

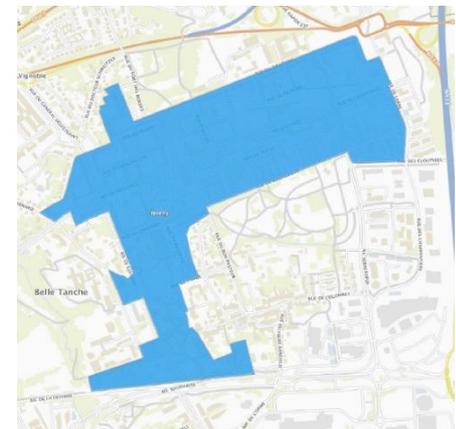
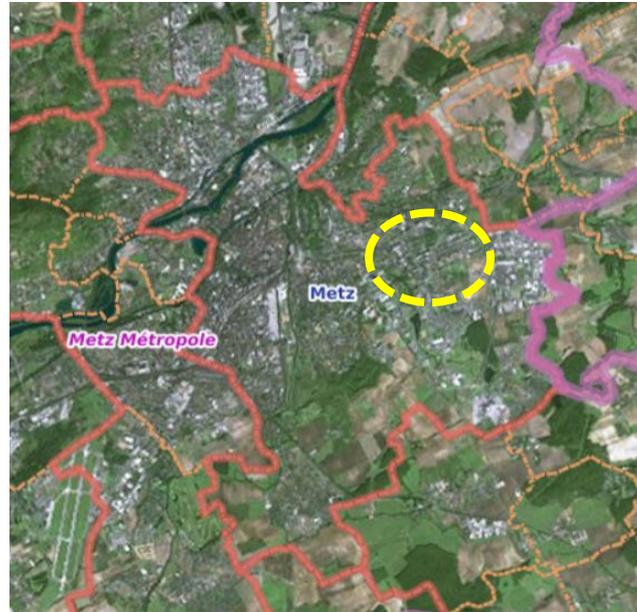
Présentation de l'ORCOD METZ-BORNY

Direction de l'Habitat et du Logement



LE QUARTIER DE BORN

- **Le quartier politique de la Ville (QPV) de Borny est localisé à l'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).
- 11 000 habitants (9,3% de la population de la ville)
- **Environ 1 050 logements privés** (1/3 du parc du QPV)
- Le quartier a bénéficié, depuis 1982, de différents dispositifs relevant de la Politique de la Ville et notamment les programmes ANRU depuis 2005
- **Quartier d'intérêt national au titre du NPNRU**

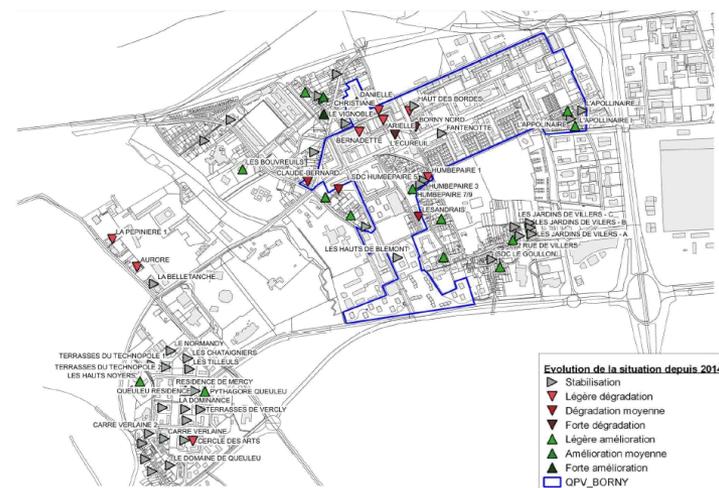


LES PREMIERES FRAGILITES REPÉRÉES ET ACTIONS ENTREPRISES

- **2010** : Réalisation d'une étude de repérage ainsi que d'un diagnostic préalable sur 35 copropriétés du quartier
- **2012** : Diagnostic pré-opérationnel sur les sept copropriétés présentant les dysfonctionnements jugés les plus importants
- **2015** : Mise en place d'un Programme d'Accompagnement des Copropriétés en difficulté (PACOD) intégrant 1 Plan de Sauvegarde, 2 OPAH-CD et un dispositif de Veille et d'Observation des copropriétés (VOC) du quartier

Dispositif se déroulant sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Metz, matérialisé par une convention cadre de cinq ans (2015-2019) signée par onze partenaires :

- Etat,
- collectivités (Ville de Metz, Metz Métropole, Conseil départemental),
- organismes publics (CDC, CAF, ADIL),
- bailleurs sociaux (Metz Habitat Territoire, LogiEst),
- fournisseurs (UEM et Véolia).



