

**MAIRIE DE METZ**

**CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ**

---

**REGISTRE DES DELIBERATIONS**

---

**Séance du 24 novembre 2016**

**DCM N° 16-11-24-4**

**Objet : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de l'agglomération messine - Protocole de préfiguration.**

**Rapporteur: Mme SAADI**

Le Contrat de Ville de Metz Métropole a été signé le 3 juillet 2015 par 28 partenaires, dont l'Etat, les principales collectivités territoriales et les bailleurs sociaux. Il repose sur quatre axes stratégiques : développer le potentiel des quartiers, renforcer l'inclusion et la réussite des habitants, mieux arrimer les quartiers à la trame urbaine et économique de l'agglomération et partager des méthodes de travail et des partenariats innovants.

Il concerne six quartiers messins : Borny, Bellecroix, Hauts-de-Vallières, Sablon-Sud, La Patrotte/Metz-Nord et Boileau, ce dernier s'inscrivant dans une perspective intercommunale avec Saint Eloy et Pré-Génie à Woippy.

Parmi les quartiers prioritaires, quatre présentant des dysfonctionnements plus ou moins importants sont pris en compte au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), sur décision du Conseil d'Administration de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour ce qui concerne l'intérêt national (Borny) ou du Préfet pour ce qui relève de l'intérêt régional (Bellecroix, La Patrotte/Metz-Nord, quartier intercommunal Saint Eloy/Boileau/Pré-Génie).

Le règlement général de l'ANRU dispose qu'un protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain découle du Contrat de Ville et fait l'objet d'une contractualisation entre les parties prenantes afin d'aboutir, dans un délai de 18 mois, à la signature d'une convention de renouvellement urbain, après approbation des instances de l'Agence.

Le protocole de préfiguration, annexé au présent rapport, a été conçu conjointement entre les services de la Ville de Metz, de la Ville de Woippy et de Metz Métropole, en concertation avec les signataires concernés et en prolongement des concertations menées avec les associations et les habitants pour la préparation du Contrat de Ville.

Il décline les orientations du projet d'agglomération et la prise en compte des quartiers Politique de la Ville en son sein, afin de dégager des premiers objectifs opérationnels en

matière de renouvellement et de les appliquer aux différents quartiers concernés selon leur vocation pressentie. Ces objectifs se déclinent sur plusieurs secteurs, comme Foselle-Languedoc, Michel-Bergson et Gloucester à Borny ; la partie Boileau pour le quartier intercommunal, le secteur de la halte-ferroviaire, liaison douce et projet Agora à Patrotte/Metz-Nord, le secteur cœur de quartier et centre commercial à Bellecroix, avec un phasage adapté aux contraintes et opportunités. Il dispose d'une aide financière de l'ANRU sur des compléments d'études nécessaires, ainsi que sur des autorisations anticipées de démarrage d'opérations et sur un pré-conventionnement pour le projet de requalification de la cour du Languedoc commun à Logiest et à la Ville.

Enfin, il fixe les modalités d'une gouvernance partagée entre les collectivités signataires dans le cadre d'une démarche intégrée d'agglomération.

Le protocole de préfiguration prévoit un montant de dépenses global d'environ 14 M€, réparti entre plusieurs maîtres d'ouvrage (Metz Métropole, Metz Habitat Territoire, Logiest, Ville de Woippy...) avec un cofinancement de l'ANRU de 4,29 M€.

Pour ce qui concerne la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Metz, les dépenses totales s'élèvent à 3,38 M€ répartis sur les exercices 2017 et 2018, pour un cofinancement ANRU de 972.350 €. Elles comprennent des dépenses de conduite de projets, des études et les travaux d'investissement prévus au programme pluriannuel, selon le détail fourni en annexe.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

## **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Les Commission compétentes entendues,

**VU** le Budget Primitif,

**VU** la Loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,

**VU** la circulaire CGET du 13 juin 2014 portant réforme de la géographie d'intervention de la politique de la ville,

**VU** la circulaire du ministre de la ville, de la jeunesse et des sports et de la secrétaire d'Etat chargée de la politique de la ville du 15 octobre 2014 sur les modalités opérationnelles d'élaboration des contrats de ville,

**VU** le Décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville dans les départements métropolitains,

**VU** la délibération du conseil d'administration de l'ANRU en date du 3 mars 2015 retenant Borny en qualité de quartier d'intérêt national,

**VU** le courrier de Monsieur le Préfet de la Région Lorraine en date du 1<sup>er</sup> juin 2015, retenant Bellecroix, La Patrotte/Metz-Nord et Boileau (partie messine) en qualité de quartier d'intérêt régional,

**VU** le Contrat de Ville de Metz Métropole signé le 3 juillet 2015,

**VU** le règlement général de l'ANRU concernant le NPNRU, approuvé le 16 juillet 2015,

## VU le compte-rendu du comité d'engagement de l'ANRU en date du 18 juillet 2016,

**CONSIDERANT** l'intérêt de la Ville de Metz à poursuivre le renouvellement urbain du quartier de Borny et d'initier des démarches concertées pour les quartiers de Bellecroix, La Patroutte/Metz-Nord et Boileau,

## **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

**D'APPROUVER** les termes du présent accord.

**D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer le protocole de préfiguration du Projet de Renouvellement Urbain de Metz Métropole, cofinancé par l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et découlant du Contrat de Ville 2015/2020.

**D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document contractuel se rapportant au présent protocole, notamment les marchés et divers actes en découlant.

**D'ORDONNER** les inscriptions budgétaires correspondantes.

**DE SOLLICITER** les subventions auxquelles la Ville peut prétendre.

Vu et présenté pour enrôlement,  
Signé :  
Pour le Maire  
L'Adjointe de Quartiers Déléguée.

Selima SAADI

Service à l'origine de la DCM : Cellule de gestion Pôle Politique de la ville, cohésion territoriale et insertion  
Commissions : Commission Cohésion Sociale  
Référence nomenclature «ACTES» : 8.5 Politique de la ville-habitat-logement

Séance ouverte à 15h00 sous la Présidence de M. Dominique GROS Maire de Metz ,  
Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la date de la délibération.

Membres assistant à la séance : 38 Absents : 17 Dont excusés : 14

#### Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ



# PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

## Contrat de Ville de Metz Métropole



Région ALSACE  
CHAMPAGNE-ARDENNE  
LORRAINE



Montigny  
LÈS-METZ



**Version actualisée du 24 juin 2016** (suite à la RTP du 18 mai 2016)

<b>SIGNATAIRES .....</b>	<b>6</b>
<b>PREAMBULE - Rappel synthétique du diagnostic, des enjeux et des grandes orientations du Contrat de Ville.....</b>	<b>7</b>
Metz Métropole, un pôle d'influence régional .....	7
La nouvelle géographie prioritaire de Metz Métropole.....	7
Le Contrat de Ville et ses axes stratégiques.....	9
<b>Article 1 – Les quartiers d'intervention.....</b>	<b>11</b>
<b>Article 2 – Objectifs poursuivis dans les quartiers par le protocole de préfiguration .....</b>	<b>12</b>
2.1 - Les quartiers au cœur du projet d'agglomération .....	12
2.1.1 – La politique de l'habitat à l'échelle de l'agglomération et des QPV.....	13
2.1.2 – Les principales interventions en matière de développement économique dans et/ou pour les QPV .....	20
2.2 - Potentiels urbains et vocations envisagées des quartiers dans leur espace urbain .....	22
2.2.1- Quatre secteurs ou "territoires de cohérence" pour les QPV.....	22
2.2.1- Deux polarités majeures à une échelle d'analyse spatiale et temporelle élargie.....	23
2.2.2- Les autres QPV : une place particulière dans le centre d'agglomération .....	24
2.3- De Borny à "Borny Grand Est" (quartier d'intérêt national) .....	25
2.3.1- Histoire du lieu, bilan du PRU et diagnostic.....	25
2.3.2- Enjeux et vocation du quartier à 15 ans.....	49
2.3.3- Objectifs en matière de renouvellement urbain.....	56
2.4 - Saint-Eloy Boileau Pré Génie (quartier intercommunal d'intérêt régional).....	66
2.4.1- Bilan du PRU .....	66
2.4.2- Etat des lieux du territoire.....	69
2.4.3- Vocations et Enjeux .....	72
2.4.4- Premiers objectifs opérationnels au titre du volet urbain du Contrat de Ville .....	75
2.5- La Patrotte - Metz Nord (quartier d'intérêt régional) .....	75
2.5.1- Histoire du lieu, bilan ORU et diagnostic.....	75
2.5.2- Enjeux et vocation à 10/15 ans .....	80
2.5.3- Objectifs en matière de renouvellement urbain.....	81

2.6 - Bellecroix (quartier d'intérêt régional).....	86
2.6.1- Histoire du lieu et diagnostic.....	86
2.6.2- Enjeux et vocation à 10/15 ans .....	88
2.6.3- Objectifs en matière de renouvellement urbain.....	88
<b>Article 3 – Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole de préfiguration .....</b>	<b>92</b>
<b>Article 4 - Programme de travail à réaliser au titre du protocole .....</b>	<b>93</b>
4.1- Etudes transversales .....	93
4.2 - Etudes complémentaires ou opérations nécessaires au projet urbain de Borny, quartier d'intérêt national.....	97
4.3 - Etudes complémentaires nécessaires au projet urbain de Saint-Eloy - Boileau Pré Génie ....	100
4.4 - Etudes complémentaires nécessaires au projet urbain de Bellecroix .....	103
4.5 - Etudes complémentaires nécessaires au projet urbain de La Patrotte - Metz Nord.....	104
<b>Article 5 – Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage .....</b>	<b>106</b>
5.1. Borny .....	106
5.2. Saint Eloy Boileau Pré Génie .....	106
5.3. Patrotte-Metz Nord.....	108
5.4. Bellecroix .....	111
<b>Article 6 - Modalités de concertation et de coconstruction des projets avec les habitants .....</b>	<b>111</b>
6.1- A l'échelle de l'agglomération.....	111
6.2- A l'échelle des sites, différentes démarches à l'œuvre ou prévues.....	112
Ville de Metz.....	112
Dispositif spécifique de concertation et de participation des habitants du secteur Languedoc....	115
Ville de Woippy .....	121
<b>Article 7 – Modalités d'organisation pour la mise en œuvre de l'article 8 de la loi du 21 février 2014 .....</b>	<b>122</b>
<b>Article 8 – Pilotage et conduite de projet.....</b>	<b>122</b>
8.1- Le pilotage du protocole de préfiguration .....	122
8.2- Conduite de projet : les équipes dédiées.....	123

**Article 9 – Financement des opérations au titre du protocole de préfiguration .....126**

9.1 – Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain	126
9.2 – Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et de l'ingénierie prévus au titre du protocole .....	127
9.3 : Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail .....	128
9.4 : Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail .....	129
9.5 : études déjà contractualisées dans le cadre de programmes antérieurs avec d'autres partenaires .....	129
9.6 : études déjà financées dans la cadre de l'avenant de sortie de convention .....	130

**Article 10 – Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration...131**

10.1- Projet de requalification : Cour du Languedoc (LogiEst).....	131
10.2- Projet de réhabilitation : Tour Mireille (Metz Habitat Territoire).....	144

**Article 11 – Durée du protocole de préfiguration.....148****Article 12 – Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain – Points de rendez-vous avec l'ANRU .....****148****Article 13 – Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole .....****148**

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement .....	148
13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics .....	149
13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole.....	149
13.3.1 - Le financement des opérations par l'ANRU .....	149
13.3.2 Le financement des opérations par l'ANAH .....	149
13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations .....	150
13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires.....	150
13.4. Contrôle et audits.....	150
13.5. Conséquences du non-respect des engagements.....	150
13.6. Clause de renégociation du protocole .....	151
13.7. Traitement des litiges.....	151
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence .....	151

*Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur,*

*Vu le Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur,*

*Vu le Comité National d'Engagement du 18 juillet 2016,*

*Vu les décisions prises par les bailleurs sociaux concernés,*

*Vu l'accord des comités d'engagements compétents de la Caisse des Dépôts,*

## **SIGNATAIRES**

*L'Etat représenté par le Préfet de la Moselle et Délégué territorial de l'ANRU,*

*L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, désignée ci-après « l'ANRU », représentée par son Directeur Général,*

*L'Agence Nationale de l'Habitat, désignée ci-après « l'ANAH », représentée par sa Directrice Générale,*

*Le Conseil Régional de l'Alsace Champagne-Ardenne Lorraine, représentée par son Président,*

*Le Conseil Départemental de la Moselle, représenté par son Président,*

*La Communauté d'agglomération de Metz Métropole, représentée par son Président,*

*La Ville de Metz, représentée par son Maire,*

*La Ville de Woippy, représentée par son Maire,*

*La Caisse des Dépôts, représentée par son Directeur Régional,*

*Metz Habitat Territoire, représenté par sa Présidente*

*LogiEst, représenté par son Directeur Général,*

*ICF Nord Est, représenté par son Directeur Général,*

*Est Habitat Construction, représenté par son Directeur Général,*

*Batigère Sarel, représenté par son Directeur Général,*

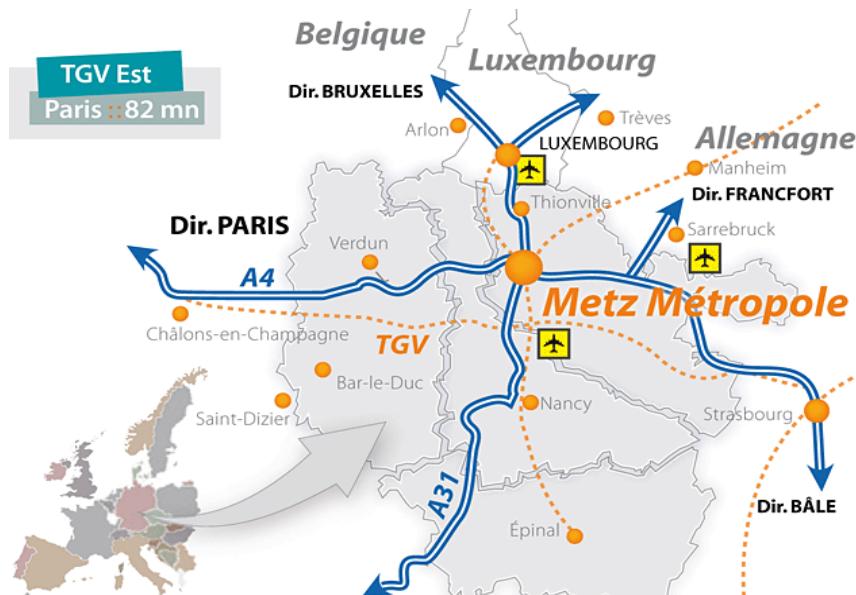
*Adoma, représenté par son Directeur d'Etablissement Nord-Est,*

***ont convenu de ce qui suit :***

## PREAMBULE

- Rappel synthétique du diagnostic, des enjeux et des grandes orientations du Contrat de Ville.

### Metz Métropole, un pôle d'influence régional



Située dans le département de la Moselle, la Communauté d'agglomération de Metz Métropole, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2002, compte aujourd'hui 44 communes pour 223 000 habitants, mêlant milieux urbains et ruraux.

Elle s'inscrit dans le territoire du SCOT de l'Agglomération Messine (177 communes et près de 393 150 habitants en 2016) qui a vocation à cadrer les développements et aménagements futurs de ce vaste territoire organisé autour de Metz.

Metz Métropole constitue un pôle d'influence de la Lorraine, car elle concentre :

- de nombreux équipements d'envergure régionale : le pôle santé-innovation de Mercy, un pôle universitaire et de grandes écoles, le parc des expositions, des équipements culturels (le Centre Pompidou, le Conservatoire à Rayonnement Régional, l'Opéra Théâtre, la Boîte à Musiques,...) le futur Centre des congrès sur la ZAC de l'Amphithéâtre (livré en 2018),...
- un pôle d'emplois important, avec une concentration de 116 000 emplois, soit près d'un emploi sur 7 de la Région. Elle se positionne comme le 2<sup>ème</sup> pôle d'emploi en Lorraine, après le Grand Nancy.
- un tissu économique diversifié essentiellement basé sur le secteur tertiaire et le secteur de la construction.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du Contrat de Ville, et actualisé par l'Agence d'Urbanisme des Agglomérations de Moselle (AGURAM) dans le cadre du présent protocole, permet de faire ressortir les grandes évolutions sociodémographiques et socio-économiques de l'agglomération, de la ville de Metz et de la ville de Woippy, ainsi que leur analyse du parc de logements (à partir des données RPLS 2014).

**Annexe 1 – Fiches synthétiques de Metz Métropole, la Ville de Metz et la Ville de Woippy, AGURAM, février 2016.**

### La nouvelle géographie prioritaire de Metz Métropole

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, et l'entrée en vigueur de la nouvelle géographie prioritaire, Metz Métropole compte **6 quartiers prioritaires (QPV)** situés sur Metz et Woippy :

- Borny (QPV) à Metz,

- Bellecroix (QPV) à Metz,
- La Patrotte-Metz Nord (QPV) à Metz,
- Hauts de Vallières (QPV) à Metz,
- Sablon Sud (QPV) à Metz,
- Saint Eloy Boileau Pré Génie (QPV) à Metz-Woippy,

**Et 4 quartiers de veille active (QVA) situés sur Woippy et Montigny-lès-Metz :**

- Quartier du Roi (QVA) à Woippy,
- Saint Exupéry (QVA) à Montigny-lès-Metz,
- Giraud (QVA) à Montigny-lès-Metz,
- Marc Sangnier (QVA) à Montigny-lès-Metz.

Le diagnostic du Contrat de Ville montre que ces quartiers sont marqués par d'importantes difficultés socio-économiques, et apparaissent souvent exclus de la dynamique territoriale de l'agglomération. Pourtant, les 6 QPV représentent près de 27 500 habitants, soit 12,3 % de la population de l'agglomération.

