, indispensable pour envisager un fonctionnement autonome de ces copropriétés, ainsi que la requalification globale et pérenne des copropriétés les plus fragilisées, vers un fonctionnement normal du quartier et du marché immobilier.

L'étude opérationnelle sur le devenir de la place Foselle donnera la méthodologie d'intervention et financière pour amener cet espace vers une évolution positive, avec le développement de l'habitat sur son secteur nord.

- Observatoire des copropriétés mis en place à l'échelle métropolitaine (en lien avec les fiches n° 14 et n° 26 du 3ème PLH 2020-2025 de Metz Métropole)

Metz Métropole a décidé de lancer fin 2019 un dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) sur l'ensemble de son territoire, pour une durée de trois ans. La mission comprend la mise en place et l'alimentation d'un observatoire des copropriétés, ainsi que l'animation d'un réseau des partenaires œuvrant dans le domaine des copropriétés.

La VOC doit permettre d'améliorer la connaissance des copropriétés présentes sur les 44 communes de la Métropole, en identifiant notamment les copropriétés les plus fragiles afin de déterminer les modalités d'intervention ciblées dans le cadre des dispositifs existants ou à créer.

Les actions menées dans le cadre de la VOC pourront donc alimenter l'ORCOD, en accordant notamment un intérêt particulier aux autres copropriétés localisées à proximité de celles qui bénéficieront d'ores et déjà d'un accompagnement technique et financier.

- Actions du Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) de Moselle

Le POPAC Moselle qui a couvert le département depuis 2015, a été reconduit fin 2018, pour une durée de trois ans, soit jusqu'en novembre 2021. L'Adil57, en charge du dispositif, prodigue un accompagnement aux copropriétés présentant des désordres mineurs en termes de gouvernance et de gestion. Les actions préventives de l'Adil permettent d'éviter que les légers dysfonctionnements apparus au sein d'une copropriété ne s'aggravent et que l'ensemble ne se déprécie. L'Adil57, par ses actions de prévention et les informations qu'elle peut transmettre, est donc un acteur important dans la réussite de l'ORCOD, et plus généralement dans chaque dispositif de redressement des copropriétés sur le territoire de Metz Métropole.

Chapitre V – Les engagements des partenaires

Les partenaires de l'ORCOD s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle des orientations décrites précédemment.
Les engagements pourront faire l'objet de précisions et d'actualisations. D'autres mesures ou actions pourront faire l'objet d'engagements des parties concernées en tant que de besoin lors de la mise en œuvre du programme. Elles pourront être précisées par voie d'avenants à la présente convention.

5.1 – Metz Métropole

5.1.1. Mission de suivi animation des dispositifs opérationnels

En tant que maître d'ouvrage de l'opération, l'Eurométropole de Metz prendra à sa charge le financement de la mission de suivi animation de l'ORCOD laquelle comprend les volets suivants : animation des dispositifs opérationnels (OPAH « copropriétés dégradées » et Plan de Sauvegarde),

Cette mission est évaluée à un montant total prévisionnel de 1 000 000 € HT pour une durée de 5 ans.

Elle sollicitera le concours financier de l'Anah et de la Caisse des Dépôts au titre du financement de l'ingénierie des dispositifs opérationnels.

5.1.2. Aide financière aux travaux

L'Eurométropole de Metz s'engage à accorder une aide financière aux syndicats de copropriété 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 celle 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 au cours du PACOD (sous réserve d'acceptation, par le Bureau de Metz Métropole, de la modification du Règlement Particulier d'Intervention de la collectivité).

Concernant les travaux réalisés dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la copropriété Bernadette et de l'OPAH-CD des copropriétés Christiane, Fantenotte et Danielle, Metz Métropole s'engager à réserver une enveloppe pluriannuelle prévisionnelle du montant qui sera défini par addition des engagements prévisionnels inscrits dans les conventions opérationnelles.