Carte réalisée dans le cadre de la VOC Borny

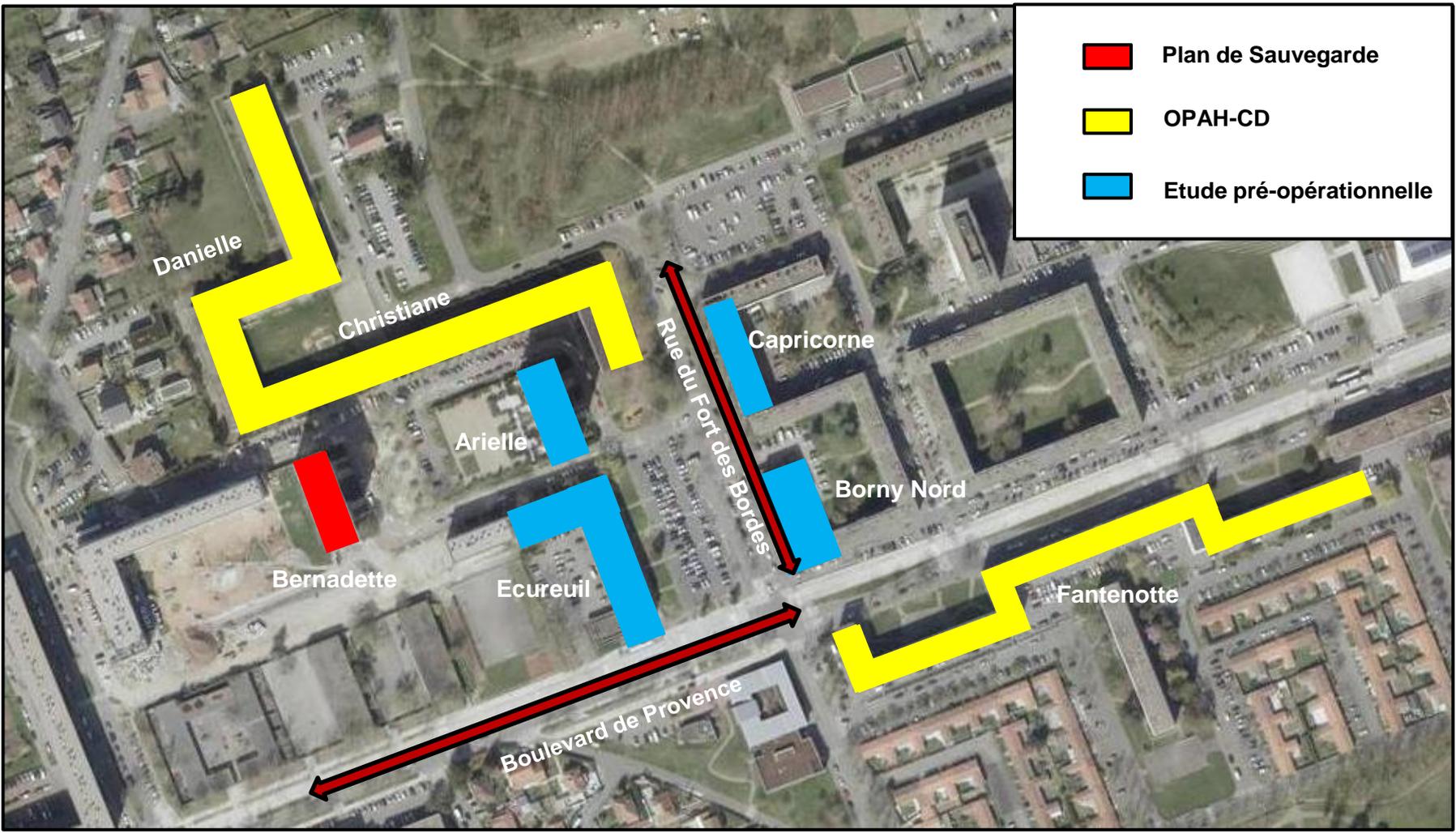
- 2^{ème} semestre 2019 : Fin du PACOD et travail pour la poursuite de l'accompagnement de plusieurs copropriétés ayant abouti à la mise en place de l'ORCOD de droit commun instaurée sur le quartier de Metz-Borny depuis le 1^{er} janvier 2020
- ORCOD : Dispositif introduit par la loi ALUR

- **Principaux enjeux de la création de l'ORCOD :**
 - Permettre aux copropriétés de Borny de trouver un fonctionnement normal durable
 - Maintenir un habitat privé de qualité dans Borny afin de favoriser les parcours résidentiels (enjeu fort du NPNRU)
 - Garantir aux copropriétaires l'appui et l'attention de la puissance publique dans le plus étroit respect de la propriété privée

- **Un double-objectif :**
 - 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.