Commune(s)	Quartier	Population (Nombre d'habitants)	Revenu médian par Unité de Consommation (€)
Metz	Borny	10 140	7 400
Metz	Bellecroix	3 230	8 300
Metz	Hauts-de-Vallières	1 302	9 400
Metz	Sablon Sud	1 350	8 900
Metz	La Patrotte/Metz Nord	3 080	10 300
Woippy/Metz	Saint Eloy-Boileau Pré Génie	8 300	9 700

Source : Données du Commissariat Général à l'Egalité des Territoires (CGET), janvier 2015.

Ce diagnostic fait ressortir un grand nombre d'inégalités majeures pour ces quartiers :

- de faibles revenus médians et une faible attractivité économique locale,
- un faible taux d'activité de la population active de 15 à 59 ans, notamment pour les femmes,
- un taux de chômage de 25% dans les QPV, nettement plus élevé que dans l'agglomération,
- un enclavement de certains quartiers, notamment pour Hauts de Vallières et Bellecroix,
- un nombre élevé de familles monoparentales (jusqu'à 24,2% sur Bellecroix),
- un niveau moyen de qualification professionnelle nettement inférieur à la moyenne (part des non diplômés de 36% contre 17% à Metz Métropole),
- une réussite scolaire des élèves plus faible, accompagnée de phénomènes d'absentéisme et de décrochage scolaire.

## Annexe 2 – Fiches synthétiques des QPV du Contrat de Ville, réalisées en avril-juin 2015 dans le cadre de l'élaboration du Contrat de Ville.

## Le Contrat de Ville et ses axes stratégiques

Initiée en septembre 2014, l'**élaboration du Contrat de ville de Metz Métropole** s'est faite de manière partagée, en associant l'ensemble des partenaires institutionnels et des acteurs locaux des quartiers Politique de la Ville. Des phases de travail participatives ont permis de consolider les éléments de diagnostic du territoire et de définir les objectifs stratégiques, puis opérationnels, du Contrat pour la période 2015-2020.

Le Contrat de Ville de Metz Métropole s'est construit en respectant les trois piliers (1-cohésion sociale, 2-cadre de Vie/renouvellement urbain, et 3-développement économique/emploi) et les trois axes transversaux (jeunesse, égalité entre les femmes et les hommes et lutte contre les discriminations).

Il repose sur **quatre axes stratégiques**, se déclinant en 15 objectifs stratégiques :



Ces 15 objectifs stratégiques se scindent en objectifs opérationnels : ce sont les champs d'interventions prioritaires du Contrat de Ville, servant de cadres à la mise en œuvre des différentes actions sur 2015-2020.

### **Annexe 3 – Axes stratégiques et objectifs opérationnels du Contrat de Ville 2015-2020.**

**Le pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain »** du Contrat de Ville a pour principal objectif d'améliorer la vie des habitants des quartiers prioritaires, intégrant les questions d'habitat, de mixité et de cadre de vie.

Il apparaît en effet essentiel de retrouver l'attractivité des quartiers prioritaires, aujourd'hui stigmatisés globalement par une faible qualité des espaces, des équipements publics et des logements proposés, dans un contexte de surconcentration de logement social et des ménages les plus fragiles dans les QPV, qui appelle une double réflexion sur les moyens de rééquilibrage du parc et de la mixité de peuplement sur le territoire.

**En matière de renouvellement urbain et de cadre de vie, 4 objectifs stratégiques peuvent principalement être ciblés :**

➤ **Améliorer l'image des quartiers :**

Il s'agit de travailler sur les représentations négatives portées par les personnes extérieures aux quartiers et véhiculées parfois par les médias. Pour cela, la réalisation d'aménagements urbains et architecturaux de qualité est envisagée, combinée au travail sur le bien-vivre ensemble du pilier "cohésion sociale". Les atouts et talents des quartiers seront considérés à juste titre dans ce cadre.

➤ **Valoriser le potentiel de développement urbain durable des quartiers :**

Il s'agit ici de s'appuyer sur une cohérence spatiale des projets urbains de l'agglomération et des Villes, en travaillant sur un développement urbain raisonnable et responsable, qui prenne en compte la biodiversité et l'environnement dans les projets. Cet objectif vise également l'efficacité énergétique des quartiers (équipements, logements, nouvelles constructions,...).

➤ **Viser une plus grande mixité sociale parmi la population**

Le travail partenarial autour de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de Metz Métropole (pour l'élaboration de la convention d'équilibre territorial) va permettre de structurer une politique d'attribution visant à favoriser la mixité sociale sur les QPV et, plus généralement, à l'échelle de l'agglomération. Cet objectif stratégique passera notamment par la poursuite de la diversification de l'offre, par un suivi concerté des politiques de peuplement sur le territoire, et par l'amélioration de la qualité et de l'attractivité des équipements des quartiers.

➤ **Poursuivre et initier le renouvellement urbain des quartiers, et y renforcer l'attractivité, la qualité urbaine et l'accessibilité :**

Il s'agit de poursuivre et de pérenniser les investissements réalisés dans le cadre du premier Programme de Rénovation Urbaine (PRU), par le développement et l'amélioration de l'offre commerciale, l'amélioration de l'habitat, du cadre de vie, de la mobilité, et des services; et par une Gestion Urbaine et Sociale de Proximité qui associe les habitants.

**D'autres axes, relevant des piliers 1 et 3, sont en lien direct avec le pilier 2 :**

➤ **Favoriser le bien vivre ensemble dans la diversité**, notamment en luttant contre la délinquance et les incivilités. Assurer la tranquillité publique et résidentielle des habitants des quartiers est un axe majeur du Contrat de Ville, sans lequel la poursuite de l'amélioration de l'espace public resterait incomplète. Il s'agit également de renforcer les moyens liés à la médiation tout en veillant à maintenir et à mieux coordonner la présence policière sur les QPV. Un des objectifs est aussi de développer le lien social, l'accès à la culture et aux sports dans les QPV.

➤ **Améliorer la réussite scolaire et lever les difficultés éducatives** avec le soutien à la fonction parentale et la lutte contre le décrochage scolaire et l'absentéisme comme deux objectifs prioritaires du Contrat de Ville. L'éducation nationale développe sur certains quartiers des moyens supplémentaires comme les Réseaux d'Education Prioritaire (REP) : Sablon Sud est

en REP, Borny et Saint Eloy Boileau Pré Génie en REP+. Les projets innovants dans les écoles et collèges, la scolarisation dès 2 ans, les actions de soutien à la parentalité, la coordination et le maintien des équipes pluridisciplinaires participent à réduire les écarts de réussite existants. De plus, en lien avec le NPNRU, la carte scolaire est un véritable sujet afin de réussir la mixité sociale dans les quartiers

*Cf. Dossier de présentation page 161- Les pistes de travail autour de la question scolaire de la Ville de Metz.*

- **Renforcer le développement économique dans et/ou pour les quartiers** par la création de liens entre emploi des habitants et dynamique économique locale, par un travail de lisibilité, de communication et de partenariat entre acteurs du développement économique, de l'emploi et de l'insertion, et également par le développement de la création d'entreprises. Dans ce cadre, un accompagnement spécifique de l'agence de développement économique de l'agglomération, Metz Métropole Développement, est prévu.

*Cf. page 21 - Les principales interventions en matière de développement économique.*

- L'axe 4 du Contrat de Ville " Partager des méthodes de travail et des partenariats innovants" prône **le renforcement des liens entre les institutions, les acteurs du territoire et les habitants des quartiers**. Un des objectifs de cet axe est d'aider l'habitant à être "acteur" de son quartier, d'encourager sa participation dans sa fonction d'"expert du quotidien" sur l'analyse et l'observation des dysfonctionnements urbains (dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité par exemple). L'animation des Conseils citoyens, le développement du lien entre les différents acteurs du quartier, et la favorisation du travail en réseau des associations font également partie de cet axe.

## Article 1 – Les quartiers d'intervention

Parmi les quartiers prioritaires, **4 quartiers présentant des dysfonctionnements urbains plus ou moins importants sont pris en compte au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)**. Ils relèvent d'un repérage national (ANRU) ou régional (Préfet).

Ces quatre quartiers sont :

- **Borny, quartier d'intérêt national (Metz)**
- **Saint Eloy-Boileau Pré Génie, quartier intercommunal d'intérêt régional (Woippy-Metz)**
- **La Patrotte-Metz Nord, quartier d'intérêt régional (Metz)**
- **Bellecroix, quartier d'intérêt régional (Metz)**

Les enjeux urbains de ces quartiers relèvent de situations différentes selon les sites, notamment du fait de leur éligibilité ou non au précédent Programme National de Rénovation urbaine (PNRU).

Il est précisé que **les deux autres quartiers prioritaires**, Hauts-de-Vallières et Sablon-sud, situés à Metz, nouvellement ressortis de la géographie prioritaire issue du critère unique de seuil de pauvreté, **font l'objet d'une attention particulière** dans l'équilibre global du renouvellement urbain évoqué dans ce protocole, sans qu'ils fassent l'objet d'un soutien financier de l'ANRU.

Il en sera de même pour les 4 quartiers qui sont sortis de la géographie d'intervention, sur les communes de Woippy (Quartier du Roi) et Montigny-lès-Metz (Saint Exupéry, Marc Sangnier et Giraud), qui font désormais partie d'une géographie de "Territoires de veille active".

## Article 2 – Objectifs poursuivis dans les quartiers par le protocole de préfiguration

### 2.1 - Les quartiers au cœur du projet d'agglomération

La mise en œuvre du NPNRU va permettre d'**inscrire les quartiers dans la dynamique d'agglomération**. Metz Métropole doit traiter équitablement l'ensemble de son territoire, tout en ayant une attention particulière aux dysfonctionnements et problèmes identifiés dans les secteurs où peuvent se concentrer les difficultés urbaines et sociales.

La loi du 21 février 2014 prévoit que l'ensemble des plans, schémas et contrats territoriaux prennent en considération les objectifs de la Politique de la Ville. **A ce jour, plusieurs outils de planification stratégique structurent sur le territoire**. Ces outils s'inscrivent pleinement dans les orientations définies à long terme par le Projet de Territoire, ce qui est également le cas du Contrat de ville.

Thématique	Documents/Dispositifs	(Prochaines échéances : révision, élaboration,...)
Planification territoriale	SCOTAM, PLU	<ul style="list-style-type: none"><li>• Compatibilité du PLH avec le SCOTAM avant fin 2017.</li></ul>
Développement économique	Schéma de Développement Economique (SDE),	<ul style="list-style-type: none"><li>• Approuvé en septembre 2013</li></ul>
Habitat	Programme Local de l'Habitat (PLH)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Révision PLH en 2017,</li><li>• Convention d'équilibre territorial (avant fin 2017).</li></ul>
Mobilité	Plan de Déplacements Urbains (PDU)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Révision du PDU pour approbation en 2018.</li></ul>
Déchets	Zéro Gaspillage Zéro Déchets (ZGZD) 2016-2019	<ul style="list-style-type: none"><li>• Plan d'actions en cours d'élaboration</li></ul>
Culture	---	<ul style="list-style-type: none"><li>• Réflexion sur la mise en place d'une culture solidaire</li></ul>
Air Energie Climat	Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	<ul style="list-style-type: none"><li>• En cours de révision</li></ul>

Il est important que ces documents stratégiques, dans leur révision ou leur élaboration, prennent mieux en compte les objectifs du Contrat de Ville, notamment les problèmes identifiés dans les QPV.

Des travaux importants liés à la Politique de l'habitat et au Développement économique sont déjà en cours à l'échelle de l'agglomération et des quartiers prioritaires.

## 2.1.1 – La politique de l'habitat à l'échelle de l'agglomération et des QPV

Cf. Dossier de présentation (pages 31 à 40)

### **Chiffres clés de l'habitat de Metz Métropole**

- **Un parc de logements de 110 911 logements**, dont 99 930 résidences principales (dont 65% à Metz), composé de :
  - 44% de propriétaires occupants,
  - 32% de logements locatifs privés,
  - **24% de logements locatifs sociaux**, soit 23 896 logements en 2014 dont 9 539 logements aidés dans les QPV (40%)
- **Les principales caractéristiques du logement social :**
  - 96% de logements collectifs,
  - 5,1 €/m<sup>2</sup> : prix moyen des loyers (surface habitable),
  - 90 % du parc social est concentré sur Metz, Montigny-lès-Metz, et Woippy,
  - 7 communes de l'agglomération accueillent entre 10 et 25 % de parc social,
  - 17 communes sans parc social,
  - 3 communes déficitaires : Longeville-lès-Metz, Marly et Moulins-Lès-Metz.
- **80% des ménages occupant sont constitués de 1 ou 2 personne(s).**
- **10 600 logements vacants privés** dont 7 700 à Metz (INSEE 2012).

- **Les axes majeurs du Programme Local de l'Habitat : 4 orientations visant une production nouvelle diversifiée et une répartition de l'offre sociale**

Depuis 2003, date de prise de compétence de la compétence Equilibre Social de l'Habitat, Metz Métropole intervient sur son territoire en matière d'habitat à travers son Programme Local de l'Habitat (PLH). Metz Métropole a adopté son second PLH en 2011 pour 6 ans.

**Approuvé le 11 juillet 2011, le PLH 2011/2017 de Metz Métropole comprend 4 orientations principales**, qui se déclinent en un programme de 28 fiches-actions :

1. **Attirer les jeunes ménages et les familles sur le territoire**
  - *En atteignant un rythme de production de logements satisfaisant, en proposant des produits diversifiés et en développant l'accès sociale.*
2. **Répartir l'offre sociale et garantir la mixité**
  - *En territorialisant l'offre sociale,*
  - *En favorisant l'accès au logement des ménages les plus fragiles, des personnes âgées et/ou confrontées à un handicap, des jeunes et l'accès des gens du voyage.*
3. **Promouvoir l'aménagement durable**
  - *En encourageant la réhabilitation des parcs publics et privés,*
  - *En instaurant un suivi des copropriétés dégradées, en privilégiant un aménagement durable.*
4. **Construire une politique de l'habitat partagée**
  - *En animant la mise en œuvre du PLH, En favorisant les partenariats et l'articulation avec l'ensemble des politiques communautaires.*

Par ses différentes actions, **Metz Métropole entend poursuivre la dynamique engagée en 2011** en mobilisant les moyens nécessaires à la hauteur des enjeux qui s'imposent aujourd'hui : regagner en attractivité, accueillir les jeunes ménages, encourager l'habitat social, durable et accessible à tous. Et dans un contexte immobilier touché par la crise, Metz Métropole peut se satisfaire d'avoir tenu les objectifs fixés, qu'ils soient quantitatifs ou qualitatifs.

Par ailleurs, **plusieurs chantiers s'annoncent pour les prochaines années en raison de la mise en œuvre de la Loi ALUR** (Accès au Logement et à un Urbanisme Raisonné) renforçant le rôle des intercommunalités en matière de Politique du Logement. A ce titre, **Le PLH fera l'objet d'une révision courant 2016 afin d'intégrer les nouvelles dispositions.**

Enfin, le **SCoTAM approuvé fin 2014 impose également la compatibilité du PLH avec le Document d'Orientations**, dans un délai de 3 ans après son adoption.

➤ **La nécessaire prise en compte de l'évolution du marché de l'habitat**

A noter que la décroissance démographique de la ville centre, fuite notamment des jeunes ménages vers le périurbain, appelle une **adaptation fine de l'offre aux attentes du marché**, notamment en terme de forme urbaine et de prix, pour retenir et capter des ménages conformément aux objectifs du SCOTAM.

Par ailleurs, **le marché local en voie de détente et le rythme de production neuve entraînent une aggravation de la vacance** globalement préoccupante à Metz, et localement critique, particulièrement sur certains îlots en QPV. Cette situation pose de nombreuses questions sur la priorisation des actions de développement et de renouvellement, les capacités du marché local et de la demande ne permettant a priori pas d'envisager raisonnablement une action volontariste simultanée sur tous les secteurs.

➤ **Eléments de bilan des opérations d'accèsion sociale et de diversification de l'offre réalisées sur le quartier Metz Borny**

Date	Promoteur - Bailleur	Nom du programme	Type de logements	Statuts d'occupation	Nombre de logements	Réalisé/en cours de commercialisation
2008	Nexity	Apollinaire	collectifs	Copropriétaires	62	réalisés
2011	NACARAT	Les Jardins de Villers	individuels/collectifs	Propriétaires et copropriétaires	34	réalisés
2014	Blue Habitat/Novemia	Espace Descartes	individuels	Propriétaires occupants	20	réalisés
2017	Blue Habitat/Delaville Immobilier	Espace Descartes 2	individuels	Propriétaires occupants	20	en cours de commercialisation
2017 2018	Nexity	Cocoon	individuels/collectifs	Propriétaires et copropriétaires	100	en cours de commercialisation

- Programme Apollinaire

Nexity a livré en 2008 le programme Apollinaire situé rue de Bourgogne comportant 62 appartements du T2 au T6 entre 100 000 et 200 000 € TTC.

Les acquéreurs sont principalement originaires de la Ville de Metz, ont des revenus modestes (1/3 a moins de 30 000 € annuels) et ont acheté le logement pour l'occuper (+ de 90 %). La majorité des acquéreurs sont ouvriers ou employés (sauf parmi les investisseurs).

- Programme les Jardins de Villers

(*Informations non communiquées par Nacarat*)

- Programmes Espace Descartes

Novemia et Blue Habitat ont entrepris en 2014 un programme de 20 logements destinés à des primo-accédants. Il s'agit de maisons individuelles de type T4 ou T5 répondant aux normes BBC, permettant ainsi un montant de charges maîtrisé pour les propriétaires. Les prix s'échelonnent de 172 000 à 179 000 € TTC.

Pour les 10 logements portés par Blue Habitat, l'ensemble des maisons a été acheté par des accédants à la propriété qui ont bénéficié de la TVA réduite. La plupart des acquéreurs étaient auparavant locataires dans le quartier ou à proximité. Il n'y aurait pas eu de revente, à la connaissance du promoteur.

Un second programme similaire porté par Blue et Delaville Immobilier est en cours en commercialisation sur le secteur.