Concernant les travaux réalisés dans le cadre du/des futur(s) dispositif(s) opérationnel(s) découlant des conclusions des études pré-opérationnelles menées sur les copropriétés Ecureuil, Capricorne, Borny Nord et Arielle, le montant de l'enveloppe pluriannuelle prévisionnelle afférent à chaque dispositif sera défini au moment de sa création.

Metz Métropole prévoit ainsi de réserver sur la durée de l'ORCOD, pour l'aide financière aux travaux, une enveloppe prévisionnelle maximale d'environ 1 240 000 €.

Les versements seront effectués au syndic, sur présentation des justificatifs de paiement, conformément au règlement particulier d'intervention de Metz Métropole

5.1.3. Mission de portage provisoire des lots

Un dispositif de portage provisoire a été mis en place dans le cadre du PACOD sur la résidence Bernadette. Ce dispositif, actuellement en cours de déploiement, est porté par Metz Métropole avec le concours de l'EPFL et des bailleurs sociaux Logiest et Metz Habitat Territoire.

Le dispositif vise des acquisitions sur un maximum de 23 logements et leurs annexes.

Le déficit d'opération sera pris en charge par Metz Métropole.

D'autres besoins en portage ciblé ont été identifiés dans les copropriétés suivies dans le cadre du PACOD. D'autres besoins pourraient exister dans les copropriétés en phase de diagnostic.

Dans ce cadre Metz Métropole pourra être amenée à :
- lancer une mission de préfiguration de la mission de portage,
- mobiliser un opérateur de portage,
- examiner l'opportunité de prise en charge d'un éventuel déficit foncier de l'opération.

5.1.4. Mission de portage massif

Metz Métropole pourra être amenée à piloter une mission de portage massif en lien avec les résultats des études pré-opérationnelles. La question est notamment soulevée sur la copropriété Borny-Nord dont la dette est relativement élevée et le redressement présenté comme très complexe.
Dans l'hypothèse où un portage massif serait réalisé, Metz Métropole pourra déléguer à un prestataire le processus d'acquisition, de gestion et/ou de démolition des logements.

5.1.5. Mission de relogement

En cas de réalisation d'une opération de portage ou de recyclage, Metz Métropole sera en charge de piloter le relogement des anciens ménages copropriétaires ou locataires. Cette mission pourra être déléguée par Metz Métropole à un prestataire.

Par ailleurs, les ménages relogés dans le cadre de l'ORCOD pourront participer à l'atteinte de l'objectif d'attribution de logements locatifs sociaux hors QPV en faveur des demandeurs du 1er quartile, tel que prévu dans la convention intercommunale d'attributions de Metz Métropole en cours de validation.
A ce titre, la charte type de relogement inscrite dans la CIA pourra être mise en œuvre.

5.1.6. Gestion urbaine de proximité (GUP) parc privé

Dans le cadre de la Gestion urbaine de proximité (GUP) Metz Métropole sollicitera l'Anah pour des actions spécifiques "de bas d'immeuble" qui pourraient voir le jour dans la durée de l'ORCOD et complémentairement à l'animation décrite dans l'article 5.3.3.

5.2 – L'Agence nationale de l'habitat (Anah)

L'Anah s'engage, dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles et conformément à sa réglementation en vigueur à la date de dépôt des dossiers, à financer les actions suivantes :

5.2.1. La mission de suivi animation de l'ORCOD

L'Anah s'engage à subventionner la mission de suivi-animation de l'ORCOD au taux de 50% HT. Le plafond annuel des dépenses subventionnables est actuellement de 150 000 € HT + 500 € HT par logement.

Au regard du montant prévisionnel du suivi-animation de l'ORCOD, l'Anah s'engage à réserver une enveloppe annuelle prévisionnelle de 100 000 € pour chacune des années 2025 à 2029.

Les versements seront effectués au maître d'ouvrage, sur présentation des pièces justificatives conformément à la réglementation Anah et dans le délai comptable en vigueur dans les collectivités territoriales.