Acteurs	<ul style="list-style-type: none">➤ Metz Métropole (Maître d'ouvrage)➤ Anah➤ Ville de Metz au titre de la GUSP➤ Opérateur CALM-Soliha Moselle
Cadre contractuel	Convention-cadre tripartite qui coordonne plusieurs dispositifs opérationnels ainsi que des études pré-opérationnelles afin de redresser des copropriétés en difficultés + 1 protocole de PDS + 1 convention d'OPAH-CD
Périmètre	L'ORCOD s'étend sur l'ensemble du QPV mais le périmètre de travail est ciblé sur 8 copropriétés qui regroupent un total de 726 logements et 28 locaux d'activités.
Budget consacré :	
Fonctionnement	240 000 € par an pendant 5 ans (soit un total de 1,2M €)
Investissement	1,240 M€ de subventions prévisionnelles pour la période 2020-2024 (montant inscrit dans la convention ORCOD)
Subventions	Pour le fonctionnement : 50% HT du suivi-animation par l'Anah et CDC : 25% HT du suivi-animation Pour l'investissement : environ 10 M€ de l'Anah

Les 8 copropriétés de l'ORCOD de Metz-Borny



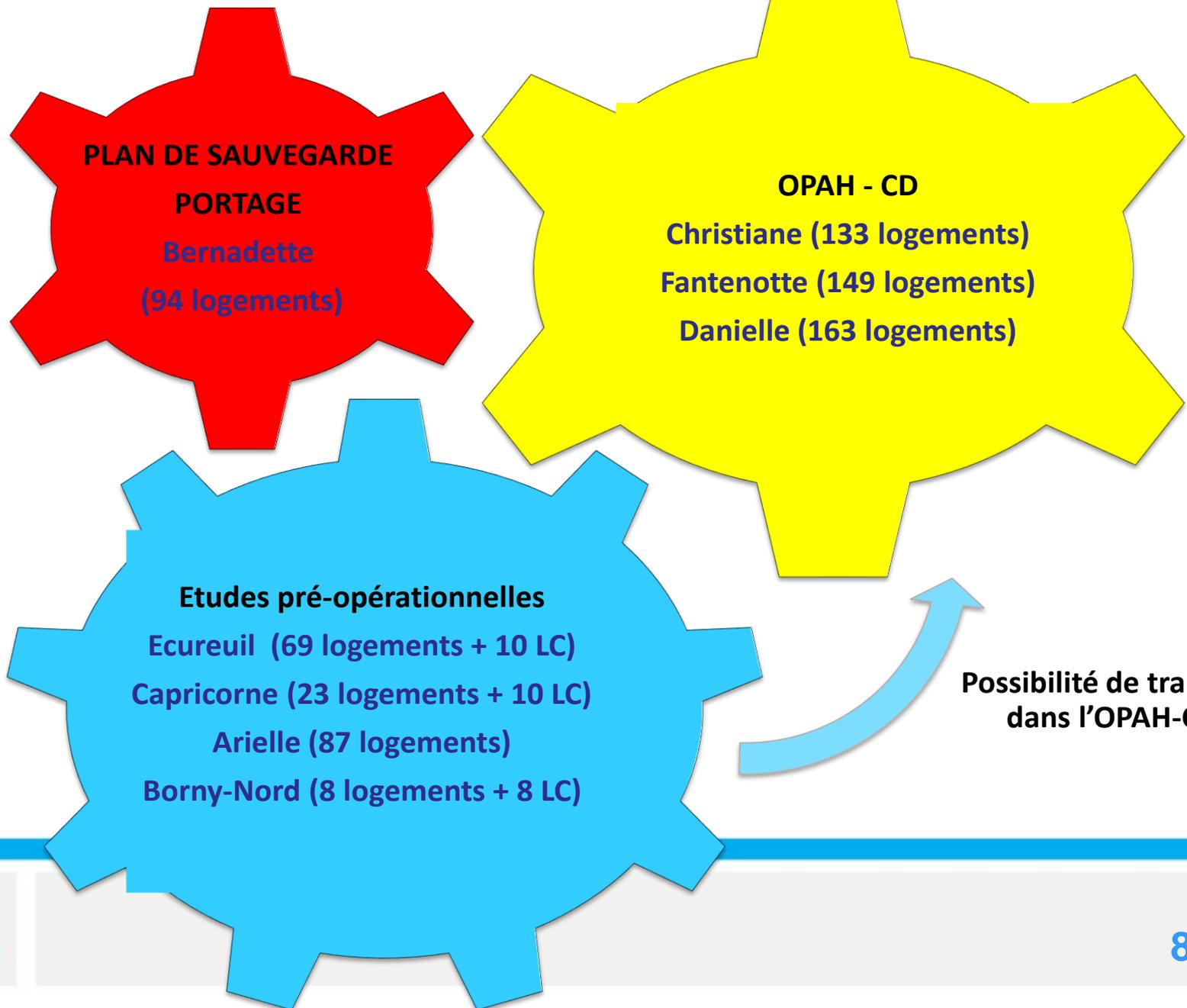
- 7 des 8 Les copropriétés de l'ORCOD sont inscrites sur la liste régionale du Plan Initiative copropriétés (toutes celles de l'ORCOD sauf Arielle) et bénéficient en priorité de la bonification du taux de subvention Anah communément appelé « X+X ».
- Lorsqu'une collectivité subventionne la réalisation de travaux en copropriété en difficulté, **l'Anah peut majorer sa subvention d'un taux égal à celui pratiqué par la collectivité**