- Programme Cocoon

Cette opération est en cours de commercialisation par Nexity. Elle comprend des 69 maisons de type T3 à T4 pour un prix allant de 167 000 à 200 000 € TTC et 30 appartements de type T2 et T3 de 118 000 à 160 000 € TTC.

A l'heure actuelle, Nexity a vendu 27 logements, principalement les maisons individuelles. Les acquéreurs sont principalement des propriétaires occupants (70%), ont des revenus modestes et sont en quasi-totalité originaires de Moselle.

- Diversification : opération de la Foncière Logement

Dans le cadre de la diversification de l'offre, la Foncière Logement a réalisé un programme de 22 logements sur la ZAC Sébastopol. L'opération comprend 4 maisons individuelles (de 4 à 5 pièces) et 18 logements collectifs et intermédiaires (du T2 au T4). Ce sont des logements locatifs à loyer libre, destinés en priorités aux salariés des entreprises.

## ***Annexe 20 - Compléments LogiEst Juin 2016 – Point Bilan des opérations de diversification de l'habitat LogiEst - pages 1 et 2***

➤ **Les évolutions législatives liées à la loi ALUR et à la loi LAMY et leur prise en compte**

- ***L'installation de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)***

Par délibération du Conseil de communauté en date du 12 octobre 2015, **Metz Métropole a décidé d'instaurer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**, conformément à la loi ALUR.

Cette instance vise notamment à adopter des orientations en matière d'attribution de logements sociaux (objectifs d'attributions et de mutations au sein de l'EPCI, modalités de relogement des

personnes prioritaires, coopération bailleurs/réservataires, ...), en veillant à l'équilibre et la mixité des villes et des quartiers sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Metz Métropole a déjà rencontré ses partenaires lors de différentes instances, **et la 1ère Conférence Intercommunale du Logement a lieu le 25 janvier 2016.**

La Communauté d'agglomération souhaite par cette instance, poursuivre le travail de concertation engagé avec les partenaires et les acteurs de l'habitat lors de l'élaboration du 2<sup>ème</sup> PLH de l'agglomération.

- *Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID)*

Ce document doit être construit avec l'ensemble des acteurs concernés (État, collectivités, bailleurs, réservataires, ...) et validé par le Préfet, qui précise les orientations et actions pour assurer la gestion partagée de la demande et le droit à l'information.

Ce plan partenarial définit notamment **les modalités d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD)** que les EPCI doivent mettre en place et qui doit comporter au moins **un lieu physique d'accueil pour les usagers et/ou les demandeurs de logement social.**

Il implique également la mise en place d'un **dispositif de gestion partagée de la demande** (partage du dossier et des informations relatives à la situation du demandeur, à l'évolution de son dossier et du traitement de sa demande); le fonctionnement, le rôle et la participation des acteurs au dispositif doivent être fixés par convention.

Le PPGDLSID est en cours d'élaboration, pour une finalisation avant fin 2016.

- *La convention d'équilibre territorial, convention annexe au Contrat de Ville.*

Cette convention doit être élaborée **avant fin 2017** (sur la même période que le protocole de préfiguration), et doit permettre la structuration de la réflexion en matière d'**articulation entre politique de peuplement et Politique de la Ville**. Pour limiter la spécialisation sociale de ces quartiers, **elle doit fixer des objectifs en matière de peuplement dans les QPV.**

A ce jour, l'agglomération ne dispose pas de stratégie de peuplement partagée et les attributions se font sans tenir compte de la situation sociale des patrimoines d'accueil, excepté pour des cas particuliers et difficiles pour lesquels les bailleurs sont vigilants.

A la ville de Metz, **le travail réalisé** dans la perspective du NPNRU a **permis d'engager une première réflexion sur les enjeux d'une politique d'attribution des quartiers de Borny, Bellecroix, Sablon et Vallières.** Si cette démarche est le signe d'une sensibilité accrue des acteurs sur cette question, **elle est à élargir à l'ensemble des QPV et à porter dans un cadre intercommunal.**

➤ **Feuille de route : la nécessaire mise en place d'une politique d'attribution à l'échelle de Metz Métropole**

Conformément aux orientations préconisées dans le récent porté à connaissance de l'Etat, l'organisation d'une gestion plus concertée des politiques d'attribution et son intégration à l'échelle

de Metz Métropole pourra ainsi se déployer de manière progressive, en prenant appui dans un premier temps sur les axes suivants :

- *La mise en place d'une gouvernance sur la politique d'attribution et l'élargissement du partenariat issu des premières réflexions réalisées dans le cadre de l'ANRU :*
  - Organiser les premiers travaux de la CIL sur le partage de la connaissance du rapprochement offre/demande et des équilibres sociaux,
  - Étudier les équilibres sociaux à une échelle plus fine : entre communes et entre quartiers sur la base des analyses Occupation du Parc Social (OPS),
  - Étudier la répartition des demandes Système National d'Enregistrement (SNE) pour travailler les enjeux de satisfaction des demandes en logements sociaux,
  - Positionner l'agglomération comme chef de file des réflexions et animateur du partenariat sur cette thématique,
  - Élargir le partenariat amorcé via les réflexions liées aux relogements ANRU à l'ensemble des communes et des bailleurs,
  - Envisager un rattachement à l'EPCI des Offices Publics d'Habitat (OPH) communaux, au 1er janvier 2017, dans les discussions stratégiques des bailleurs,
  - Prendre en compte dans le futur PLH des enjeux issus de la mise en place des réformes sur les attributions (évolutions de la structure de l'offre à produire nourrie par les analyses de rapprochement offre/demande, organisation de la gouvernance autour de stratégies d'attribution, orientations en matière de répartition des attributions),
- *Le rééquilibrage social, notamment au sein des six quartiers prioritaires, classés comme les plus fragiles et dont la situation peut encore se dégrader, et la répartition des publics prioritaires.*
  - Engager dans un premier temps la réflexion sur la mixité et les équilibres entre QPV et leur territoire d'implantation au niveau communal dans le cadre d'un co-pilotage Ville-EPCI, compte tenu de la forte concentration du parc "en stock" sur les communes concernées,
  - Organiser régulièrement des réunions inter-bailleurs de gestion des publics prioritaires pour en renforcer l'efficacité tout en étant attentif à l'équilibre territorial dans l'accueil de ces publics,
  - Poursuivre le rééquilibrage de l'offre sociale sur le territoire, en privilégiant les communes avec peu de logements sociaux,
  - Aligner les futures politiques de loyers sur l'enjeu prioritaire d'une capacité d'accès des ménages prioritaires dans les opérations en développement et concourant au rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale,
  - Accroître le parc à bas loyer, soit par du neuf, soit par une politique sur les loyers. Veiller à l'application de cet objectif dans des secteurs ne présentant pas de fragilités sociales trop importantes,
  - Réfléchir aux opportunités de restructuration et requalification du parc ancien le moins attractif et/ou vacant pour accorder des marges de manœuvre plus importantes aux acteurs dans les processus d'attribution, en adéquation avec les besoins et les stratégies d'attribution,
  - Réhabiliter pour adapter à la demande et/ ou pour attirer de nouveaux publics ;
  - S'appuyer sur les PSP (Plan Stratégique Patrimonial) et CUS (Convention d'Utilité Sociale) de chacun des bailleurs pour inscrire ces objectifs,
  - Envisager de nouvelles démolitions sur les quartiers fragiles pour répartir la distribution du parc social,
  - Mettre en place un accord collectif intercommunal pour les attributions et les mutations.

- *Apporter une réponse aux souhaits d'évolution dans les parcours résidentiels et aux demandes de mutations du parc social, demandes difficilement satisfaites:*
  - Porter une réflexion sur les typologies de logements préférentielles à développer sur l'agglomération (taille, loyers, et financements),
  - Mettre en place des processus innovants de réponses aux demandes de mutation au sein du Plan Partenarial de Gestion de la demande ; exemples : location choisie, bourses d'échange entre locataires...>,
  - envisager une réflexion sur les demandes de plus de deux ans non satisfaites hors demandes de mutation.

➤ **La stratégie de relogement entre l'ARELOR<sup>1</sup> et les collectivités**

En lien avec les travaux de la CIL et les groupes de travail qui vont être mis en place, et une animation pilotée par les collectivités sur le relogement, les bailleurs sociaux prévoient un travail inter-bailleurs au sein de l'association ARELOR.

Le conseil d'administration d'ARELOR du 26 février 2016 a acté l'organisation d'une réunion inter-bailleurs pour chaque territoire concerné par un PRU, dont les objectifs sont :

- D'échanger sur la stratégie globale de chaque organisme en vue des relogements qui seront générés par les démolitions-reconstructions du PRU (quelle stratégie inter-organismes à l'échelle de l'EPCI ?),
- D'être force de propositions communes auprès des partenaires, d'autant que le RGA de l'ANRU renvoi au niveau local la définition des règles de relogement,
- D'identifier les sujets spécifiques qui seront à traiter liés durant la phase opérationnelle des relogements (qualité de service, dispositifs d'accompagnement social, formalisation des refus de propositions, frais financiers, etc.).

Une réunion est organisée en avril 2016.

Par ailleurs, l'USH envisage prochainement de mettre à disposition des bailleurs l'outil de suivi des relogements (RIME 2) qui était déjà utilisé lors du PRU 1.

La DDT de Moselle est associée aux travaux sur la politique de relogement des bailleurs, afin d'avoir son avis et travailler sur ce sujet de manière concertée.

➤ **Les perspectives envisagées de reconstitution de l'offre**

Dans le cadre du programme de travail du Protocole, notamment en lien avec l'évolution du marché de l'habitat, les collectivités et les bailleurs ont prévu (cf. article 4 du protocole) :

- une mission d'appui à l'élaboration d'une stratégie de peuplement à l'échelle de l'agglomération et des QPV,

---

<sup>1</sup> Crée en 1975, ARELOR Hlm est une association de loi 1908 (Droit local Alsace-Moselle) regroupant l'ensemble des organismes HLM de la région Lorraine. Elle fédère ainsi 12 Offices publics de l'habitat (OPH), 11 Entreprises sociales pour l'habitat (ESH), 5 Sociétés coopératives d'Hlm, 2 Crédits immobiliers et 1 membre associé. L'association est membre de la Fédération nationale des associations régionales (FNAR), une des cinq fédérations composant l'Union sociale pour l'habitat.

- une étude Prospective et coordination des stratégies patrimoniales des bailleurs.

Au regard des engagements et perspectives décrits ci-dessus, et des résultats de cette mission et étude, les pistes de reconstitution de l'offre locative sociale consécutive à des démolitions feront l'objet d'un approfondissement durant la phase de protocole, notamment sur :

- La localisation : la reconstitution doit être située en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), sauf contexte spécifique argumenté et justifié par le contexte local et par la contribution des réponses proposées à l'objectif d'équilibre social et territorial de l'habitat et des populations. A l'échelle de Metz et de l'agglomération, en lien avec les objectifs du PLH, cette localisation se concentrerait sur les nouvelles productions de la ville-centre ou des communes périphériques plutôt de première couronne. Certaines opérations limitées pourront avoir lieu en bordure de QPV (voir un exemple ci-dessous). Cela s'accompagnera par l'identification d'une stratégie à l'îlot sur les QPV combinant vocation patrimoniale (bailleurs) / stratégie d'attribution (Metz Métropole) / gestion sociale et Urbaine (Ville).
- Le niveau de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis et sa composition, qui devront être compatibles avec :
  - o les besoins structurels en logements locatifs sociaux identifiés dans le cadre de l'analyse fine du marché local de l'habitat. Cela pourrait conduire dans certaines situations à ne pas reconstruire complètement l'offre démolie. Une mise en cohérence de cette programmation avec le PLH pourra être envisagée, dans le respect du taux visé de reconstitution de l'offre en PLAI d'au moins de 60 % pour compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet urbain, et concourir au rééquilibrage du logement social à bas loyer sur le territoire de l'agglomération. La mixité des produits sera privilégiée dans les opérations de reconstitution.
  - o le décalage observé entre les typologies du parc social et celles demandées (cf. repère'habitat AGURAM mars 2016, p.4), avec piste d'adaptation de l'offre au vieillissement et à la demande avec recomposition de grands LLS en T2/T3.
  - o les Modalités d'octroi du concours financier de l'ANRU et les capacités financières de Metz Métropole liées à sa compétence en matière d'habitat.

Pour exemple, concernant le quartier de Borny, une première piste, liée à l'opération présentée en pré-conventionnement secteur Languedoc, pour la reconstitution d'une partie des 136 logements démolis, est de contribuer au programme Cocoon (Nexity) en plein cœur du quartier Sébastopol, hors QPV de Borny, mais en bordure, sur le territoire du quartier de Borny Grand Est.

Cela tient compte à la fois de l'objectif stratégique issu du contrat de ville et des premiers éléments de peuplement sur Borny (obtenus dans le cadre de l'étude urbaine), à savoir de favoriser les parcours résidentiels de qualité, et de stabiliser les ménages solvables dans le territoire (cf. tableau de Phasage prévisionnel des interventions à 5 – 10 – 15 ans pour le territoire "Borny Grand Est").

A proximité des zones d'emploi, des transports en commun (METTIS ligne A) et des services de proximité (notamment Pôle Parentalité Primevères à proximité immédiate), l'opération est

composée d'un collectif de 21 logements (11 PLAI et 10 PLUS) et de 12 pavillons (12 PLUS), essentiellement composé de petites typologies (T2/ T3) et d'une offre pavillonnaire, inexistante à ce jour, sur le secteur, au sein du patrimoine LogiEst. La mise en service est programmée au 1er semestre 2018.

Le programme collectif sera financé en partie au titre de la recomposition de l'offre, soit 18 logements. Ils pourront être proposés en vue de favoriser un parcours résidentiel de qualité, au sein d'un quartier disposant de toutes les commodités : proximité zones d'emplois, transports en commun, services de proximité.

Dans le but de compenser une partie de l'offre démolie sur la Cour du Languedoc et de concourir au rééquilibrage du logement social à bas loyer de l'agglomération, l'objectif de ce programme est de proposer 60% de reconstitution de l'offre sous forme de logements en PLAI (soit 11 PLAI et 7 PLUS).

**Cet exemple s'inscrit dans un contexte de parachèvement du PRU 1, avec le projet de requalification de la Cour du Languedoc présenté à l'article 10 du protocole en pré-conventionnement dès la phase protocole, pour contribuer àachever la diversification du secteur, son attractivité et sa qualité résidentielle, tout en limitant l'étalement urbain.**

Il est enfin précisé qu'un accompagnement pour une démarche inter-organismes bailleurs sur le territoire de la CA de Metz Métropole, présentant un PRU d'intérêt national, débutera en septembre 2016 à l'initiative d'ARELOR.

Cette démarche doit permettre aux bailleurs d'élaborer des éléments partagés pour les stratégies de relogements (quelles règles locales, quel utilisation de RIME 2, vers une charte de relogement ?) et de reconstitution de l'offre démolie (à quel taux ?, par les seuls organismes démolissant ? sur quels territoires), dans un objectif d'être force de proposition auprès des partenaires, Etat et collectivités intercommunales au premier plan, pour partager la programmation de la reconstitution de l'offre locative sociale (volume, typologie, produits, localisation, calendrier) dans la convention pluriannuelle.

### **2.1.2 – Les principales interventions en matière de développement économique dans et/ou pour les QPV**

#### **➤ Favoriser la complémentarité des accompagnements à la création d'entreprises.**

Le dispositif CitésLab, porté par Metz Métropole Développement (MMD) et cofinancé par la Caisse des Dépôts, œuvre au développement de l'esprit d'entreprise et à l'accompagnement opérationnel de primo-porteurs de projets. Articulé à la chaîne d'appui mise en œuvre par le Conseil Régional, en lien avec les chambres consulaires, **ce dispositif a permis d'accompagner concrètement près de 400 porteurs d'activités depuis 2010, sur l'ensemble des quartiers populaires;** pour 75 entreprises créées dont 50 % semblent pérennes à ce jour. En complémentarité, sont financées par Metz Métropole les associations ALEXIS Lorraine (pour de l'accompagnement collectif) et ADIE Lorraine (pour favoriser l'accès au micro-crédit par les créateurs d'activités).

**La nouvelle stratégie initiée dans le Contrat de ville 2015-2020 prévoit une organisation intégrée entre les différents acteurs** (ADIE, ALEXIS, Lorraine Active et Metz Initiatives), sous la houlette de MMD, afin de travailler conjointement sur une offre d'accompagnement des créateurs d'entreprises dans les quartiers avec les inflexions suivantes

- Rendre l'action plus visible sur les quartiers, auprès des habitants et partenaires,
- Mieux identifier les porteurs proches de la création et des projets "ambitieux" avec une réelle valeur ajoutée,
- Développer un procédé de sélection dynamique au cœur des quartiers (pitch, casting, jury...) et un programme d'accompagnement et de formation accéléré (3 mois)
- Créer un apport en fonds propres sous forme de prêt d'honneur et/ou de subvention pour les créateurs qui concrétiseront leur projet, ainsi qu'une remise de prix officielle
- Associer des chefs d'entreprises des quartiers à l'action (parrains, partenaires, sponsors).

500 accompagnements sont visés sur la durée du Contrat, dans le but de pérenniser 100 activités dans des domaines économiquement porteurs. L'officialisation économique d'activités informelles serait notamment visée, tout autant qu'une meilleure identification de la nature et du volume d'affaires des autoentrepreneurs locataires de logements sociaux.

➤ **Mieux lier le développement économique et l'emploi dans les QPV**

Un travail d'approfondissement concernant la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences à l'échelle des six QPV est envisagé en 2016 pour une mise en œuvre opérationnelle courant 2017.

➤ **Construire une stratégie de promotion et d'appui à l'implantation d'entreprises**

Le volet « Développement économique » du Contrat de ville va s'enrichir, à compter du 2<sup>ème</sup> semestre 2016, d'une intervention dédiée de MMD.