5.2.2. La mission d'études pré-opérationnelles

L'Anah s'engage à subventionner la réalisation de l'étude pré-opérationnelle consacrée aux copropriétés Ecureuil, Capricorne, Borny Nord et Arielle au taux de 50% HT. Le plafond des dépenses subventionnables au titre d'une étude pré-opérationnelle est actuellement de 100 000 € HT + 500€ HT par logement."

5.2.3. Les travaux inscrits dans le cadre de l'ORCOD (parties communes et privatives)

Concernant les travaux réalisés dans le cadre du Plan de Sauvegarde de la copropriété Bernadette et de l'OPAH-CD des copropriétés Christiane, Fantenotte et Danielle, l'Anah s'engager à réserver une enveloppe pluriannuelle prévisionnelle du montant qui sera défini par addition des engagements prévisionnels inscrits dans les conventions opérationnelles, selon son règlement en vigueur.

Concernant les travaux réalisés dans le cadre du/des futur(s) dispositif(s) opérationnel(s) découlant des conclusions des études pré-opérationnelles menées sur les copropriétés Ecureuil, Capricorne, Borny Nord et Arielle, l'Anah s'engage à réserver une enveloppe pluriannuelle prévisionnelle du montant qui sera défini par addition des engagements prévisionnels inscrits dans la/les convention(s) opérationnelle(s), selon son règlement en vigueur.

Les modalités de financement propres à chaque copropriété seront précisées dans les conventions particulières de programme.

L'Anah mobilisera le système d'avance de subvention ainsi que le système d'acomptes selon les modalités en vigueur.

5.2.4. Les travaux réalisés par l'opérateur de portage (parties privatives)

L'Anah s'engage à financer les travaux de rénovation des logements portés selon les dispositions en vigueur.

5.2.5. La mobilisation de l'aide au redressement de la gestion

Cette aide vise à améliorer la remise en ordre de la gestion et du fonctionnement des immeubles en difficulté.

L'Anah s'engage à examiner les éventuelles demandes d'aide au redressement de la gestion des copropriétés intégrées dans l'ORCOD en accord avec les dispositions règlementaires en vigueur.

5.2.6. Le financement de la gestion urbaine de proximité

L'aide à la GUSP du parc privé est un dispositif adossé à une stratégie de redressement ayant pour objectif d'améliorer le cadre de vie des occupants des copropriétés en difficulté, qu'ils soient propriétaires ou locataires, en agissant sur leurs problématiques quotidiennes.

Les actions de la GUSP doivent permettre de favoriser l'adhésion des copropriétaires à la démarche de requalification de leur copropriété, et notamment : la gestion de l'attente durant les dispositifs, l'acceptation des travaux, l'anticipation de l'usage de l'immeuble une fois les travaux réalisés.

L'Anah s'engage à financer la GUP à hauteur de 50% HT des prestations subventionnables dans la limite de 900€ HT par logement et par an, selon son règlement en vigueur.

Au regard du montant prévisionnel de l'animation de la GUP afférente à l'ORCOD, et d'actions spécifiques GUP qui seront étudiées au fil de l'eau, l'Anah s'engage à réserver une enveloppe annuelle prévisionnelle de 10 000 € pour chacune des années 2020 à 2024.

L'Anah se réserve la possibilité de co-financer d'autres prestations GUSP supplémentaires, le cas échéant et au besoin, selon ses règles d'intervention.

5.3 – La Ville de Metz

5.3.1. Aide financière aux travaux

La Ville de Metz, par le biais de deux actions dédiées à la rénovation énergétique, pourra intervenir :

- dans le cadre de son Plan "Ambition Climat 2030" (adopté par délibération du 25 avril 2019, visant l'objectif de lutter contre la précarité énergétique), en mobilisant des aides à la rénovation énergétique des logements privés, sur la base d'un règlement annuel d'attributions des subventions qui fixe des niveaux de performance minimale à atteindre en matière de consommation énergétique. Pour l'année 2020 le montant global des aides financières pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique est de 75 000 €, pour les copropriétés les aides varient de 1 000 € à 1 500 € par logement, en fonction du niveau de performance atteint après travaux (rénovation basse consommation par étape / rénovation globale basse consommation).