Exemple pour une copropriété en OPAH-CD avec un indice de dégradation élevé

- Subvention Anah classique = 50 %HT
- Subvention Metz Métropole = 15% HT dans la limite de 1 500 €/logement
- Abondement subvention Anah = 15% HT
- **Total de subvention publiques = 80% HT**



Les 8 copropriétés de l'ORCOD de Metz-Borny



- **2nd Plan de Sauvegarde en cours (2020-2024)**
- **Portage immobilier ciblé depuis janvier 2019 :**
 - Acquisition d'un maximum de 23 logements en vue de leur portage par l'EPFGE pendant au maximum 7 ans, avant leur revente à un tiers privé.
 - 10 logements acquis
 - Usufruit des logements acquis temporairement cédé aux bailleurs sociaux (OPH et LOGIEST)
 - Principales cibles : débiteurs de plus de 5 000 €
- **Travaux lancés en décembre 2020 à février 2022 :**
 - Isolation thermique par l'extérieure des façades, pignons et de la toitures terrasse
 - Changement du système de ventilation
 - Désamiantage
- **Budget :**
 - Montant des travaux : 2,2 M€
 - Subventions de MM accordées : 141 000 €
 - 2nde phase de travaux sur les fluides (ECS/individualisation de charges) prévue (1,8M € dont 141 000 € de subventions Metz Métropole)



94 logements + 216 stationnements

32 T2/ 32 T4 / 30 T5

Construction : 1969/70

R+15 (+2 niveaux s/s)