Il s'agira, à l'échelle de chacun des six QPV :

- de repérer l'offre commerciale et tertiaire existante,
- de lister l'ensemble des opportunités foncières bâties ou nues et d'en constituer un répertoire géo-localisé et illustré,
- de construire une stratégie de promotion et de communication des six QPV, se fondant à la fois sur les avantages sociaux et fiscaux existants et sur les opportunités en matière de projet urbain de court et moyen terme,
- de mettre en œuvre une prospective commerciale afin de « vendre » l'implantation dans l'un des six QPV métropolitains de la même manière que les zones d'activités à enjeux actuellement commercialisées par l'agence.

➤ **Poursuivre la mixité fonctionnelle du quartier de Borny en hybridant les « business models »**

La mission d'accompagnement d'un centre d'affaires de quartier, réalisé à l'issue de l'appel à projets ANRU / CDC par la SEM 92 et le cabinet Cushman et Wakefield (octobre 2015) confirme l'intérêt de la création d'un Centre d'Affaires de Quartier à Metz-Borny, lequel se fonderait sur deux cibles et deux typologies d'activités.

La première cible serait les entreprises clientes de l'hôtellerie d'entreprises proposée par la SEM Metz-Technopôle. La deuxième cible serait les porteurs de projets accompagnés au titre du dispositif CitésLab et ses partenaires, dans une logique de couveuse d'activités, avec le déploiement de services mutualisés (secrétariat, salle de réunion, fonctionnalités diverses) et un accompagnement au développement et à la pérennisation de l'activité, en lien avec différents clubs d'acteurs économiques de l'agglomération.

Le Centre d'Affaires de Quartier aura pour vocation d'être un lieu de réflexion et d'expérimentation.

*Cf. Dossier de présentation, pages 105 à 108*

## **2.2 - Potentiels urbains et vocations envisagées des quartiers dans leur espace urbain**

Les quartiers identifiés par l'ANRU font l'objet de réflexions, inégalement avancées, liées à leur situation respective et aux enjeux qui ressortent d'études ou analyses menées antérieurement. La priorité en matière de renouvellement urbain (notamment dans la démarche prospective "Metz 2030"), est celle d'un développement urbain dans l'enveloppe urbaine existante, avec des secteurs développés autour de polarités potentielles. Les questions des liens inter-quartiers (au sens large) entre l'hyper-centre de l'agglomération et les communes limitrophes en font partie. C'est pourquoi il ressort du Contrat de Ville de "mieux arrimer les QPV à la trame urbaine et économique de l'agglomération".

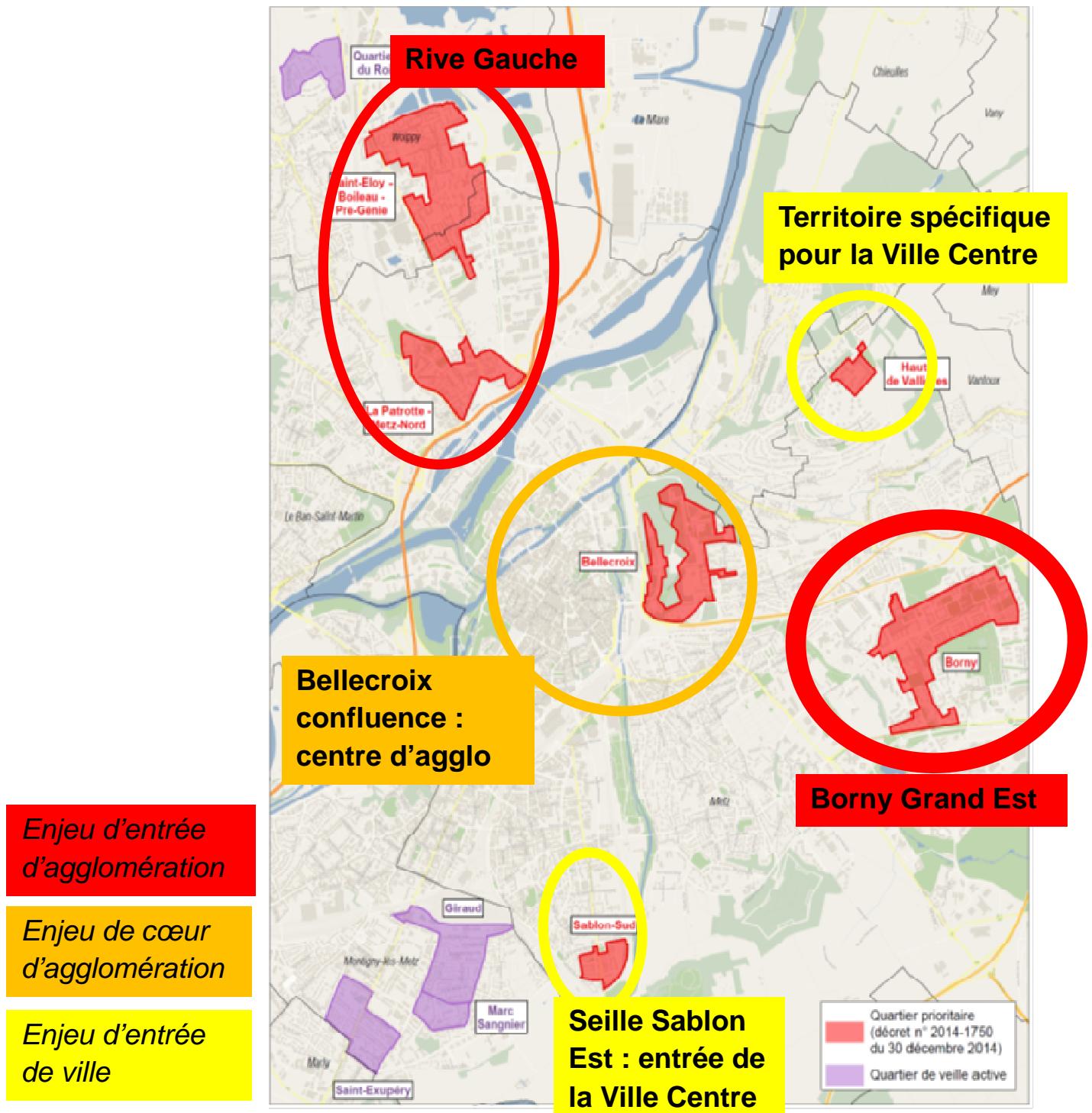
### **2.2.1- Quatre secteurs ou "territoires de cohérence" pour les QPV**

**La mise en valeur des potentialités et ressources du territoire** (renforcement de la Trame Verte et Bleue et travail sur ses interactions avec les usages urbains, hiérarchisation et renforcement des principales polarités de services, intensification des "dents creuses" dans ces polarités en priorité par rapport aux opérations en extension urbaine,...) **est pour partie déclinée dans le cadre de réflexions transversales et à échelle large** (plans guides, mise en cohérence des projets en cours, réflexions sur des modifications du PLU de Metz,...) **pour les principaux sous-secteurs urbains** :

- le secteur "Borny Grand Est", et de manière plus isolée le quartier prioritaire des Hauts de Vallières,
- le secteur "Rive gauche", au Nord avec 2 quartiers prioritaires : La Patrotte - Metz Nord et Saint-Eloy Boileau Pré Génie (Metz/Woippy),
- le secteur "Centre d'agglomération", avec en proximité immédiate à l'Est le QPV Bellecroix (secteur Bellecroix confluence),
- le secteur "Seille Sablon Est", avec le quartier prioritaire Sablon Sud.

## 2.2.1- Deux polarités majeures à une échelle d'analyse spatiale et temporelle élargie

L'inégalité du potentiel urbain, du niveau de service et de desserte des différents QPV appellent une réflexion sur la hiérarchisation et la vocation des quartiers, sur le long terme.



Dans la réflexion en lien avec les quartiers prioritaires, au regard des études et diagnostics préalablement menés sur les QPV, il ressort **2 polarités majeures et secteurs stratégiques de développement urbain** constituée (conformément aux objectifs du SCOTAM en matière de renforcement de l'armature urbaine et de maîtrise de l'étalement urbain) de :

- "Borny Grand Est", un territoire de premier plan à l'échelle de l'agglomération : c'est le plus richement doté en équipements de proximité, le mieux desservi par METTIS, il est entouré de zones d'emplois majeures, situé au bord des grands accès routiers, et dispose d'importantes opportunités foncières et d'une bonne maîtrise collectivités/bailleurs,
- "Rive gauche", avec La Patrotte-Metz Nord et Saint-Eloy Boileau Pré Génie, un secteur intercommunal à enjeux au nord de l'agglomération : il est située à une porte d'entrée importante de l'agglomération et desservie par le train, les transports en commun (dont METTIS) et l'autoroute, doté d'équipements scolaires et culturels, du centre régional AFPA, du projet médiathèque-centre social Agora, de la Maison de la Justice et du Droit (MJD),... et dispose d'un potentiel foncier à proximité d'emplois avec notamment la zone 2 Fontaines.

Les échelles d'analyse du fonctionnement des quartiers dépassent le périmètre même de ces QPV, permettant justement de les inscrire dans une **démarche de développement urbain global** : en témoignent l'offre de services (certes à renforcer) présente sur ces territoires, les lignes de TCSP qui les traversent, les projets d'équipements rayonnants menés (BAM) ou à venir (Agora, halte-ferroviaire), le foncier disponible valorisable sans extension urbaine, qui sont autant d'atouts permettant de renforcer leurs polarités de services inter-quartiers.

De plus, ces deux polarités constituent **des portes d'entrée d'agglomération**, porte d'entrée dans la ville, avec la double question (à articuler) de **préserver une qualité de vie dans ces territoires et de maintenir une hyper-accessibilité nécessaire à leur développement et leur connexion au tissu urbain**. Le volet règlementaire des documents d'urbanisme (révision à venir des PLU de Metz et Woippy) pourra aussi être au service de ce développement.

Selon leur situation, les QPV auront des vocations distinctes qui s'inscriront **dans le long terme** et seront précisées dans un premier temps avec les compléments d'études prévus au protocole. En effet, le NPNRU de Metz Métropole constituera une étape dans la construction de la vocation des territoires identifiés.

### **2.2.2- Les autres QPV : une place particulière dans le centre d'agglomération**

A titre complémentaire, le quartier de **Bellecroix** a une place particulière par sa proximité avec le centre-ville de Metz et par un enclavement lié à la forme urbaine de ce quartier sur la colline.

Les autres quartiers, **Hauts-de-Vallières** (marqué par son enclavement) et **Sablon Sud** (en grande proximité de la zone majeure en développement de l'Amphithéâtre) ont des enjeux urbains spécifiques, à un niveau moins stratégique, à la fois de par leur taille et niveau de population, et leur inscription dans la nouvelle géographie prioritaire.

## **2.3- De Borny à "Borny Grand Est" (quartier d'intérêt national)**

### **2.3.1- Histoire du lieu, bilan du PRU et diagnostic**

#### **A. Du village au ban de la ville à la ZUP**

**Le quartier de Borny** s'est installé, à l'instar de nombreux quartiers d'habitation créés dans les années 60, sans rapport évident au site et à une géographie donnée. La fusion du ban de Borny avec la Ville de Metz au début des années 60 a lancé l'urbanisation intensive de ce territoire par la constitution d'opérations de logements et la création de zones d'activité.

Situé à l'Est de Metz, à environ trois kilomètres du centre-ville, le quartier se divise en deux secteurs géographiques : une grande zone de plateau qui s'étend de l'Actipôle au village de Borny à l'Est, et une partie de la vallée de la Cheneau, à l'Ouest du quartier. **Le zonage qui structurera son développement aura pour effet de morceler le ban de Borny en une série d'entités caractérisées par les activités qu'elles intègrent** - Technopôle, Actipôle, Cheneau, quartier de logement social - gommant simultanément les rapports qu'entretiennent ces lieux et leurs différences internes.

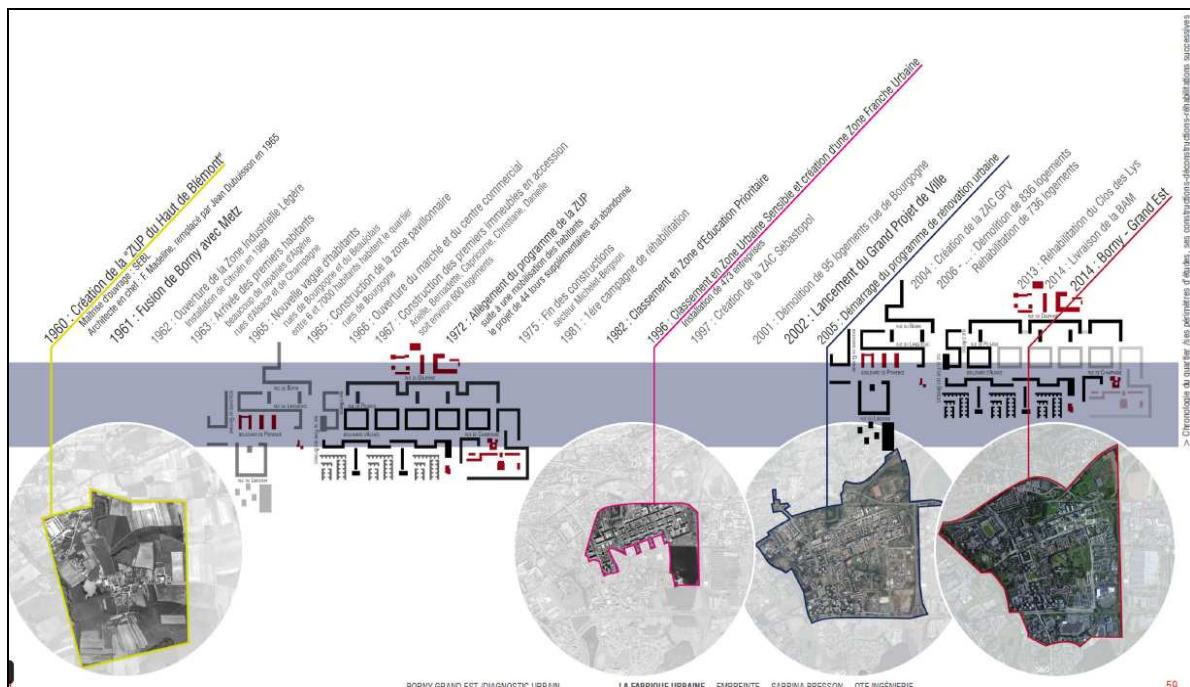
L'histoire a ainsi retenu un périmètre restreint pour dessiner le quartier de Borny, limité relativement au secteur de logement social. Il en découle une image à la fois tronquée et uniformisante du territoire de Borny.



**Rattaché à Metz en 1962 dans le cadre d'une Zone à Urbaniser en Priorité, il bénéficie depuis 1982 des différents dispositifs relevant de la Politique de la Ville.**

L'observation du territoire élargi conduit à distinguer la constitution progressive de plusieurs micro-quartiers aux identités architecturales et urbaines différentes : bourg historique de Borny, lotissements pavillonnaires, Hauts de Blémont à l'urbanité hyper marquée, secteur Michelet-Bergson en ville-parc.

Les deux grandes opérations urbaines (le Grand Projet de Ville –GPV, avec des actions engagées dès la fin 2000 / à compter de février 2001 - et l'Opération de Rénovation Urbaine –convention de 2005 et avenants de 2010 et 2015) ont fait évoluer favorablement le cadre de vie, la recomposition et la forme urbaine de Borny (diversification de l'habitat, quartier bien desservi avec l'arrivée du METTIS,...).



## B. Bilan du PRU de Borny : un quartier désenclavé et requalifié, avec une diversification et un changement d'image restant à conforter

### Quelques données sur le PRU

Convention initiale : 20/12/2005

Avenant national : 20/12/2010

Avenant de clôture : 09/12/2015

Montant : 117 128 068 € TTC

Montant subventions ANRU : 18 107 337 €

Montant de la participation Ville : 12 459 008 €

Montant de la participation Bailleurs : 56 942 729 €

Montant de la participation Metz Métropole (logement social) : 8 770 387 €

### ➤ Une rénovation urbaine du quartier engagée il y a 15 ans avec un projet ciblé territorialement fondé sur la valorisation

Les grandes lignes du projet de rénovation urbaine de Metz-Borny avaient été élaborées dès 2002 dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV). Dans la convention signée en 2005, les axes stratégiques d'interventions étaient orientés autour des axes suivants :

- **La prise en compte des problèmes de sécurité** importants, liés au trafic de stupéfiants qui s'était installé dans le fond de quartier particulièrement enclavé et tortueux.
- **Le désenclavement du quartier**, 1<sup>ère</sup> intention du projet initial (plan guide de Bernard REICHEN) avec :

- La démolition du « fond de Borny » (448 logements – plus de 800 avec les démolitions du GPV). Outre l'intervention sur les noyaux durs du trafic de drogue, ces démolitions devaient permettre le raccordement à la RNA qui longeait le quartier sans que celui-ci y ait accès, la création d'un giratoire (sur la RN3) et la libération d'un espace très important dévolu à la création d'une plate-forme socio-économique "le Grand domaine" ; Les secteurs de démolition ont laissé place à un vaste espace public et à un équipement d'ampleur métropolitaine (la Boîte à Musiques de Rudy Ricciotti), et les groupes résidentiels situés au Nord ont fait l'objet d'une réhabilitation et de démolitions partielles permettant de créer des passages nord / sud.
- La création d'un axe nord-sud reliant le quartier à la ZAC Sébastopol.
  