- dans le cadre d'une convention avec AMORCE pour le programme expérimental "Stratégies territoriales de résorption de la précarité énergétique – Pacte – 15%", en contribuant à hauteur de 20% à l'animation de ce programme qui consiste à accompagner 200 ménages messins en précarité dont les logements sont des passoires thermiques, dans la réalisation de travaux d'efficacité énergétique d'ici fin 2021, ce qui représente un engagement financier de 62 500 € d'ici fin 2021.

L'opérateur de la Ville pour l'instruction de ces dossiers et le suivi des opérations sera l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) du Pays Messin.

5.3.2 La mobilisation de prêts sociaux

La Ville de Metz a mis en place dans le cadre du PACOD 2015-2019 un dispositif de prêt complémentaire pour des travaux réalisés sur parties communes et privatives, par convention spécifique avec le CALM.
Ce dispositif se prolonge sur la durée de l'ORCOD, selon les termes de la convention initiale et des avenants qui sont intervenus, ce qui représente une enveloppe financière d'environ 127 000 € à ce jour.

5.3.3 L'animation de la gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) parc privé

La Ville de Metz développe l'animation de la GUSP à l'échelle des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville messins et de manière spécifique pour les copropriétés du PACOD. Suite au bilan du PACOD et à la préparation de l'ORCOD avec les partenaires, elle prévoit d'adapter son action spécifiquement à destination des copropriétés visées par l'ORCOD 2020-2024, pour le compte de la Métropole maitre d'ouvrage du dispositif, selon les objectifs décrits ci-après. Avec les frais annexes mobilisés, cela représente un engagement financier annuel de l'ordre de 20 000 €.

1. **Contribuer à l'amélioration du cadre de vie quotidien des habitants et au bon fonctionnement du quartier**

Cela constitue le socle des missions de GUSP développées de manière spécifique pour les copropriétés, relatives aux interactions des domaines public/privé (veille, écoute, relai d'informations, réunions régulières, traitement des doléances et signalements, coordination et suivi pour la résolution des problématiques). Des points mensuels avec les conseils syndicaux seront étendus au périmètre de l'ORCOD.

2. **Contribuer à entretenir le dialogue avec les résidents/occupants concernés et maintenir un bon niveau d'information du plus grand nombre, pour favoriser la compréhension des actions menées et l'adhésion aux dispositifs opérationnels**

La Ville assurera un rôle d'interface entre les missions premières de l'administrateur judiciaire de la copropriété (en cas de PDS), celles du conseil syndical, du syndic, et de l'opérateur chargé du suivi-animation des dispositifs en cours, en lien étroit avec les partenaires de l'ORCOD.
Pour cela elle mettra en place une animation de proximité pour entretenir le dialogue avec les résidents, leur apporter des informations et les amener à se former sur le fonctionnement de la copropriété notamment.
Elle sensibilisera les occupants aux comportements et usages, afin de garantir des conditions convenables de vie.
Elle organisera la médiation avec les occupants. Elle mènera des actions en faveur du lien social, visant à fédérer les habitants autour du projet (événements festifs, réappropriation des espaces).
Cela contribuera à la mise en réseau de l'ensemble des acteurs, prenant en compte les problématiques quotidiennes des résidents, sans pour autant se substituer à chaque acteur en termes de compétence et responsabilité.

