

Metz

Borny, des copropriétés fragiles suivies depuis une dizaine d'années

Intervenants

Kévin AUBEL
Metz Métropole
03 57 88 33 84 / 06 36 55 11 38
kaubel@metzmetropole.fr

Maryse PANEGHINI
Metz Métropole
06 45 42 23 67
mpaneghini@metzmetropole.fr

Borny est un quartier situé à l'Est de Metz et qui s'est fortement développé dans les années 1960. Celui-ci a bénéficié depuis 1982 de différents dispositifs relevant de la politique de la ville, et notamment de programmes ANRU depuis 2005 qui se sont essentiellement focalisés sur le parc de logements locatifs sociaux.

Pourtant, les copropriétés occupent une place importante dans ce quartier – représentant plus du tiers des logements. Dès 2010, des études de repérage ont été engagées sur les copropriétés du secteur, mettant en exergue des fragilités comparables au parc social. Sept copropriétés ont très vite été identifiées comme dégradées (besoin de travaux, impayés, etc.).



Le « PACOD », une expérimentation locale d'un dispositif ensemble

Dès 2015, la Ville de Metz a développé un Programme d'accompagnement des copropriétés en difficulté (PACOD) intégrant un Plan de sauvegarde (PDS), deux Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), et un dispositif de Veille et d'observation des copropriétés (VOC) sur le quartier.

Il s'est matérialisé par une convention cadre de cinq ans signée par onze partenaires, dont l'État, des collectivités, des organismes publics, des bailleurs sociaux, et des fournisseurs.



Première ORCOD de droit commun lancée en France en 2020

Dans le but de poursuivre l'accompagnement de plusieurs copropriétés et de renforcer la dynamique, Metz métropole a pris le relais des dispositifs avec la mise en place d'une Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) sur huit copropriétés, dont sept sont inscrites sur la liste régionale du Plan Initiative Copropriétés (PIC).



Pour les immeubles présentant un potentiel d'amélioration, l'objectif est d'assurer la mise en œuvre de l'ensemble de moyens nécessaires à un rétablissement durable. Pour les immeubles ne présentant pas de capacité de redressement, l'objectif est d'assurer la mise en œuvre de procédures adaptées aux lourdes difficultés rencontrées. Sur la copropriété Bernadette, qui concentre le plus de difficultés, un second PDS est engagé avec une forte action de portage. L'OPAH-CD est renouvelée sur trois copropriétés, et quatre autres ont fait l'objet d'études pré-opérationnelles pour déterminer le dispositif le plus adapté à leur redressement.

L'ORCOD permet d'élargir le champ des interventions avec notamment le lancement d'actions de Gestion Urbaine et sociale de Proximité (GUSP), mais aussi une meilleure coordination de l'action publique, notamment avec l'ANRU.

Il a été fait le choix d'un marché unique avec un seul opérateur qui travaille avec un co-traitant et un sous-traitant.