- La valorisation du quartier, en prenant appui sur la qualité du patrimoine Dubuisson, 2ème intention du projet initial, pour changer son image et améliorer son attractivité au travers de différentes actions :
- Développement d'un projet urbain et architectural de très grande qualité valorisant le patrimoine architectural du quartier (résidentialisation en pied d'immeubles, réalisation du Grand Domaine, de jardins et d'aires de jeux),
- Diversification fonctionnelle et développement de l'activité économique en créant une nouvelle zone d'activité dans la zone franche (transformation programmée de l'offre commerciale),
- Diversification de l'habitat(formes et statut) au travers de trois opérations pour élargir l'offre disponible au service de la mixité sociale,
- Création de grands équipements structurants favorisant des pratiques vers le quartier d'usagers de la ville ou de l'agglomération (Boite à Musiques), voire de la région comme **la halle d'athlétisme**, équipement au rayonnement régional, avec une position à l'entrée du quartier qui n'impacte toutefois pas fortement la vie du quartier mais concourt à une forme d'attractivité
  
- des activités mixtes et des solidarités, 3ème intention du projet initial, avec :
  - Près de 200 entreprises installées sur la Zone franche Urbaine (ZFU),
  - Création de 120 logements neufs sur l'ilot Bourgogne (Metz Habitat Territoire, Nexity, la Foncière Logement),
  - Rassemblements et activités dans les espaces publics, dont le parc urbain, avec affirmation de la vie sociale au cœur du quartier

**Dans l'avenant de 2010**, les intentions initiales ont été complétées par la prévision de plusieurs opérations nouvelles en dehors du périmètre initial.

Certaines de ces opérations (réhabilitation, interventions sur les espaces extérieurs, sécurisation) étaient prévues de longue date, au moins pour **la Cour du Languedoc**. Leur nécessité a été considérablement majorée par le "report" de certains problèmes dans ces zones, notamment le trafic de stupéfiants, la forte précarisation de la population et la dégradation du cadre de vie. L'avenant développe également l'intervention sur la qualification d'un certain nombre de rues, en limite du projet, ainsi que les contenus et modalités de la reconstitution de l'offre en dehors de Borny.

La réalisation de plusieurs opérations de constructions neuves y est détaillée.

**Pour la sortie de convention**, suite à l'avis favorable du Comité d'engagement de l'ANRU réuni le 16 décembre 2013 sur la proposition de la Ville de Metz, et à l'annexe portant recommandation, **il est apparu nécessaire d'opérer une réingénierie complète de la fin de convention**, pour ne pas

apporter des réponses partielles au Projet initial au regard du contexte de son avancement et des questions en suspens.

**Il a été convenu qu'un projet affiné sur la Cour du Languedoc, en cohérence avec les préconisations du Comité d'Engagement de l'ANRU, serait présenté à l'étape du protocole de préfiguration.**

En ce sens, suite aux échanges qui ont suivi avec l'ANRU, une démarche de "Consolidation de la stratégie urbaine et d'élaboration d'un projet d'ensemble pour Borny et ses abords" a été lancée, dans une pré-dynamique de la phase protocole pour réfléchir à la vocation du quartier et ses potentiels, afin de préparer et calibrer les interventions pour ce territoire.

L'avenant de sortie comprend la **restructuration d'une école en Multi-Accueil de 30 places ainsi qu'un « Pole parentalité »**, pour répondre à un besoin des familles en offrant un soutien renforcé aux compétences parentales, en s'inscrivant dans la finalité de « bien grandir à Metz ».

**Le projet de requalification au stade AVP, présenté dans le présent dossier, constitue une opération de parachèvement du PRU, et une transition avec le NPRU, à mener dès la phase protocole, avec une démolition telle que priorisée dans le nouveau RGA pour les logements sociaux (opération en pré-conventionnement).**

➤ **Des équipements structurants réalisés "hors PRU" qui ont contribué au développement du quartier**

Sur la période considérée, le quartier de Borny a vu se réaliser d'autres opérations, non financées par l'ANRU, qui ont également participé à l'évolution du quartier :

- **L'implantation de la Boîte à Musiques (BAM) sur le Grand Domaine,**  
Cet équipement culturel prestigieux a vocation à attirer des spectateurs de l'ensemble de l'agglomération et contribue à valoriser le quartier par l'action de la structure « Metz en scène » et les liens qui se tissent avec d'autres acteurs, notamment la médiathèque.
- **les deux lignes METTIS de TCSP qui traversent le quartier,**
- **L'agrandissement et la rénovation de la Médiathèque Jean Macé,**  
Il convient de souligner l'impact de l'agrandissement-rénovation de la médiathèque qui occupe une position stratégique dans le quartier et bénéficie manifestement d'un rayonnement important à la fois dans le quartier et à l'extérieur. La médiathèque constitue également le lieu de jonction de certaines initiatives inter partenariales (notamment dans la grande salle).

➤ **Le bilan formulé lors de l'élaboration du Plan Stratégique Local (PSL)**

**Cf. Dossier de présentation pages 53 à 59 - détails du bilan PSL.**

Une démarche de **Plan Stratégique Local (PSL)** menée en 2012 (par le **CSTB**), avec une mission d'assistance ("**De la rénovation urbaine d'un quartier au renouvellement urbain durable d'un territoire**"), a contribué à questionner et repositionner les actions et réalisations menées, **pour réinterroger l'action et fonder ses développements.**

➤ **Impact du PRU sur l'offre de logements : Borny reste marqué par la concentration d'une forte précarité**

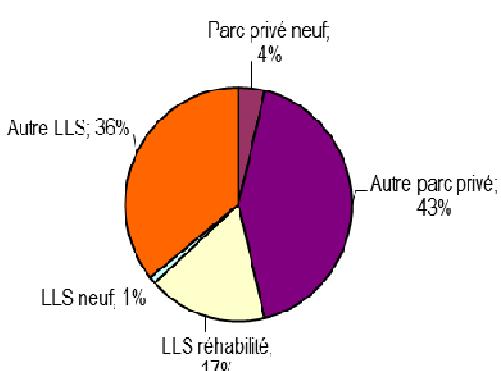
A l'échelle du quartier de Borny, dont le périmètre est un peu plus large sur celui de la ZUS (développement au sud), on note plusieurs impacts :

- **Une baisse sensible du nombre de logements sur le quartier** exacerbée par le report d'une partie des programmes de diversification (moins 500 logements en tenant compte des programmes en cours).
- **Une baisse sensible du taux de logements sociaux** de 61 à 54%. Cette évolution est surtout liée à un programme de reconstitution de l'offre réalisée principalement hors du quartier hormis deux programmes de 30 logements. Sur le périmètre plus restreint de la ZUS, le taux de logements sociaux est passé de 70 à 60%.
- **La réhabilitation de plus du tiers de l'offre de logements sociaux.**
- **La production de plus de 200 logements privés** mais représentant à terme seulement 4% de l'offre de logements.

Bilan évolution de la structure de l'offre

	Parc privé	LLS	Total
<b>Situation avant-projet</b>	<b>2 635</b>	<b>4 120</b>	<b>6 755</b>
soit	39%	61%	
Démolition	0	856	856
Réhabilitation	0	1051	1051
Parc neuf	232	60	292
<b>Situation après projet</b>	<b>2 867</b>	<b>3 324</b>	<b>6 191</b>
soit	46%	54%	

Structure de l'offre après projet



Compte tenu de la répartition des démolitions sur le territoire du quartier, dont les emprises ont été consacrées à la création d'un espace public, et de la localisation des programmes d'accession (à l'Est en limite du quartier), **l'opération n'a pas bouleversé la répartition des segments du parc** : les franges du quartiers sont occupées par de vastes ensembles immobiliers à dominante de logements sociaux mais comprenant aussi des copropriétés, le cœur du quartier (autour du parc) admet une proportion plus importante de logements privés assez diversifié mais principalement constitué de petits collectifs et de logements individuels. L'ensemble du quartier s'inscrit en rupture des secteurs voisins : pavillonnaires au nord, d'équipements à l'ouest et d'activités au Sud et à l'Est.

La vacance dans le parc social qui peut être considérée comme un indicateur d'attractivité du quartier était de l'ordre de 11% en 1999, **elle reste élevée en 2014 : de l'ordre de 9%**. L'opération n'a donc pu réduire de manière sensible le taux de vacance. En revanche, **cette vacance s'est réduite dans les secteurs réhabilités et a augmenté à l'Ouest**.

Bien que l'opération soit marquée par une forte démolition, la production limitée de logements neufs notamment privé, l'opération s'est surtout traduite par une dé-densification marquée et une faible déconcentration du parc social.

Au-delà des impacts quantitatifs, l'opération a provoqué à la fois **une forte revalorisation du secteur initialement le plus dégradé** et lui redonnant une certaine attractivité mais en revanche a provoqué **une déqualification relative des secteurs restés à l'écart de la première phase de la rénovation urbaine** : les secteurs Ouest du quartier et en particulier la Cour du Languedoc.

De ce point de vue, on ne peut pas constater d'augmentation sensible de l'attractivité globale du quartier, mais plutôt un phénomène de déplacement des difficultés sur les secteurs les moins qualifiés.

**Les principaux indicateurs qui caractérisaient l'occupation du quartier de Borny à la fin des années 90 restent valables en 2011.** Le quartier est à la fois plus familial, et donc plus jeune, plus populaire (part des ouvriers) et marqué par un phénomène de chômage d'un niveau double à celui de la ville. De ce point de vue, l'opération de rénovation urbaine n'a pas eu d'impact sensible sur le profil des occupants.

Les revenus médians du quartier se situent à moins de 50% du revenu médian de la ville : autour de 7 000€ contre 18 000€.

Les analyses réalisées à partir de l'enquête OPS (Occupation du patrimoine Social de 2014) montrent que la spécialisation du quartier se maintient et qu'elle **est notamment alimentée par les flux des nouveaux ménages arrivant sur le quartier par le biais des attributions.**

Il ressort de l'étude peuplement :

- **Un quartier qui connaît un vieillissement mais concentre surtout les familles notamment de 3 enfants et plus et/ou monoparentales**
- **Une spécialisation sociale avec un taux de ménages à faibles ressources : 75% des ménages contre 45% dans les autres quartiers.**
- **Il résulte de ce profil des nouveaux arrivants que le quartier de Borny qui représente un peu moins du quart de logements sociaux de la ville accueille chaque année près de 70% des ménages à faibles ressources entrant dans le parc social.**
- **Un quartier à la vocation « très sociale » très marquée et qui n'a pas été modifiée par le PRU.**

*Cf. Dossier de présentation pages 80 à 85 – Détails de l'étude peuplement de Borny.*

Cette situation laisse entendre qu'il y a un effet structurel lié au parc dans le processus de spécialisation du quartier. Ce n'est pas tout à fait le cas, car près de 50% de l'offre de logements sociaux de la ville est à bas loyers. Il existerait donc, en principe, des marges de manœuvre relativement importantes pour accueillir plus de ménages à faibles ressources dans d'autres quartiers. Le risque n'est toutefois pas nul de voir se déplacer les fragilités sur d'autres secteurs ayant une offre similaire et un niveau élevé de concentration de logements sociaux.

Le mouvement de concentration résulte aussi pour une bonne partie des ménages eux-mêmes et de la réticence de nombreux ménages en particulier solvables à être relogés dans le quartier de Borny. Tout rééquilibrage se heurterait donc d'une part à la structure de la demande et d'autre part aux souhaits des ménages. Ce travail ne pourrait donc être mis en œuvre que progressivement et par étape : travail sur les conditions d'habitat dans le quartier et les mutations internes, travail sur les profils recherchés, recherche de candidats plus solvables, actions de type « marketing ». C'est ce qui est mis en œuvre par Metz Habitat Territoire sur les Tours du Limousin, avec des premiers résultats positifs qui demandent à être confirmés. Le problème de pratiques trop ciblées est de concentrer les efforts et donc les résultats et donc de se traduire surtout par des effets de transfert tel celui provoqué indirectement par l'opération ANRU.

➤ L'évolution de la vacance à Borny

Aujourd'hui, le diagnostic peuplement réalisé par Cf. Géo pour le compte de la ville de Metz dans le cadre de l'étude urbaine de Borny Grand Est, met en avant un phénomène de paupérisation du

quartier : "Une spécialisation du parc social qui se traduit par une concentration accrue des ménages pauvres dans le parc social, tendance exacerbée dans les quartiers à fort taux de logements sociaux". Pour résumer grossièrement, tendanciellement les ménages pauvres construisent des trajectoires résidentielles hors quartier et sont remplacés par des ménages plus pauvres.

#### Les taux de vacance en 2013



Source : RPLS

Les bailleurs ont du mal à trouver une clientèle intéressée par le quartier. Ils doivent redoubler d'efforts et d'ingéniosité pour aller à l'encontre des "reflexes individuels" qui consistent à ne pas demander de logements à Borny, malgré les apports très positifs du PRU. "La spécialisation sociale du quartier s'explique pour partie par la nature de l'offre de logements qui est particulièrement marquée par la part des logements sociaux à bas loyers ; c'est-à-dire les logements sous les plafonds APL et qui permettent de reloger un ménage sans ressource avec une couverture à 100% par les APL. En effet, plus de 90% de l'offre de logements de Borny relève de ce segment du logement social". [...] Le mouvement de concentration résulte aussi pour une bonne partie des ménages eux-mêmes et de la réticence de nombreux ménages en particulier solvables à être relogés dans le quartier de Borny". (Etude Cf. Géo)

Pour approfondir l'évolution de la vacance dans le quartier de Borny, les données de gestion locative fournies par les bailleurs Metz Habitat Territoire et Logiest sur la période 2011-2012 à 2015 (voir tableau page suivante) permettent de confirmer :

- Une réduction dans les secteurs réhabilités,
- Une augmentation constante et importante rue du Languedoc, qui confirme le phénomène de déplacement des difficultés urbaines et sociales sur le secteur Ouest du quartier, et avec un écart de 2013 à 2014 (près de 3 fois supérieure à 2011) en partie lié aux perspectives du projet de requalification non abouti pour lequel Logiest avait alors entamé une politique de relogement pour libérer certaines entrées ; fin mai 2016, ce sont 125 logements qui sont vacants,

- Une tendance globale à la stabilité sur les autres secteurs et îlots, vers un taux considéré comme de la vacance frictionnelle, ou vacance de rotation hors vacance technique particulière, grâce à une politique commerciale active des bailleurs sur les secteurs de reconquête, coordonnée à une mise en œuvre de la Gestion Urbaine de Proximité avec la Ville de Metz et les partenaires (tranquillité, gestion, encombrants, propreté,...).

**Au regard de cet indicateur de la vacance, il est observable que l'ensemble des unités résidentielles du quartier de Borny ne présentent plus de signes de fragilité, à l'exception de l'îlot Languedoc pour les raisons sus-évoquées. Le Clos des Lys poursuit sa mue ; la réduction de la vacance y est notable. Son rythme lent s'explique par la décision du bailleur de n'y loger que des ménages bénéficiant d'une source de revenus stable hors allocation.**

## Suivi de la vacance MHT et Logiest - QPV Metz Borny

Adresse logements	Nombre de logements au 31/12/2015	En nombre					En %				
		2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015
Cumul	Cumul	Cumul	Cumul	Cumul	Cumul	Cumul	Cumul	Cumul	Cumul	Cumul	Cumul
908 : Boulevard de Provence, de Guyenne	305		14	10	9	6		4,6%	3,3%	3,0%	2,0%
919 : U de Borny	204		8	11	4	6		3,9%	5,4%	2,0%	2,9%
921 : Clos des Lys	253		161	133	93	63		63,6%	52,6%	36,8%	24,9%
922 : Tour de Provence	46		1	3	1	0		2,2%	6,5%	2,2%	0,0%
<b>Provence-Guyenne-Limousin-Ruisseau</b>	<b>808</b>		<b>184</b>	<b>157</b>	<b>107</b>	<b>75</b>		<b>22,8%</b>	<b>19,4%</b>	<b>13,2%</b>	<b>9,3%</b>
924 : rue Bergson	253		5	12	11	6		2,0%	4,7%	4,3%	2,4%
925 : rue Michelet "plots"	104		1	0	2	0		1,0%	0,0%	1,9%	0,0%
926 : rue Michelet "barres"	340		4	11	7	3		1,2%	3,2%	2,1%	0,9%
<b>Michelet-Bergson</b>	<b>697</b>		<b>10</b>	<b>23</b>	<b>20</b>	<b>9</b>		<b>1,4%</b>	<b>3,3%</b>	<b>2,9%</b>	<b>1,3%</b>
901 : Rue de Picardie, d'Artois, du Boulonnais, Boulev d'Alsace,	168		17	21	11	4		10,1%	12,5%	6,5%	2,4%
902 : Boulev d'Alsace, rue de Champagne	78		2	4	9	4		2,6%	5,1%	11,5%	5,1%
906 : Rue de Normandie, d'Anjou, du Maine	467		14	21	11	12		3,0%	4,5%	2,4%	2,6%
907 : Rue de Normandie	74		3	10	7	0		4,1%	13,5%	9,5%	0,0%
916 : Rue d'anjou	175		5	10	4	1		2,9%	5,7%	2,3%	0,6%
917 : Rue de Bourgogne, Wallonie, du Brabant	30		0	0	0	0		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Hauts de Blémonts</b>	<b>992</b>		<b>41</b>	<b>66</b>	<b>42</b>	<b>21</b>		<b>4,1%</b>	<b>6,7%</b>	<b>4,2%</b>	<b>2,1%</b>
<b>Sous-total MHT</b>	<b>2497</b>		<b>235</b>	<b>246</b>	<b>169</b>	<b>105</b>		<b>9,4%</b>	<b>9,9%</b>	<b>6,8%</b>	<b>4,2%</b>
1 à 20 - 6a et 8a rue du Languedoc	296	39	59	74	110	115	13,2	19,9	25,0	37,2	38,9
2 à 10 rue du Bugey 2 à 10 rue du Nivernais	100	1	3	0	1	1	1,0	3,0	0,0	1,0	1,0
27 à 53 bd d'Alsace - 12 et 14 r du Nivernais	177	5	5	5	9	6	2,8	2,8	2,8	5,1	3,4
36 rue Claude Bernard	70	0	1	3	1	0	0,0	1,4	4,3	1,4	0,0
<b>Sous-total Logiest</b>	<b>643</b>	<b>45</b>	<b>68</b>	<b>82</b>	<b>121</b>	<b>122</b>	<b>7,0%</b>	<b>10,6%</b>	<b>12,8%</b>	<b>18,8%</b>	<b>19,0%</b>
<b>TOTAL bailleurs</b>	<b>3140</b>		<b>303</b>	<b>328</b>	<b>290</b>	<b>227</b>		<b>9,6%</b>	<b>10,4%</b>	<b>9,2%</b>	<b>7,2%</b>

➤ **La prise en compte de la dimension "habitat privé" et des copropriétés dès 2010**

**Les effets reports du PRU**, couplés à des difficultés structurelles ou de gestion, **ont également altéré la valeur immobilière de certaines copropriétés qui connaissent des difficultés** plus ou moins aigües : 7 des 35 copropriétés que compte le quartier sont en difficulté, dont une (celle qui « ferme » la cour du Languedoc, la copropriété Bernadette) relevant aujourd'hui d'un plan de sauvegarde.