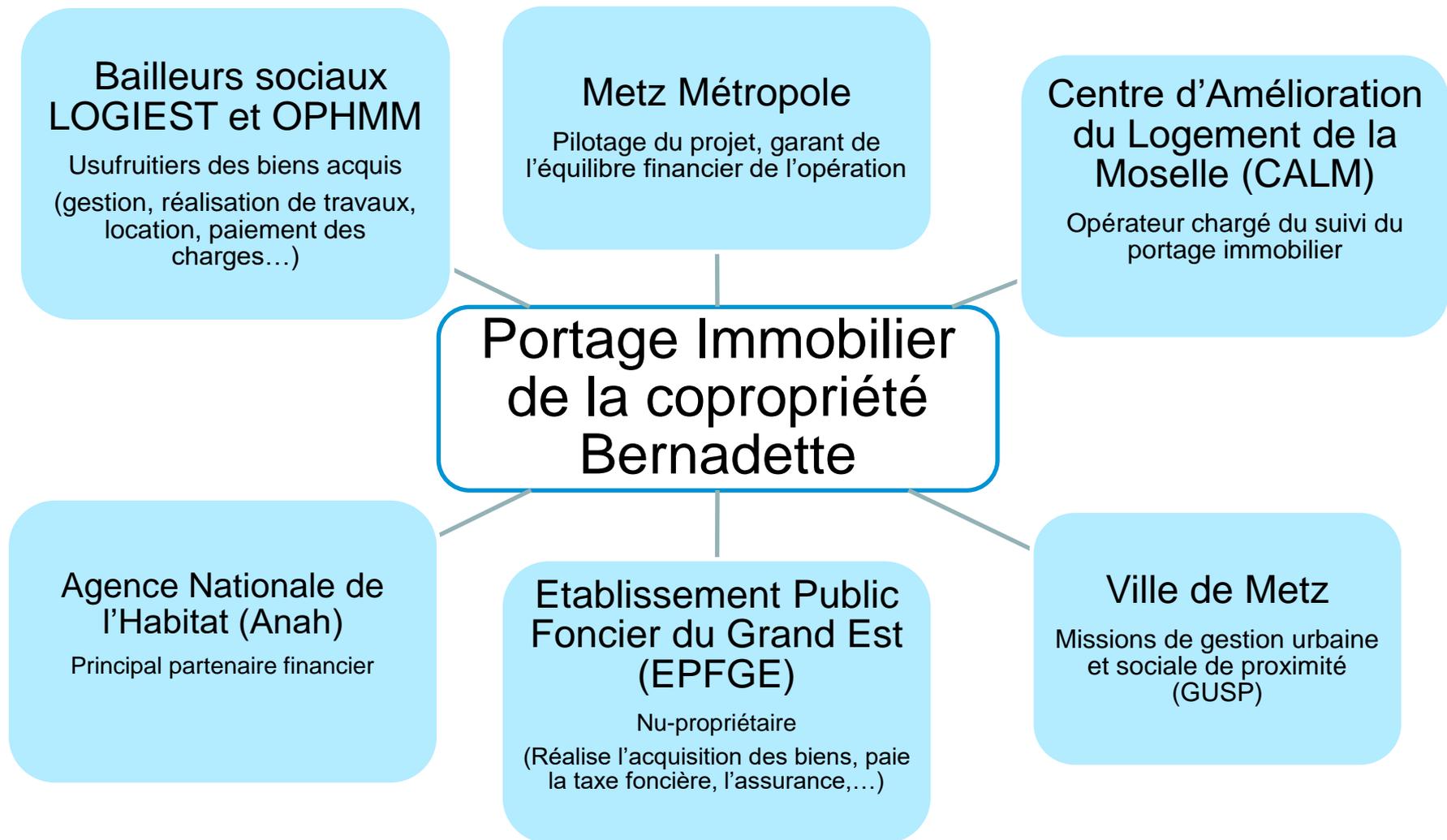
Charges Trim. moy. : 864 €

*Sous administration provisoire depuis
2014*

Arrêté de péril levé en février 2021

Impayés 2019

454 765€ (116%)





Christiane



Danielle



Fantenotte

OPAH-CD SUR 3 COPROPRIÉTÉS

Copropriété	Logements	Impayés	Travaux prévus	Subventions Anah	Subventions Metz Métropole
Christiane	133	231 234€ (59%)	3,2M €	2,2 M €	264 552 €
Danielle	149	195 082 € (43%)	2,5M €	2 M €	244 500 €
Fantenotte	163	21 951 (21%)	1,7M €	1,3 M€	223 500 €

Les montants de travaux et subventions présentés sont des ordres de grandeur

- Des études pré-opérationnelles menées en corrélation avec l'accompagnement qui pourrait être proposé a posteriori



Ecureuil

Arielle



Borny Nord

Capricorne



SIMULATIONS DE TRAVAUX ET SUBVENTIONS RÉALISÉES PAR L'OPÉRATEUR

Copropriété	Coût travaux TTC	Subventions Anah*	Subventions MM*	Reste à charge	Taux de couverture aides publiques
Arielle	778 827 €	575 958 €	94 487 €	108 382 €	86%
Capricorne	1 438 754 €	506 170 €	34 500 €	898 084 €	38%
Ecureuil	1 250 150 €	842 132 €	103 500 €	304 518 €	76%
Borny Nord	1 046 657 €	Aides collectives non mobilisables			
TOTAL	4 514 388 €	1 924 260 €	232 487 €		

**Simulations basées sur un accompagnement au titre d'une OPAH-CD pour les copropriétés Arielle, Capricorne et Ecureuil*

En moyenne, pour 1€ versé par Metz Métropole, 8€ sont versés par l'Anah

- Un dispositif qui permet de s'inscrire dans un cadrage national
- Une Convention cadre permettant de mener à la fois des actions très larges (dispositifs opérationnels, études, GUSP,...)
- Marché unique avec un seul opérateur qui travaille avec co-traitant et sous-traitant (l'opérateur est également en charge du suivi du portage immobilier de la copropriété Bernadette)
- Approche globale du traitement des copropriétés et flexibilité dans l'accompagnement
- Meilleure coordination de l'action publique, notamment avec l'ANRU

