



Pôle Politique de la Ville, Cohésion Territoriale et Insertion

COMMISSION COHESION SOCIALE

**Compte-rendu de la réunion du lundi 2 décembre 2019 à 17h30
Au Pôle des Lauriers**

ORDRE DU JOUR

**1. Pôle Politique de la Ville,
Cohésion Territoriale et Insertion**

Convention de mise en œuvre de
l'Opération de Requalification des
Copropriétés Dégradées (ORCOD)
de Metz-Borny

Étaient présents, sous la présidence de : Madame Selima SAADI, Présidente

- Madame Anne HOMMEL, Conseillère Municipale Déléguée, Membre suppléant
- Madame Nadine KRIEGEL, PPVCTI
- Monsieur Alexis LAMBERT, PPVCTI

Étaient excusé(e)s/absent(e)s :

- Madame Patricia SALLUSTI, Adjointe au Maire, Membre titulaire
- Monsieur Raphaël PITTI, Conseiller Municipal Délégué, Membre titulaire
- Madame Agnès MIGAUD, Adjointe au Maire, Membre titulaire
- Madame Françoise GROLET, Conseillère Municipale, Membre titulaire
- Madame Nadia SEGHIR, Conseillère Municipale Déléguée, Membre suppléant
- Madame Marie-Anne ISLER-BEGUIN, Conseillère Municipale Déléguée, Membre suppléant
- Monsieur René DARBOIS, Adjoint au Maire

- Madame Catherine MERGEN-MOREL, Adjointe au Maire, Membre titulaire
- Madame Danielle BORI, Adjointe au Maire, Membre titulaire
- Monsieur Yves WENDLING, Conseiller Municipal, Membre titulaire
- Monsieur Patrice NZIHOU, Adjoint chargé de Quartiers, Membre suppléant
- Monsieur Thierry GOURLOT, Conseiller Municipal, Membre suppléant
- Madame Nathalie COLIN-OESTERLE, Conseillère Municipale, Membre suppléant

Madame Selima SAADI, ouvre la séance à 17H30 en excusant les membres ne pouvant être présents.

1er Point – Convention de mise en œuvre de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) de Metz-Borny

L'évolution des copropriétés du quartier de Metz-Borny mobilise depuis plusieurs années, l'attention des pouvoirs publics.

Différents diagnostics et études ont 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...).

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

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 ;
- . l'engagement de travaux urgents ou indispensables afin de garantir la sécurité des personnes ;
- . définition de projets de requalification du bâti ambitieux intégrant une dimension énergétique ;
- . 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.

Le partenariat mis en place dans le cadre du PACOD a approfondi 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 maîtrise 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.

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).

Ont été 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).

La mise en place d'une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) a donc été décidée. Sont concernées les copropriétés suivantes, présentant les indicateurs de fragilité les plus forts : Bernadette, Christiane, Fantenotte, Danielle, Ecureuil, Capricorne, Arielle, Borny-Nord.

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 leur situation et de définir des stratégies d'intervention adaptées.

Pour les immeubles présentant des capacités de redressement

- . actions visant le redressement financier des copropriétés ;
- . actions visant l'amélioration du fonctionnement des copropriétés ;
- . actions visant la réalisation des travaux, notamment visant la mise en sécurité et la rénovation énergétique des ensembles en difficulté.

Pour les immeubles ne présentant pas de potentiel de redressement

- . actions visant la mise en place d'un dispositif de portage massif ;
- . actions visant la mise en place du plan de relogement des occupants ;
- . soutien à la gestion des immeubles pendant la phase transitoire.

Pour l'ensemble des copropriétés visées par l'ORCOD, un dispositif renforcé de Gestion Urbaine de Proximité (GUSP) a été mis en place dès le démarrage du PACOD afin de préserver le mieux possible, le cadre de vie des résidents et la résolution des problématiques de gestion entre les espaces publics et privés. Ce dispositif sera poursuivi pendant toute la durée du programme.

Les partenaires de l'ORCOD (Metz Métropole, ANAH et Ville de Metz) s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle des orientations susvisées.

Le suivi de l'ORCOD est assuré par Metz Métropole en partenariat avec la Ville de Metz et les services de l'Etat (DDT 57 et ANAH) sous la forme d'un comité technique chargé de la mise en œuvre du programme et d'un comité de pilotage. Les partenaires du PACOD sont également présents pour l'ORCOD. Le coût du suivi-animation du dispositif ORCOD est estimé à 200 000 € HT sur une durée de cinq ans.

La présentation de ce point n'a pas susciter de questions particulières.

*Avis favorable de la Commission
Proposition de rapporteur : Selima SAADI*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17 heures 55.