Différents diagnostics, études et suivis ont conduit à la préparation et mise en place du **Programme d'Accompagnement des COpropriétés en Difficulté de Metz-Borny (PACOD)**, en parallèle du projet urbain, à compter de début 2015.

Le parc de logements du quartier, très majoritairement collectif est réparti entre deux bailleurs sociaux (59 %) et un ensemble de copropriétés (30%). La présence de ces copropriétés constitue un atout important pour le quartier de Borny (diversité des statuts).

Une des copropriétés du secteur (la résidence Fantenotte) a bénéficié d'une procédure « OPAH copropriété dégradée » entre 1996 et 2000, dans le cadre des dispositifs « Politique de la Ville ».

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 étaient jugés fragiles et 2 dégradés).

**Dans la continuité du travail engagé, la Ville de Metz**, avec le soutien de l'ANAH, **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. L'étude a conclu à l'existence des dysfonctionnements majeurs de différents ordres (juridique, financier, bâti...) sur l'ensemble des copropriétés étudiées.

**La résidence Bernadette présente une complexité particulière en raison de certaines caractéristiques** : sa hauteur, le mode de construction sur dalle et sa localisation attenante à la Cour du Languedoc (cf. projet de requalification proposé avec le présent dossier).

La Ville de Metz a, par ailleurs, été fréquemment enjointe d'intervenir auprès des syndics, voire de créanciers de certaines résidences privées, pour faire face à des situations d'urgence impliquant directement les pouvoirs de police du Maire.

**L'étude pré-opérationnelle a conclu à l'existence des dysfonctionnements majeurs de différents ordres (financier, bâti...) sur l'ensemble des copropriétés étudiées :**

- Des immeubles vieillissants nécessitant d'importants travaux de conservation et mise aux normes,
- Des propriétaires occupant à ressources modestes,
- Un marché immobilier en décrochage,
- Des copropriétés en difficulté financière rencontrant d'importants problèmes de gestion et fonctionnement,
- Des ensembles rencontrant quelques problèmes fonciers.

Les risques de « décrochage » des copropriétés du quartier ont clairement été identifiés : risque de blocage du fonctionnement de certains ensembles, développement de phénomènes plus graves touchant à la salubrité ou à la présence de marchands de sommeil...

**L'ampleur des dysfonctionnements rencontrés a conduit à proposer la mise en place des dispositifs curatifs d'accompagnement sur six des ensembles, dans le cadre du PACOD, actuellement en cours.**

➤ **La Gestion Urbaine de Proximité – GUP**

**Les moyens mobilisés** étant très importants, ils **ont contribué à la clarification et la délimitation des espaces publics et des espaces privés**, et donc des responsabilités de gestion. Il existe incontestablement une forte interconnaissance des acteurs, en capacité de s'interpeller et d'engager des actions conjointes. Les responsabilités et frontières de gestion entre les différents types d'espaces sont claires, et la synergie entre propreté urbaine d'un côté et qualité des espaces verts de l'autre est de satisfaisante.

Cependant, la GUP ne permet pas à elle seule de compenser (au moins partiellement), le différentiel entre la partie rénovée et celle qui ne l'a pas été.

**Une convention cadre de GUP a été élaborée à l'échelle de la Ville de Metz et signée fin 2010**, par la Ville de Metz, l'Etat, Metz Métropole, le GIP du GPV, LogiEst et Metz Habitat Territoire. Dans l'objectif de la décliner par quartier, cette convention cadre était complétée par des fiches actions territorialisées par zone d'intervention, pour deux secteurs :

- Borny – Bellecroix
- Haux – Barral - Frécot, Chemin de la Moselle, Patrotte.

**Cette convention cadre déclinait 17 fiches-actions qui s'articulaient autour de 4 thèmes :**

- Le développement de la communication et la sensibilisation auprès des habitants, leur intégration dans la démarche de renouvellement urbain de leur quartier ;
- L'organisation de la démarche partenariale entre les professionnels et acteurs du territoire ;
- La mise en place d'expérimentations s'intégrant dans le cadre du Grenelle de l'environnement et l'agenda 21 ;
- La coordination des actions du CUCS et du CLSPD en lien avec la GUP.

***Cf. Dossier de présentation pages 59 à 61– Détail des actions GUP de la Ville de Metz***

Par ailleurs, le **dispositif de GUP renforcé mis en œuvre en lien avec le PACOD, au profit des copropriétés Fantenotte, Bernadette et Christiane**, a mis en évidence un besoin d'une intervention aussi bien sur les espaces privatisés que sur les espaces intermédiaires et publics attenants à ces ensembles, et d'un accompagnement relevant du lien social. **Un dispositif spécifique est en place depuis 2013.**

**La gestion des secteurs non rénovés est tendue et suscite souvent des interventions en urgence dans de multiples secteurs** : "carré et demi" Alsace (carré historique Artois Boulonnais), Cour du Languedoc, place, commerces etc.

**Il existe un problème d'ensemble qui concerne la gestion des déchets et des encombrants**, particulièrement saillant dans la partie non rénovée. Toutefois, l'analyse de la partie rénovée montre également des difficultés persistantes qui concernent le caractère toujours très contraignant de la prise en compte des déchets et l'accroissement des volumes d'encombrants.

**La convention de GUP** (à l'échelle du quartier du PRU de Borny, dont les principes d'actions se sont étendus de fait aux autres quartiers), **sera révisée au regard des objectifs stratégiques posés dans le contrat de ville 2015-2020** pour dépasser une conception de l'action en réaction aux problèmes et aller **vers la construction d'une stratégie, à décliner sur chaque quartier prioritaire** selon les spécificités rencontrées. Cette révision est en cours, en lien avec les bailleurs et les conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB en cours de finalisation.

➤ **Les clauses d'insertion et acteurs de l'insertion**

Incontestablement, les clauses d'insertion ont été **un véritable succès reconnu par tous**. Elles ont été mises en œuvre par une équipe, l'EEI créée au titre du volet social du GPV (convention de 2003 associant la commune, l'Etat, la Mission Locale, le GIP-DSU, Pôle Emploi et l'AFPA).

Les objectifs majeurs fixés initialement visaient à « renforcer la présence des services d'appui à l'emploi et créer une lisibilité, une cohérence avec les structures intervenant dans le champ de l'emploi ». Elle poursuivait également **l'objectif de rétablir et conforter le lien avec les personnes exclues du marché du travail de manière durable en intervenant prioritairement en direction des publics jeunes et adultes de Metz-Borny** touchés par les discriminations et/ou menacés d'exclusion.

Les champs d'intervention de cette équipe établie au sein de l'Espace Emploi du Pôle des Lauriers, ont considérablement évolué, l'amenant à jouer un rôle prépondérant dans le cadre de la mise en œuvre des clauses sociales. Dans un premier temps, c'est bien sûr au titre de la convention ANRU signée le 20 décembre 2005, que ces clauses ont été mises en œuvre. Cette dynamique des clauses a progressivement été étendue à des porteurs de projets diversifiés (collectivités territoriales, services de l'Etat, bailleurs sociaux, etc...).

**L'enjeu a progressivement été d'élargir les publics et d'ouvrir à d'autres qualifications que le BTP.** L'équipe emploi insertion (EEI), composée d'agents issus de Pôle emploi, de la Mission locale, de la Ville s'est vue complétée en septembre 2011 d'un agent recruté par la Ville de Metz et Metz Métropole intervenant en qualité de facilitateur (convention de partenariat Ville-Metz Métropole) en vue d'assurer une mutualisation des compétences au profit des deux collectivités, notamment au regard des enjeux incarnés par le projet METTIS.

**Le diagnostic réalisé** (PSL) ainsi que le groupe de travail sur l'emploi et le développement économique ont confirmé **la séparation du monde de l'insertion et celui du développement économique**. Cela est largement confirmé par MMD qui a manifesté son intérêt de travailler avec Pôle emploi sur cette question.

Aujourd'hui, comme indiqué précédemment, cette thématique est intégrée par un fort investissement de MMD dans le volet "développement économique" du contrat de ville.

**Les clauses d'insertion sur les projets financés par l'ANRU ont été généralisées sur de nombreuses opérations messines ou métropolitaines** (exemples : Maison de l'enfance à côté du Centre Pompidou, METTIS, Centre des Congrès en cours d'élaboration,...).

**C. Eléments de diagnostic**

➤ **Diagnostic social : un quartier moins peuplé et qui continue à se paupériser**

Bien qu'étant un des quartiers les plus peuplés mais aussi un des moins denses (25 hab/ha), le déclin démographique associé (de 20 000 à 13 500 habitants -population QPV : 10 000 habitants), avec une

perte d'équipements et de services tout en conservant une forme de concentration des logements sociaux à bas loyers, conduisent à maintenir une fragilité du point de vue socio-économique et un déficit d'attractivité.

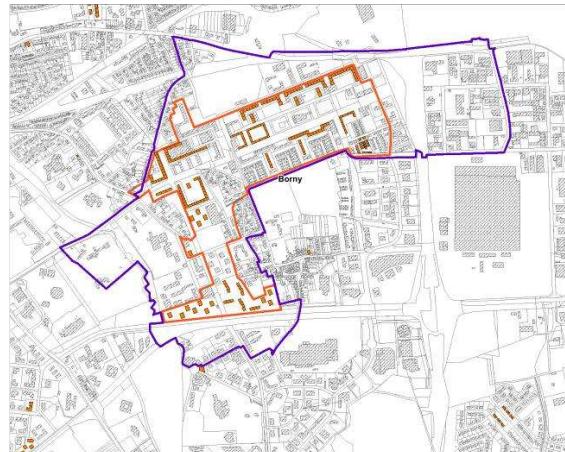
La population réelle du quartier prioritaire de Borny est aujourd'hui estimée à 10 140 habitants, avec un revenu fiscal médian par unité de consommation de 7400 €. On constate sur l'ensemble des IRIS de ce quartier prioritaire, une diminution de la population entre 2006 et 2010 (-20%), qui peut s'expliquer par la démolition de logements dans le cadre du PRU (cf. bilan ci-dessus) et également par effet de décohabitation notamment.

Borny se caractérise par une population jeune, 52.4% des habitants ont moins de 30 ans, soit la moitié de la population. Quant à la tranche d'âge des 60 ans et plus elle est en moyenne de 19.3% sur l'ensemble des iris de ce quartier prioritaire.

La population étrangère de Borny est supérieure à celle de l'agglomération messine (16.5% contre 7.6%), preuve de la richesse culturelle présente sur ce quartier.

La présence de ménages seuls sur le quartier reste faible, l'iris Dauphiné se caractérise par une part de familles nombreuses élevée. Les familles monoparentales quant à elles, atteignent une part de 24.3% sur l'ensemble des Iris.

Périmètre QPV et périmètre IRIS (INSEE)



En bleu : le secteur couvert par le regroupement de sections cadastrales Filocom

Le quartier présente une part élevée de non diplômés, avec un taux de chômage de 33.6%, deux fois supérieur à l'agglomération messine (15.4%). Ces données, confirment un accès difficile et/ou limité à l'emploi.

La situation des allocataires CAF et le taux de bénéficiaires du RSA montrent une paupérisation des habitants de Borny.

Un tiers de la population active au chômage en 2011 soit le double de la moyenne communale (15%). On dénombre près de 400 chômeurs de moins de 24 ans. 33% des personnes de plus de 15 ans sont ouvriers.

Les actifs ayant un emploi compte pour seulement 25% de l'ensemble de la population.

Le quartier prioritaire de Borny est **composé majoritairement de logements sociaux** (plus de 60%). Il compte **une surreprésentation de logements 3, 4 pièces et 5 pièces** qui représentent 88,2% du parc. Les deux bailleurs principaux sont Metz Habitat Territoire et la SA Hlm LogiEst. Les habitants de Borny sont pour la majorité locataires (75% de locataires pour 25% de propriétaires).

Sur les 320 logements sociaux situés Cour du Languedoc, la vacance était de 30 logements en 2012, elle est en 2014 d'environ 100 logements.

Près de 50% des propriétaires occupants sont des ménages de 60 ans ou plus, ce qui permet d'envisager un prochain renouvellement qui pourrait accentuer la précarisation sociale de ce patrimoine.

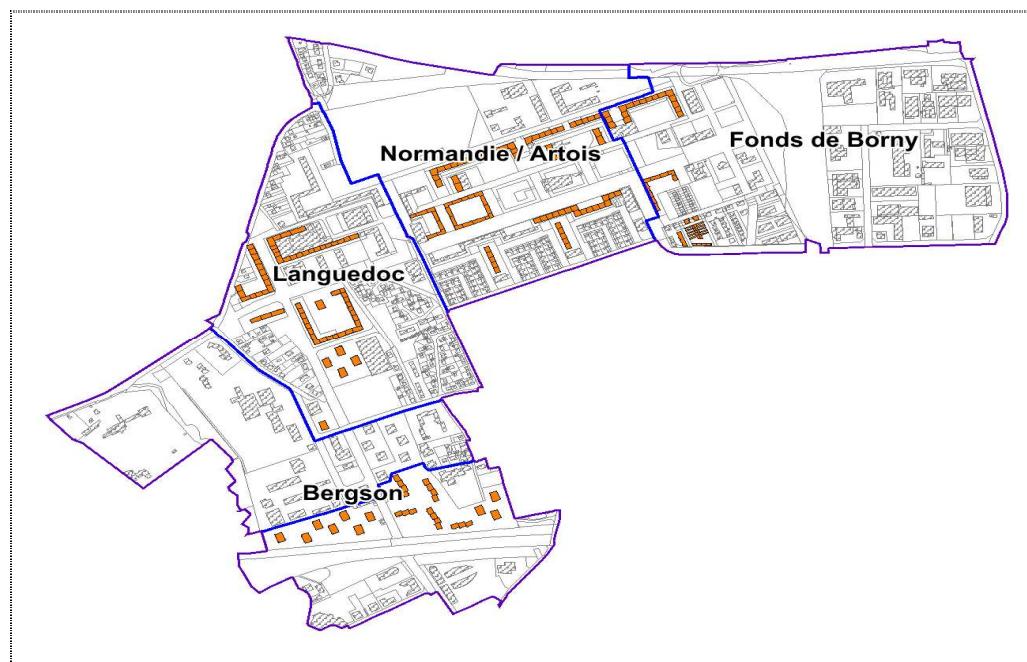
La population immigrée représente 32% de la population du quartier contre 13% à l'échelle de la Ville.

- *Les enjeux du peuplement*

La précarisation importante sur Borny tend à être confortée par les attributions :

- Un quartier plus marqué par la précarité et la concentration immigrée que par son caractère populaire. Moins de 25% d'actifs ayant un emploi dans l'ensemble de la population.
- Un parc privé précarisé qui n'offre pas de perspectives résidentielles à des ménages dans un parcours de promotion résidentielle
- Un parc social qui cumule concentration des grandes familles, des ménages à faibles ressources.

Le diagnostic social a été complété en termes de dynamiques démographiques (données INSEE) et de diversités internes au quartier (données FILOCOM).



- Le secteur Bergson est le plus vieillissant et celui le moins marqué par la précarité.
- Les Fonds de Borny sont marqués par la concentration de grandes familles (30%) et le plus fort taux de ménages à faibles ressources : près de 80%
- Le secteur Normandie / Artois est également marqué par la précarité mais avec un vieillissement plus avancé et une surreprésentation des grandes familles.
- Enfin, le secteur Languedoc cumule précarité des occupants (70% de ménages sous le seuil de pauvreté) et surreprésentation des familles monoparentales.
- Dans tous les secteurs le profil des emménagés récents confirme et renforce les spécificités de l'occupation. Ce profil confirme le rôle moteur des attributions dans les processus de spécialisation.
- Le secteur de Languedoc se distingue par des tendances marquées :

- La forte proportion de ménages sous le seuil de pauvreté parmi les emménagés récents : près de 80%,
- La forte proportion de familles monoparentales parmi ces emménagés récents : près de 35%.

Bien que riche par sa diversité culturelle et de son dynamisme associatif, le quartier souffre toujours de difficultés de Borny. Les générations actuelles ou plus anciennes éprouvent cependant un fort sentiment d'attachement pour ce quartier.

➤ **Diagnostic urbain**

**Annexe 4 – Diagnostic, enjeux et scenarii de principes structurants de Borny – La Fabrique Urbaine**

Pour passer de la rénovation urbaine au Renouvellement Urbain du quartier dans son territoire, la réflexion territoriale a été menée à une échelle plus large, accompagnée par une AMO spécifique, pour consolider la stratégie urbaine et élaborer un projet d'ensemble pour Borny et ses abords, dans la continuité de l'intervention du "PRU 1" et des potentiels de développement du territoire dans son environnement, avec un travail spécifique sur le volet habitat-peuplement.

Les 3 orientations stratégiques suivantes guident aujourd'hui le développement du territoire :

- La NECESSITE D'UN PROJET D'ENSEMBLE : "Borny Grand Est",
- La NECESSITE D'UN TRAVAIL VOLONTARISTE SUR LE PEUPLEMENT (étude spécifique menée),
- La NECESSITE DE VALORISER LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE.