OBJECTIFS	ACTIONS	MOYENS	PORTEUR
Écouter	• Mise en place d'un cadre d'échanges et de rencontres avec les habitants • Prise en compte de doléances/signalements (relais auprès de chaque acteur)	• Permanences/stand parapluie/comptoir en pied d'immeuble (2 à 3h; fréquence trimestrielle) • Infographie grand format, tableau blanc • Affiches ou flyers selon actualité / nature d'info • Diffusion des contacts utiles	• Ville de Metz, appuyée par l'opérateur, en lien avec les membres des Conseils syndicaux et les résidents référents identifiés
Informer	• Transmission d'informations (émanant de chaque acteur selon ses compétences)		
Relayer	• Relais auprès des acteurs concernés • Veille et suivi /coordination	• Chargé de mission GUSP • Opérateur (suivi)	• Ville de Metz
Accompagner	• Formation de personnes volontaires sur les enjeux de redressement et de bon fonctionnement de la copropriété • Impulsion de temps de rencontres et de qualification entre résidents, par les résidents formés devenant ambassadeur des dispositifs d'intervention (en présence de l'opérateur et/ou de la Ville)	• Opérateur + ADIL • Local interne copro (Bernadette; Christiane) • Support diaporama • Infographie papier, petit format • Fonds de participation des habitants	• Ville de Metz, appuyée par l'opérateur, en lien avec les membres des Conseils syndicaux et les résidents référents identifiés

Chapitre VI –Les modalités de mise en œuvre et de suivi

6.1 - Le pilotage du programme

Le suivi de l'ORCOD est assuré par l'Eurométropole de Metz, en partenariat avec les services de l'Etat (DDT57 / Anah).

Les instances de pilotage de l'ORCOD sont :

- le comité de pilotage,
    - instance unique chargée du pilotage stratégique de l'ensemble dispositifs (plan de sauvegarde, OPAH CD et observatoire),
    - il est co-présidé par le Président de Metz Métropole et le Préfet (ou leurs représentants),
    - sa fréquence prévisionnelle est annuelle,
    - regroupe l'ensemble des signataires de la convention ainsi que des partenaires associés à l'opération (liste non exhaustive) :

        - la Ville de Metz,
        - la Caisse de Dépôts-Banque des Territoires,
        - CDC habitat,
        - l'EPFL,
        - le Département de la Moselle,
        - la Caisse d'Allocations Familiales de la Moselle,
        - l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de la Moselle,
        - Vivest,
        - La SEM EMH,
        - la société VEOLIA EAU,
        - la société UEM,
        - la société EVEL.

- le comité technique de mise en œuvre du programme :
    - assure le pilotage opérationnel de l'ORCOD
    - associe la Métropole, la Ville de Metz, l'Etat, l'Anah et l'opérateur,
    - sa fréquence prévisionnelle est mensuelle,
    - le prestataire assure son animation en lien avec le maître d'ouvrage.

6.2 - L'équipe de suivi animation

La mission de suivi animation de l'ORCOD sera confiée à un prestataire.

La mission de suivi animation de l'ORCOD a pour but de mettre en œuvre l'ensemble des actions prévues au programme opérationnel décrit dans le cadre des conventions particulières de programme.

Le prestataire assurera une mission de coordination générale de l'ORCOD, centrée sur les aspects suivants :

- le pilotage opérationnel et la planification annuelle du programme d'actions, les ajustements programmatiques éventuels,
- le suivi des engagements des partenaires,
- l'assistance et le conseil dans le cadre de la définition d'études complémentaires,
- l'assistance dans le cadre des actions de communication,

- La préparation et le secrétariat des comités techniques et de pilotage ainsi que la préparation et la participation aux commissions de suivi du plan de sauvegarde,
- L'établissement de tableaux de bord et la production des bilans annuels.

Le prestataire assurera, par ailleurs, des missions d'assistance générale des copropriétés faisant l'objet d'un dispositif opérationnel (OPAH CD et plan de sauvegarde) sur les plans :

- Juridique et foncier,
- Gestion et fonctionnement,
- Technique et énergétique,
- Social.

