

L'administration provisoire et le plan de sauvegarde « Bernadette » à Metz

Fiche expérience



Contexte et enjeux de la Métropole et du quartier

A l'échelle de la Métropole, l'enjeu des grandes copropriétés en difficulté construites dans l'après-guerre est assez important, avec près de 2000 logements dans des copropriétés de ce type dont les impayés dépassent 25% des charges courantes.

Le quartier Borny, situé à l'est de Metz, est un quartier prioritaire (QPV) de type « barres et tours » des années 60-70 et compte plus de 10 000 habitants, dont 30% résident en copropriétés et 59% dans des immeubles de logements sociaux.

Etudes et élaboration de la stratégie du PLS Bernadette

Constatant une déqualification accentuée des copropriétés de Borny suite à la réhabilitation du parc social à proximité, celles-ci ont fait l'objet d'un premier diagnostic (en 2010), puis d'une étude pré-opérationnelle des 7 copropriétés les plus en difficulté (en 2012 et 2014). Parmi ces dernières, 6 ont été intégrées en 2015 dans l'opération PACOD, qui intègre 6 copropriétés en OPAH-CD, une en Plan de Sauvegarde (Bernadette) et un observatoire.

Maitrise d'ouvrage : Ville de Metz

Habitants : 210 000

RP dont en copros : 100 000 42 000 (3400)

Priorités d'interventions sur l'habitat :

Copropriétés de grande taille en QPV à Borny

Ancienneté des interventions sur les copropriétés :

PACOD depuis 2015,

6 copropriétés en OPAH CD ou PLS et Observatoire (85 copropriétés du quartier Borny dont 35 en QPV)

Compte tenu des charges et impayés élevés (127% du budget annuel fin 2013) de la copropriété Bernadette (94 logements) et de ses besoins de travaux urgents, **un administrateur provisoire a été désigné dès 2014** par le Président du tribunal de grande instance de Metz (Maître KOCH puis SCP Patrice BRIGNIER à compter de 2016). Cet administrateur provisoire dispose conformément aux dispositions légales des pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires et du syndic afin d'approuver les comptes, d'engager une stratégie de recouvrement des impayés et de négociation des dettes fournisseurs, et de préparer puis décider l'engagement de travaux de sécurité et d'amélioration. Afin de faciliter la gestion courante, l'administrateur est assisté par un syndic assistant (Foncia).

Choix de la stratégie et des dispositifs

L'objectif général de l'intervention sur la copropriété Bernadette était de permettre le redressement de la situation financière, la mise en sécurité (ascenseurs et incendie) et l'amélioration du bâti de la copropriété, afin de revaloriser ses logements, pour lesquels il était devenu difficile de trouver un acquéreur, y compris dans le cadre de saisies-ventes et malgré des prix parfois inférieurs à 500 euros/m². L'importance et le cumul des difficultés diagnostiquées a donc entraîné le choix d'une stratégie combinant une administration provisoire et un plan de sauvegarde (permettant des subventions plus élevées) complétée par des portages provisoires ciblés.

Fiche expérience : L'administration provisoire et le plan de sauvegarde « Bernadette » à Metz

PAC Copro
DREAL Grand Est



Moyens mobilisés

L'administration provisoire et le Plan de Sauvegarde de la copropriété Bernadette ont permis d'engager sur 5 ans :

* **0,8 M d'euros de travaux d'urgence** (engagés par la copropriété et la Ville dans le cadre des travaux d'office) financés à 47% par l'Anah et la Métropole ;

* **0,2 M d'euros de travaux** de réaménagement de la Cour du Languedoc (engagés par la copropriété) financés à 48% par l'Anah et la Métropole ;

* **0,3 M d'euros d'ingénierie** permettant des accompagnements spécifiques sur les volets gestion, impayés, travaux et social (administration provisoire et opérateur) et financés en partie par l'Anah et la CDC.

Une articulation forte entre l'administration provisoire et le plan de sauvegarde

Le Plan de Sauvegarde a été engagé à la suite du **Projet de Rénovation Urbaine** qui a permis d'installer de nombreux équipements structurants à Borny (dont le TCSP Mettis).

Le réaménagement de la dalle couvrant le parking (appartenant conjointement à la copropriété et à un bailleur social) constitue un axe central du projet NPRU en cours.

L'administration provisoire a permis de prendre les décisions de travaux urgents, d'engager des procédures judiciaires et de négocier un abandon partiel des impayés avec les principaux créanciers de la copropriété. Certaines interventions ont demandé un engagement supplémentaire des acteurs publics. Ainsi, la sécurisation de la résidence a demandé la réalisation des **travaux d'office par la Ville de Metz** (protection incendie).

La complexité de la situation a nécessité la mise en place d'**un pilotage et d'une coordination accrus**. Les stratégies d'intervention ont été mises en place conjointement (administrateur/syndic, partenaires publics, opérateur CALM-SOLIHA MOSELLE) et ajustées au fur et à mesure de l'évolution de la situation.

Une mise en sécurité et un redressement de la copropriété engagés et toujours en cours

Fin 2018, l'ensemble des travaux de sécurité (mise aux normes ascenseurs, incendie, garages et électricité) ont pu être réalisés. Un nouveau péril imminent lié aux façades était en cours de traitement début 2019.

Les négociations menées par l'administrateur provisoire (SCP Brignier) avec les principaux fournisseurs créanciers ont permis de réduire la dette d'environ 45% (de 450 000 à 260 000 euros), alors que les impayés, en hausse constante depuis 2007, ont été stabilisés en 2017 malgré l'engagement des travaux d'urgence. Pour autant, les impayés de charges restent très importants (à 128% du budget annuel) et les recouvrements des plus gros impayés restent limités, notamment par l'absence d'acquéreurs en cas de vente forcée. C'est pourquoi le portage ciblé de 23 lots par l'EPF Lorraine a été engagé afin de rendre possible le recouvrement d'une partie des plus gros impayés (et prévenir l'éventuelle acquisition « à la barre » par des marchands de sommeil).

Enfin, compte tenu du nouveau péril constaté sur les façades et afin de réduire les charges de la copropriété, un projet de rénovation énergétique et d'individualisation des factures du réseau de chaleur (35% des charges) est en cours d'étude et pourrait être engagé à l'occasion d'un possible 2nd plan de sauvegarde (2020-2025).