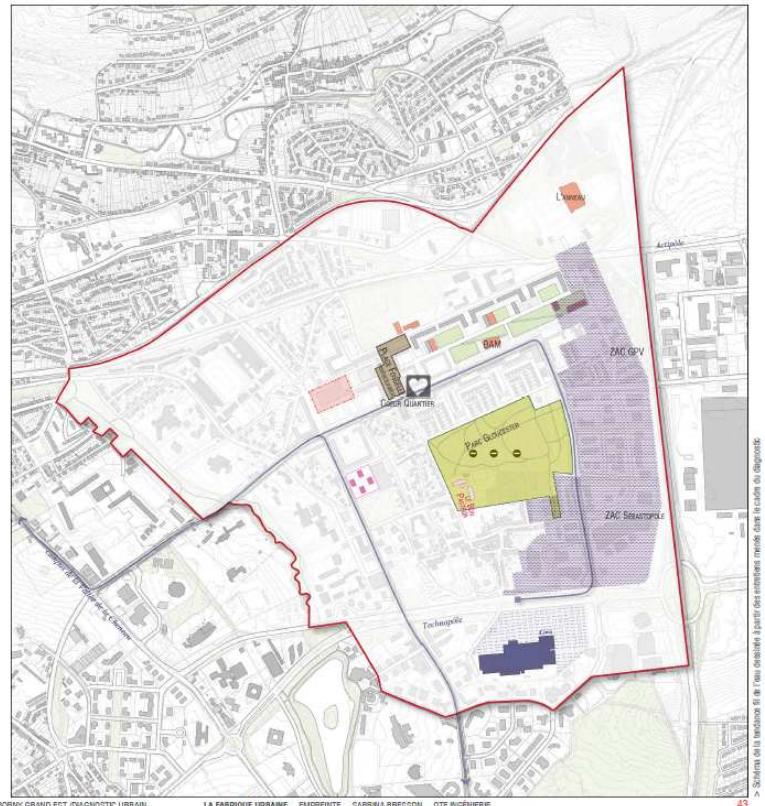
- *Une démarche de "Consolidation de la stratégie urbaine et élaboration d'un projet d'ensemble pour Borny et ses abords" (de la fin du PRU aux perspectives d'un projet NPNRU)*

Depuis l'étude PSL, les deux lignes METTIS placent désormais Borny au cœur du dispositif de mobilité messin. **Ce cadre offre alors de nouvelles perspectives de développement économique et d'intensité pour le quartier**, en particulier en s'appuyant sur les attractivités périphériques du quartier (vallée de la Cheneau - campus à la messine, Technopôle, campus Bridoux), et la structuration du territoire de Borny effectivement relativement éclatée plutôt que de chercher à élire une centralité parmi d'autres.

Aux idées de territoire fragmenté et d'une centralité réaffirmée sur la place Foselle, sont apparues les notions de territoire mosaïque et de polycentralités marquant le fonctionnement de ce territoire par sous-secteurs et en grande proximité ; la combinaison de ces deux approches répondant aux orientations identifiées par le PSL de renouvellement urbain du territoire et de son inscription dans l'agglomération.

**Une synthèse et analyse critique des études antérieures** a été menée dans une première approche par le cabinet « La Fabrique Urbaine » dans son étude urbaine (« DIAGNOSTIC, enjeux et scénarii de principes structurants »), avant de compléter le diagnostic en approfondissant les secteurs à enjeux.

- *Les thèmes en question dans le diagnostic*
  - L'activité et le développement économique
  - Les déplacements
  - Le paysage et la stratégie paysagère dans Borny
  - Les connexions et mobilités douces
  - Le commerce
  - Le stationnement
  - Le logement
- *Les secteurs à enjeux étudiés*
  - la place Foselle et la cour du Languedoc
  - les axes du BHNS, le boulevard de Guyenne
  - le Grand domaine
  - les îlots témoins, le Carré Artois-Boulonnais et l'îlot Proxi
  - le grand parc central urbain Gloucester
  - le grand parc urbain de la Cheneau



*Cf. Dossier de présentation pages 71 à 80 – Détails du diagnostic urbain*

➤ **Identification des enjeux en cours ou à venir et potentiel(s) du territoire**

Les compléments de diagnostic réalisés ont permis d'établir une série d'enjeux permettant d'aboutir à de nouvelles propositions de devenir pour le territoire de Borny. Menés à l'échelle des 315 hectares de Borny, ils ont mis en évidence les grandes qualités dont dispose ce quartier, tant du point de vue de l'accessibilité que du niveau de service.

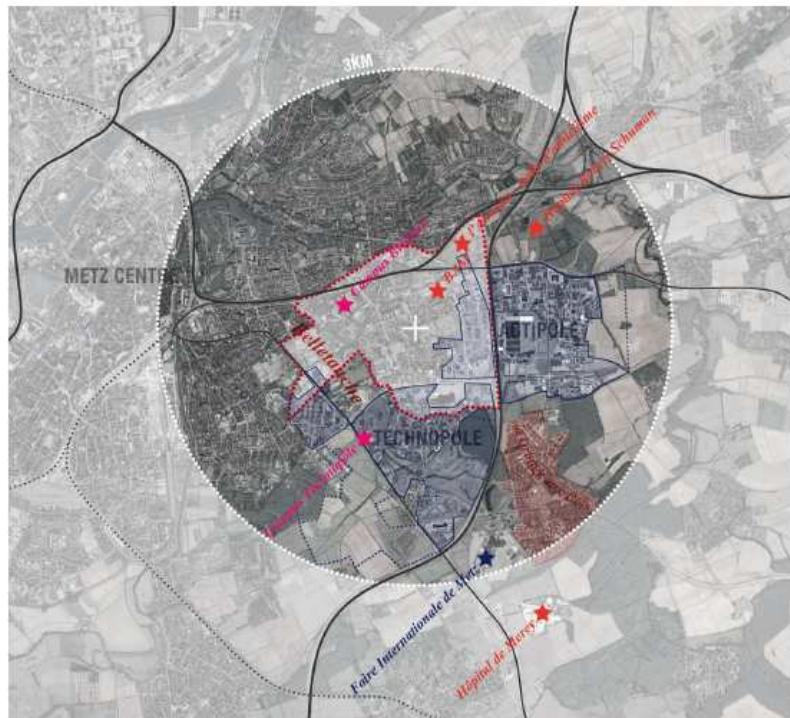
Le quartier de Borny porte ainsi des capacités fortes de diversification et de déploiement mais aussi de qualités d'accueil des populations plus fragiles.

• **Borny dans Metz : attractivités périphériques**

Borny est marqué par de grands équipements et ensembles qui font son nom et son image, et lui confère un rayonnement intercommunal, voire régional pour certains : Metz Actipôle, Metz Technopôle, un nombre important d'équipements, notamment au bord de la vallée de la Cheneau, d'importantes infrastructures hospitalières et deux sites universitaires majeurs.

Quelques lieux font exception :

- ➔ le CAMPUS BRIDOUX, lequel accueille l'université de sciences et attire 1 400 élèves et presque 150 enseignants chaque jour ;
- ➔ la BAM, salle de musiques actuelles qui a été inaugurée en ce début d'année et promet en plus de sa programmation principale un projet pédagogique à destination des habitants du quartier ;
- ➔ l'ANNEAU, halle d'athlétisme capable d'accueillir des compétitions régionales voire nationales et ouverte largement aux scolaires.



Historiquement, le ban de Borny représentait un territoire bien plus large que celui connu actuellement. Ses contours initiaux incluaient notamment l'Actipôle, le Technopôle et la vallée de la Cheneau. Le choix de nommer les lieux de différentes manières les a détaché les uns des autres, ôtant à la dénomination 'Borny' la variété et les contrastes qu'elle aurait pu porter.

Face à ce constat, il apparaît nécessaire de favoriser la réunion de ces territoires via des liens physiques plus évidents et des complémentarités programmatiques.

Les projets d'extension de ces zones d'activité et les demandes d'emplacement récurrentes sur la ZAC Sébastopol donnent à penser que le ban de Borny conserve une attractivité économique dans l'agglomération. Un enjeu majeur pour le projet consistera ainsi à capter ce développement et réussir à injecter une nouvelle économie.

**Il s'agira ainsi de limiter l'étalement urbain de l'agglomération messine et l'intensification de ses quartiers.**

- *Les identités de Borny : quartier mosaïque*

De par son histoire, Borny est fait de plusieurs sous-ensembles qui créent des micro quartiers aux identités très fortes et dont les caractéristiques urbaines et architecturales varient autant.

Il est à noter que dans la représentation qui est faite de Borny aujourd'hui, il s'agit presque uniquement que de l'une de ces identités, stigmatisant de la même façon toutes les autres.

La construction du quartier via des ensembles urbains cohérents très variés a favorisé l'émergence de sous-ensembles qui fonctionnent de manière relativement autonome les unes par rapport aux autres aujourd'hui. Toutefois, la figure du grand ensemble – les Hauts de Blémont – avec ses barres et ses tours si stigmatisée est celle qui domine Borny. C'est elle qui fait parler, c'est elle qui a reçu les attentions. Borny, territoire aux mille visages est finalement mal connue.

Deux axes de projet doivent guider les interventions sur Borny. Le premier enjeu consiste à faciliter les échanges entre ces morceaux de la mosaïque et élargir le cadre de vie quotidien des habitants. Cela pourra se traduire notamment par la valorisation des cheminements et axes entre ces ensembles. Le second enjeu doit permettre la transformation progressive de l'image de Borny dans l'agglomération.

**Ainsi, il s'agira d'appuyer le rayonnement de certaines figures du quartier et de mobiliser l'imaginaire de certains lieux pour développer de nouvelles facettes à Borny.**

- *Une dispersion de l'offre commerciale dans le quartier*

Les dynamiques et projets en cours laissent entendre la volonté forte de conforter ou faire de la place Foselle le cœur du quartier. Elle accueille en effet plusieurs commerces de proximité et, deux fois par semaine, un marché au fort rayonnement.

Toutefois l'étude de l'offre commerciale dans le quartier laisse apparaître un fort éclatement de l'offre. Très dispersée, elle semble répondre à la fois à une demande d'hyper proximité et d'équipements commerciaux à rayonnement plus large.

Ainsi, cohabitent dans un fragile équilibre deux tissus commerciaux représentés par la place Foselle et le centre commercial Cora. La récente livraison du pôle commercial de la rue de Sarre vient interroger cette complémentarité et la balance qui était maintenue.

L'étude menée par Pivadis a mis en évidence le rôle majeur que joue le supermarché Cora et les services qu'il associe dans sa galerie.

Il apparaît avec une majorité écrasante dans la fréquentation de lieux commerciaux du quartier et vient questionner l'idée que le cœur quartier se positionnerait sur la place Foselle.

Se pose alors la question de la place à accorder à la centralité Sud du quartier constituée par le Cora et le nouveau centre Metzanine et son Leader Price.

Comment l'intégrer pleinement dans le quartier ? Quel rôle accorder au reste de l'appareil commercial du quartier face à ce géant ?

La programmation de la ZAC GPV a fait apparaître un nouveau pôle commercial au bout du Grand Domaine.

En périphérie du quartier, il est conçu pour fonctionner avec les flux de la voie rapide et les employés des zones d'activité voisines. Il accueille ainsi une supérette et une boulangerie dont les dimensions du parking sont étonnantes et un lot est réservé pour un drive.

Si le public visé est plus large que les habitants de Borny seuls, il se positionne toutefois dans une ligne concurrente à la place Foselle et risque de la fragiliser encore plus.

Un état des lieux relatif à cette thématique est actuellement en cours de mise à jour par l'EPARECA, au titre des quartiers d'intérêt national.

Par ailleurs, une étude diligentée par l'ANRU sur l'opportunité de développer un Centre d'affaires sur le quartier, réalisée par le SEM 92, après analyse du potentiel du territoire, a permis de présenter des exemples de réalisation dans des QPV, dont certains pourraient avoir une possibilité de développement adaptée aux opportunités locales (voir plus bas).

- *Un tissu associatif riche*

Le tissu social et associatif et son inhabituel développement pour ce type de territoire sont caractéristiques de Borny, il constitue une force du quartier. Nombres de ces acteurs sont en effet mobilisés par la population et participent du fonctionnement social et économique du quartier.

Les lieux principaux qui ponctuent le tissu associatif du quartier sont la médiathèque et la MJC, équipements très valorisés dans le quartier dont les actions participent largement de l'animation du quartier, également Metz Pôle Service, le centre social Champagne et les associations Centre culturel d'Anatolie et Bouche à Oreille. Ces associations jouent aujourd'hui un rôle majeur dépassant leurs objectifs initiaux. La présence et le rôle d'acteur social de proximité que peuvent tenir les artistes du projet 'Ensemble, Cour du Languedoc' dépassent en effet largement de la raison de leur présence sur le territoire.

- *Les polarités*

La superposition des lieux d'attraction plus ou moins quotidiens répondant à des besoins commerciaux, de service ou de loisirs, apparaissent des centralités mixtes et des polarités linéaires qui participent de la constitution d'une forte proximité propre à Borny.

Elle laisse entrevoir également le risque de concurrence et de mise en défaut d'une partie de ces polarités. Si l'éclatement des polarités dans Borny, peut être une force, il doit tout de même être maîtrisé - particulièrement pendant que des mouvements de renouvellement urbain changent les équilibres de population et d'offre.

- *Les établissements scolaires*

**Les écoles du quartier sont réparties en quatre grandes polarités :**

- les écoles de la rue du Roussillon qui accueillent environ 500 élèves
- les écoles de la rue du Dauphiné qui accueillent plus de 540 élèves également
- les écoles du secteur du village qui accueillent sur trois sites plus de 530 élèves
- les écoles au nord de la voie rapide qui accueillent environ 150 élèves

L'école des Primevères est fermée depuis la rentrée de septembre 2015, pour laisser place à une restructuration la transformant en Multi-Accueil de 30 places et « Pole parentalité », dont les travaux vont commencer en 2016 (projet inscrit dans l'avenant de sortie au PRU de Borny).

Si les dispositifs mis en place dans les écoles de Borny marquent une attention forte pour les jeunes du quartier - classes spécialisées, classes Passerelle – les locaux des écoles marquent un certain vieillissement.

Le quartier de Borny accueille deux collèges et un lycée général. Le lycée professionnel Poncelet qui offrait une formation « Gestion-Administration » et a fermé pour recentrer les lycéens vers le lycée Cassin dans le quartier Patrotte. Cette fermeture laisse place à un vide dont il faudra savoir se ressaisir selon les opportunités.

La construction relativement hachée de Borny en a fait un quartier polycentrique dont la force réside dans la grande proximité des commerces et services qu'il permet. Face à la paupérisation du secteur, elle favorise l'entraide et le lien social entre les habitants. Elle se traduit également par l'émergence de nombreuses associations référencées aux immigrations qui se mobilisent fortement dans leur secteur respectif.

Toutefois, l'éparpillement des commerces et services sur le territoire mène à sa fragilisation, voire sa disparition – phénomène visible aujourd'hui sur la place Foselle. Ainsi, l'un des enjeux du projet consistera à identifier les pôles les plus porteurs et favoriser leur développement au détriment des autres. Il pourra s'agir notamment d'un accompagnement via le travail sur l'espace public et la mise en exergue de certains cheminements. La place Foselle trouvera naturellement sa place dans ce système, non pas comme centralité unique de Borny mais comme administratif et de services de proximité.

La centralité commerciale portée par le magasin Cora et ses abords représente également un enjeu majeur pour le quartier puisqu'il draine à la fois une population extérieure au quartier pour des courses en alimentaire et les habitants de Borny qui fréquentent très régulièrement ce lieu. Plus qu'une centralité commerciale, il apparaît que ce secteur tend à devenir un lieu de restauration, de loisirs.

**Pôles choisis, sélectionnés et soignés, ils seront les lieux de la proximité posés sur le cadre métropolitain du METTIS.**

➤ *Les lieux du projet : les Interfaces*

- *Variétés d'espaces*

Le quartier de Borny possède une grande diversité d'espaces publics et plantés. Cette végétalisation intense du quartier en fait l'une de ses grandes qualités. Le potentiel d'animation et de lien social qu'ils représentent pourrait leur permettre d'en faire le siège de centralités dans Borny.

Ces espaces sont cependant peu valorisés, voire insoupçonnables car confinés, peu sûres ou difficilement accessibles. Leur requalification doit être accompagnée d'une programmation capable de leur donner une vraie fonction d'équipement dans le quartier.

- *Le parc Gloucester*

L'apparition du parc Gloucester est indissociable de l'histoire complète de Borny.

Anciennes terres agricoles en frange du bourg et liées au domaine de la communauté religieuse installée au Bon Pasteur et des jardins potagers des habitants du bourg, elles se retrouvent peu à peu au cœur du dispositif de développement de la ZUP des Hauts de Blémont.

Cette constitution progressive, en creux des nouveaux quartiers de Borny, se fera par la force des choses, sans dessin initial.

Longtemps en lien avec les terres agricoles à l'Est du secteur, ce n'est que dans les années 2000 avec l'apparition de la ZAC Sébastopol que le parc Gloucester acquerra ses limites actuelles.

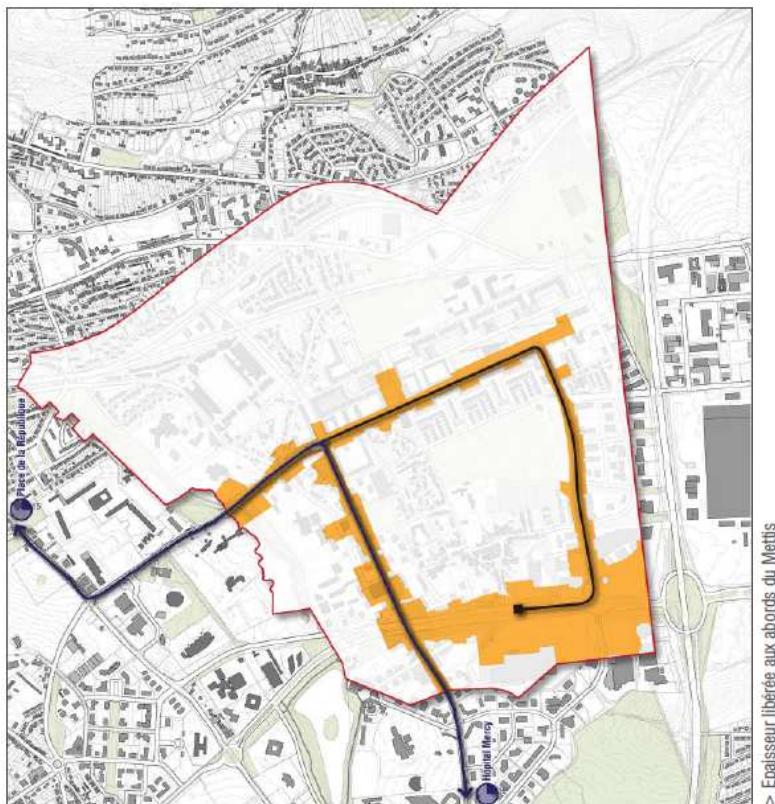
- *Un territoire hyper accessible*

L'inauguration des deux lignes de transports en commun METTIS en octobre 2013 représente pour le territoire de Borny une opportunité incroyable du point de vue de l'excellente desserte qu'elles représentent. On peut remarquer en effet que le périmètre d'étude accueille plus de stations que le centre-ville de Metz.