6.3 – Evaluation de l'ORCOD

L'état d'avancement de l'ORCOD sera évalué lors des comités de pilotage annuels, sur la base des éléments de suivi produits par l'opérateur :

- Le bilan de l'année écoulée concernant le suivi et l'animation de l'ORCOD ainsi que le programme prévisionnel de l'année suivante,
- Le tableau de bord recueillant les indicateurs de suivi par copropriété,
- L'état d'avancement du plan d'actions de chaque copropriété.

Un suivi continu sera assuré mensuellement lors des réunions techniques, sur la base des éléments de suivi produits par l'opérateur.

Chapitre VII – Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et les opérateurs s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication suivantes :

Dans le cadre de la communication globale de l'opération, la mention de l'Anah est rendue obligatoire dans le respect de sa charte graphique. Celle-ci est remise sous format papier lors de la signature de la convention et téléchargeable sur le site lesopah.fr. Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo et de son site internet devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

Les opérateurs assurant les missions de suivi-animation indiqueront dans tous les supports de communication qu'ils élaboreront, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'ensemble des financeurs (logo).
Ils reproduiront dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Anah dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH et des plans des sauvegarde, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier, (autocollants, bâches, panneaux...), comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient aux maîtres d'ouvrage des programmes et aux opérateurs de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants.
Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet.
L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.
En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs aux OPAH ou au plan de sauvegarde, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, les maîtres d'ouvrage et opérateurs assurant les missions de suivi-animation dans les secteurs programmés s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Chapitre VIII – Durée

La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans à compter de sa signature par l'ensemble des parties.

Chapitre IX – Les modalités de résiliation et de révision de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération le nécessite vu l'analyse des résultats et des consommations de crédits, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant signé par l'ensemble des parties.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant signé de l'ensemble des parties.

La présente convention pourra être résiliée, sans indemnité, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration du délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

En cas de mise en œuvre de la faculté de résiliation indiquée à l'alinéa précédent, la présente convention prendra fin pour l'ensemble des parties à l'expiration du délai de préavis précité.

Fait 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,

Monsieur Frédéric NAVROT
Maire de Scy-Chazelles

Pour l'Anah
Délégataire de l'Anah,

Le Président de Metz Métropole,

Monsieur François GROSDIDIER

Annexe 1 : travaux réalisés par copropriétés et par année

- **Bernadette**

Année	Projet	Montant total	Subventions	Reste à charge	Etat
2020	Sinistre incendie janv. 2020	100 495 €	40 259 €	60 235 €	Achevé (2021)
2020	Rénovation énergétique et sortie de péril	2 297 815 €	1 896 251 €	401 564 €	Achevé (2023)
2021	Sinistre colonne EU (entrée 1)	7 788 €	5 664 €	2 124 €	Achevé (2022)
2022	Façade entrée garage	9 763 €	7 100 €	2 663 €	Non soldé
2023	Reprise structurelle parking Remplac. Équipement sous station	93 892 €	68 183 €	25 709 €	Non soldé
2024	Rénovation réseau EF/EC/EU (réseau horizontal + gaine SDB)	803 650 €	583 346 €	220 305 €	Estimation Dossier non encore déposé
TOTAL		**2 509 753 €**	**2 017 457 €**	**492 295 €**	
TOTAL (avec dossiers estimés)		3 313 403 €	2 600 803 €	712 600 €	

- **Christiane**

Année	Projet	Montant total	Subventions	Reste à charge	Etat
2021	Portes entrées 22-24	35 104 €	35 104 €	0 €	Clôturé (2022)
2021	Colonne entrée 24	3 080 €	2 240 €	840 €	Clôturé (2023)
2022	Expertise balcons et façades	5 400 €	3 600 €	1 800 €	Clôturé (2023)
2022	Porte local poubelle / vidéosurveillance / DTG	11 667 €	8 205 €	3 462 €	Clôturé (2023)
2022	Remplacement canalisation ECS en sous-station / canalisation EC/EF entrée 22-24	32 340 €	23 520 €	8 820 €	Clôturé (2024)
2023	Contrôle quinquennal ascenseurs	5 070 €	3 380 €	1 690 €	Clôturé (2024)
2023	Portes entrées, portes cave et BAL 2-20	164 102 €	119 349 €	44 753 €	Tvx en cours
2024	Détartrage colonne EC (entrée 2) Audits réseaux ECS / chauffage	9 358 €	6 330 €	3 027 €	En cours
2024	Protection Legionella ECS	13 452 €	11 448 €	2 004 €	En cours
TOTAL		279 573 €	213 176 €	66 396 €	

- **Fantenotte**

Année	Projet	Montant total	Subventions	Reste à charge	Etat
2020	Remplacement des platines d'interphones	11 203 €	5 601 €	5 602 €	Clôturé (2021)
2022	MO (rénovation énergétique)	40 080 €	21 710 €	18 370 €	En cours
2022	Réno énergétique bâti	2 717 341 €	2 155 484 €	561 856 €	Tvx en attente
TOTAL		2 768 624 €	2 182 795 €	585 828 €	

- **Danielle**

Année	Projet	Montant total	Subventions	Reste à charge	Etat
2022	Rénovation énergétique étanchéité dalle haute parking	3 024 989,08 €	2 664 769 €	360 220,08 €	Tvx. En cours
2023	Remplacement partiel de colonne EU (entrée 14)	6 050 €	4 400 €	1 650 €	Non clôturé
2024	Remplacement partiel de colonne EU (entrée 26)	3 490 €	2 538 €	952 €	Non clôturé
2024	Remplacement échangeur chaleur	6 254 €	4 548 €	1 706 €	Non clôturé
TOTAL		3 040 783,08 €	2 676 255,00 €	364 528,08 €	

- **Ecureuil**

Année	Projet	Montant total	Subventions	Reste à charge	Etat
2021	Diagnostic structure façades	6 840 €	4 552 €	2 088 €	Achevé (2022)
2021	9 pl Fosselle (sécurisation accès)	32 347 €	23 525 €	8 828 €	Achevé (2022)
2022	Purge façades / réparation balcons	146 141 €	113 000 €	33 641 €	Achevé
2023	Canalisation (curage, réparation, pompe de relevage)	9 405 €	6 840 €	2 565 €	en cours
2023	9 pl Foselle (Sécurisation locaux / étude ascenseurs)	6731 €	4 825 €	1 907 €	en cours
2024	26 Languedoc (sécurisation accès) + évacuation colonne EU	1 881 €	1 368 €	513 €	en cours
TOTAL		203 345 €	154 110 €	49 542 €	

- **Arielle**

Année	Projet	Montant total	Subventions	Reste à charge	Etat
2022	MO conception (rénovation énergétique)	32 560,00 €	19 240 €	13 320 €	En cours
2024	Rénovation énergétique	2 438 195 €	1 479 534 €	958 661 €	Estimation Dossier non déposé
TOTAL		**32 560,00 €**	**19 240 €**	**13 320 €**	
TOTAL (avec dossier estimé)		2 470 755,00 €	1 498 774,00 €	971 981,00 €	

- **Capricorne**

Année	Projet	Montant total	Subventions	Reste à charge	Etat
2022	Déplacement sous-station	159 264,04 €	91 051 €	68 213 €	Dossier en cours de modification
TOTAL		159 264,04 €	91 051 €	68 213 €	

IXBUS

Résumé de l'acte
057-200039865-20241209-2024-12-DB30-DE

Numéro de l'acte :	2024-12-DB30
Date de décision :	lundi 9 décembre 2024
Nature de l'acte :	DE
Objet :	Mise en place d'une seconde Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD II) sur le quartier de Metz Borny pour une durée de cinq ans (2025-2029)
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-DB30-DE
Document principal :	99_DE-30.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	