Cette hyper-accessibilité d'une grande partie du territoire n'a pas encore généré les modifications du tissu urbain qui pourraient être attendues.

La question des potentiels économiques et d'animation que portent chacune des stations du quartier devra être largement portée par le projet.

Les espaces non-bâties sur les franges directes de la ligne METTIS, si elles ne sont pas les seuls espaces disponibles dans le périmètre, sont celles qui portent le plus d'enjeux de développement pour Borny, notamment grâce à l'affichage métropolitain dont elles bénéficient par METTIS.



Le "grand" territoire de Borny est marqué par deux figures contrastées : de grands espaces verts – morceaux de campagne au cœur de la ville - et une desserte de transports en commun – figure de la contemporanéité messine et de l'inscription de Borny dans l'agglomération. L'enjeu pour ce territoire consistera à mettre en tension ces lieux et appuyer la complexité et la variété de ces paysages.

Ainsi, le projet pourra s'appuyer sur cette structure en appuyant l'un et l'autre. Les lignes du METTIS notamment n'ont pas encore eu l'occasion d'être le support d'une intensification de la cité comme elles auraient pu l'être. Plus particulièrement, ces axes pourront être les vecteurs du développement de l'activité économique et tertiaire dans le quartier. Il pourra s'agir à la fois de restructurer les ensembles immobiliers qui les bordent et densifier les creux.

En opposition à ce carré dense, à vocation métropolitaine, les grands parcs de Borny en font l'identité de ville à la campagne, attachée à ses racines de cultures et pâturages. Leur valorisation doit permettre de renforcer un cadre paysager dépayasant et permettant à Borny d'offrir une alternative à la vie dans le péri-urbain. Il s'agira finalement de retravailler la programmation de ces parcs et leur intégration dans la ville, à travers le traitement de leurs franges et des cheminements qui y amènent.

**Territoire de contrastes, Borny fait rayonner ses visages et intensifie son développement.**

➤ **Efficacité énergétique et transition écologique**

- *Un réseau de chaleur produit par une centrale à biomasse*

Exceptionnel par la taille du réseau de chauffage urbain concerné et la proportion d'énergies renouvelables utilisée, l'unité de production thermique et électrique à partir de biomasse créée à Metz-Chambière (l'une des plus importantes de France) place Metz sur le podium des villes les plus écologiques et les plus performantes de France.



*La centrale biomasse, point de départ d'un réseau de chauffage performant et vertueux.*

Cette centrale à biomasse gérée par UEM, projet fortement soutenu et approuvé par la Ville de Metz, permet aux Messins de bénéficier d'un réseau de chaleur provenant à 60% d'énergie renouvelable. Depuis 1961 et jusqu'à aujourd'hui, la centrale thermique de Metz-Chambière bénéficiait d'un approvisionnement multi-énergies, utilisant gaz, vapeur et charbon.

Suite aux importants travaux de transformation effectués, la centrale utilise majoritairement la biomasse et est exemplaire par sa puissance, ses performances énergétiques et son ampleur. Elle contribue ainsi de façon significative d'une part, à la diminution des rejets de gaz à effet de serre sur Metz et d'autre part, à la préservation de ressources énergétiques non renouvelables.

L'unité permet de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de 57 000 tonnes par an ce qui correspond à l'équivalent de CO<sub>2</sub> émis par 14 000 véhicules parcourant 20 000 Km/an. La cogénération biomasse d'UEM permet en outre de valoriser l'activité forestière locale, tout en rendant le prix de vente de la chaleur (Metz possède l'un des plus grands réseaux de chaleur français) moins dépendant du prix d'énergies importées.

La nouvelle centrale produit donc une énergie 100% locale et participe au développement économique et à l'emploi dans la région, tout en contribuant largement aux actions de la Ville de Metz en faveur du développement durable.

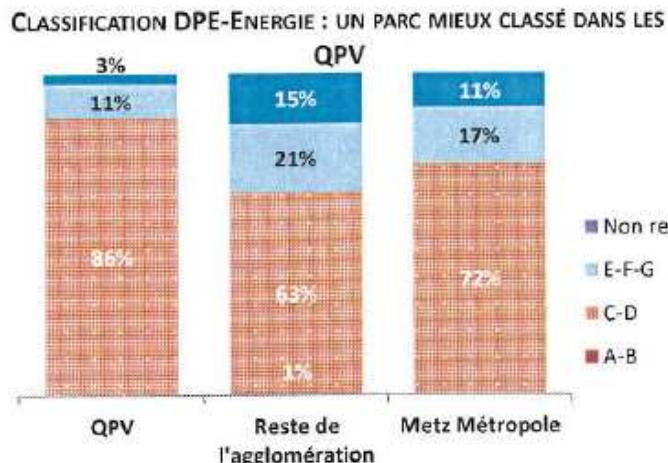
L'énergie est produite à partir :

- majoritairement de produits issus de l'exploitation forestière dans un périmètre proche (maxi 100 km). Il s'agit principalement d'arbres non valorisables en bois d'œuvre, de résidus de coupes d'éclaircies, de rémanents d'entretien et des branches restants après prélèvements des grumes.
- de branches et arbustes issus d'élagages et de travaux d'entretien (DDT, taille d'alignement etc.) provenant des entreprises d'élagage et des paysagistes locaux
- de sous-produits de scieries et de l'industrie de transformation du bois ne trouvant pas de valorisation industrielle, notamment les écorces
- de bois de récupérations propres (DIB A) de centres de tri (palettes, coffrages, bois de déconstruction, souches etc.) ne présentant pas de peintures ou traitements
- Afin d'assurer l'approvisionnement, un parc à combustible de 1,5 ha permettant de stocker 15 jours de combustibles (5000 tonnes) a été aménagé.

Une grande partie des immeubles du quartier de Borny est raccordée à ce réseau de chaleur, autant sur le parc social que sur le parc privé.

- *Des performances énergétiques du parc social meilleures dans les QPV*

Le parc social affiche de meilleures performances énergétiques dans les QPV, suite aux importantes politiques de réhabilitation menées, que dans le reste de l'agglomération.



*Extrait de la présentation AGURAM pour la CIL du 25/01/16*

Les éléments de comparaison QPV/Hors QPV sur le parc social de Metz Métropole mettent en avant un meilleur classement énergétique du parc social au sein des QPV (notamment à Borny) que dans le reste du parc social de l'agglomération. Ces quartiers ont souvent bénéficié de politiques de réhabilitations menées dans le cadre des programmes ANRU.

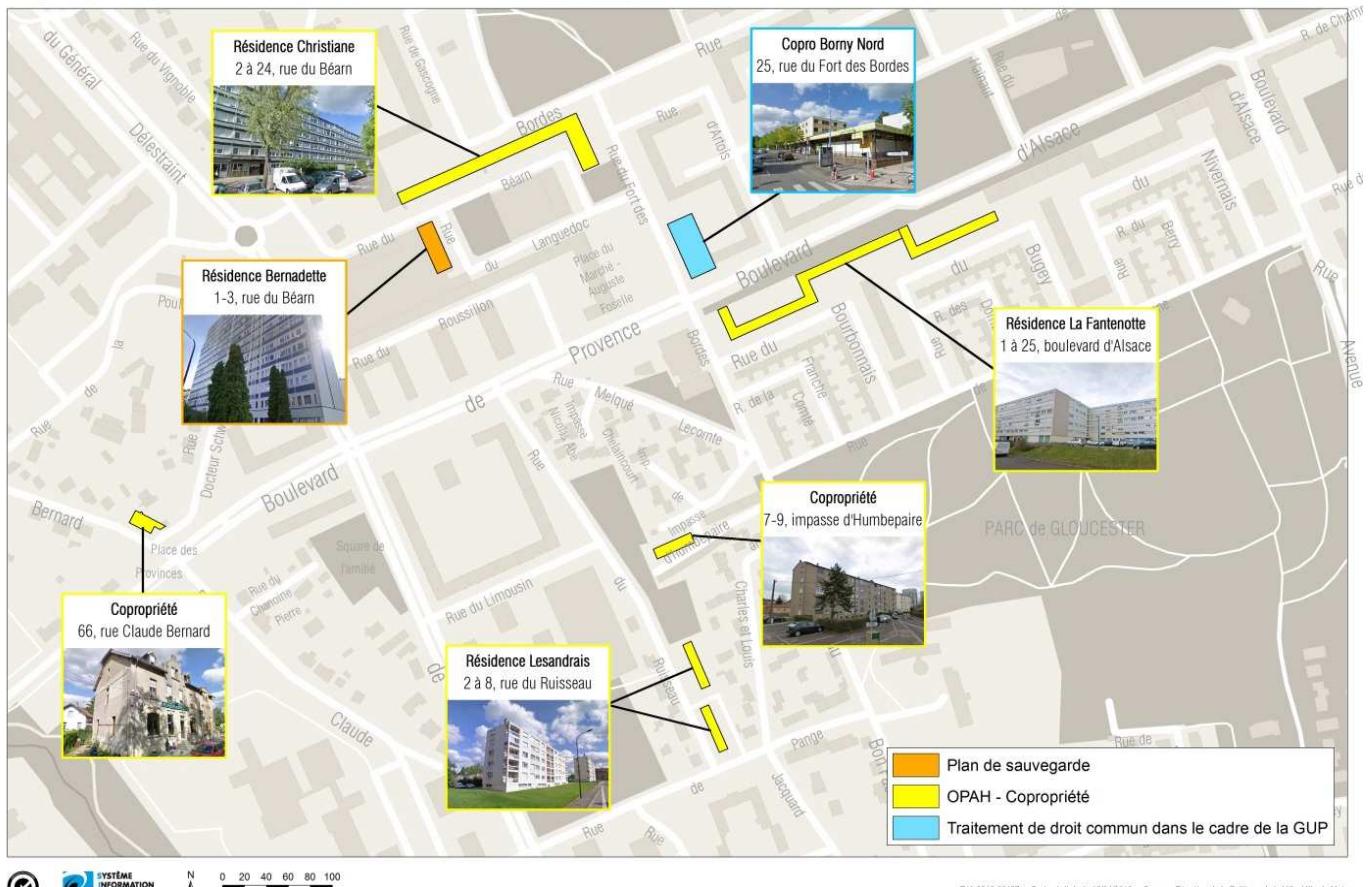
Sur le quartier de Borny, 31% du parc social se situe dans l'étiquette C du classement DPE sur la consommation énergétique, et 68% dans l'étiquette D (soit 99% dans l'étiquette C-D) ; 85% du parc se situe dans l'étiquette D par rapport à l'impact sur l'effet de serre. La réflexion sur une amélioration possible sur le parc social pourra faire l'objet d'un approfondissement dans le cadre d'un point d'étape sur le patrimoine des principaux bailleurs présents (lien avec leur Plan Stratégique Patrimoine) prévu au protocole.

Cette réflexion est déjà engagée par Metz Habitat Territoire qui propose un important volet d'amélioration des performances énergétiques de la Tour Mireille située à Borny, en lien avec une stratégie de peuplement pour le quartier, qui vise une amélioration de type facteur 2, soit quasiment une division par deux de la consommation conventionnelle, en passant de 199 kWh/m<sup>2</sup> à 103 kWh/m<sup>2</sup>.

➤ L'accompagnement des copropriétés en difficultés (PACOD)

L'ampleur des dysfonctionnements rencontrés a conduit à proposer la mise en place des dispositifs curatifs d'accompagnement sur six des ensembles, dans le cadre d'un programme global des copropriétés en difficulté (PACOD).

## DISPOSITIFS D'APPUI AUX COPROPRIÉTÉS FRAGILES DE METZ-BORNY



A ce jour :

- Deux des copropriétés ciblées par l'opération (résidences Lesandrais et Humbepaire) n'ont pas souhaité être intégrées à l'actuel dispositif opérationnel ;
- La nature de problématiques rencontrées ainsi que les caractéristiques particulières de la copropriété Borny Nord (copropriété à vocation mixte : habitation et commerce) ont conduit à proposer pour cet ensemble un accompagnement plus léger, dans le cadre d'une intervention de droit commun au titre de la gestion urbaine de proximité. La mise en place d'une intervention de type OPAH a été jugé peu judicieuse en raison de la forte proportion de surfaces d'activité ;
- Une procédure spécifique de plan de sauvegarde a été engagée par le Préfet de département sur la copropriété la plus en difficulté, la résidence Bernadette, et une étude de faisabilité de portage de lots provisoire a été conduite ;
- Une première OPAH se concentre sur 3 copropriétés : Claude Bernard, Fantenotte et Christiane, totalisant 289 logements.
- **Les difficultés rencontrées sur le secteur du Languedoc** en termes de tranquillité publique ont conduit récemment à l'annonce de la fermeture du porche donnant accès à la cour du Languedoc, qui concentre le trafic de stupéfiants, en lien avec le projet de requalification à venir. Cela amène les copropriétés voisines à solliciter une aide pour la sécurisation de leurs immeubles, par crainte d'effets reports dans leurs halls d'entrée.

En effet, la fermeture du porche à court terme, puis les travaux lourds sur le patrimoine LogiEst qui conduiront à la suppression de ce passage ainsi qu'à la sécurisation des entrées et la résidentialisation de la dalle, vont entraîner, de l'avis général, une migration des trafics vers les copropriétés voisines. Ces dernières sont toutes en difficultés financières. Elles n'auront pas les moyens (financiers, techniques, humains) de mener les travaux de sécurisation de leurs entrées. Cette demande de les prendre en compte au titre du protocole consiste à pouvoir leur apporter un accompagnement technique et les aider financièrement, pour atteindre les objectifs à court et moyen terme de requalification du secteur.

### **2.3.2- Enjeux et vocation du quartier à 15 ans**

Le territoire de Borny a connu ces dix dernières années de grandes mutations et accueilli des projets d'envergure qui en ont profondément changé le fonctionnement.

Toutefois, il apparaît que ces investissements ont été concentrés sur la partie Nord du périmètre et ont retenu les attentions, renforçant l'image des Borny(s) comme celle unique des Hauts de Blémont.

**Les choix d'investissement qui ont été faits sur ce quartier doivent motiver d'autant plus la poursuite d'un projet global sur le territoire de Borny capable de faire fructifier ces objets et infrastructures récents.**

#### **A. L'attractivité économique du territoire**

Le territoire des Borny est marqué par un phénomène duel entre de grandes emprises d'équipements et activités rayonnantes à l'échelle métropolitaine voire régionale – les attractivités périphériques - et deux lignes de transport en commun - faisant de Borny le quartier le mieux desservi de Metz - qui n'ont toutefois pas encore produit de changement profond dans le tissu qu'ils traversent.

Ainsi, un enjeu majeur réside dans la valorisation de ces forces présentes et leur mise en résonance. Borny représente pour la métropole messine un grand quartier en cœur d'agglomération, avec une excellente desserte, dans un secteur dynamique en termes d'économie. La présence de ces atouts territoriaux doit permettre de *développer la vocation économique métropolitaine du quartier*.

Ce développement doit permettre de poursuivre l'émergence d'une 'économie des quartiers' amorcée dans les ZAC Sébastopol et GPV et qui n'ont pas su répondre à l'ensemble de la demande.

#### **B. Un marché de l'habitat peu favorable**

La transformation de Borny doit prendre la mesure du contexte du marché de l'habitat dans lequel elle s'inscrit. Ce dernier, particulièrement détendu, traduit d'une demande sociale stabilisée et d'une production excédentaire qui aggrave la vacance.

Ainsi, si le niveau de vacance globale est inquiétant, il est critique dans les secteurs les moins attractifs de l'agglomération, ce qui intègre certaines résidences de Borny.

Par ailleurs, un risque de développement de la vacance dans les secteurs les moins qualifiés y compris du parc social plane sur le quartier. Enfin, elle engendre des effets néfastes sur les dynamiques de spécialisation sociale liées à la baisse exponentielle de l'attractivité du parc.

Plusieurs pistes de réflexion sont aujourd'hui ouvertes, en lien avec l'articulation de la politique locale de l'habitat et les PSP des bailleurs. Par ailleurs, une stratégie s'élabore pour adapter la programmation neuve aux profils des demandeurs et aux attentes des publics à « conquérir ». Par exemple, le programme Cocoon porté par NEXITY, situé Avenue de Sébastopol (axe METTIS ligne A).

Le partage de la connaissance du patrimoine et de son occupation devra permettre de mettre en place une action concertée en matière d'attributions pour une occupation diversifiée.

Les diagnostics menés parallèlement sur les différents QPV de l'agglomération tendent à renforcer le rôle que doit pouvoir jouer Borny à l'égard des populations plus fragiles.

L'affirmation de cette vocation de 'quartier populaire' de Borny devra s'accompagner du renforcement de ses composantes et aménités.

**La régulation du marché à l'échelle de l'agglomération semble donc un préalable nécessaire aux opérations de requalification** sauf à considérer que l'on déroge dans le cas de démolition à la règle du un pour un. Il semble en tous les cas nécessaire d'inscrire le rythme de production de logements sociaux dans un plan construit en parallèle de renouvellement du patrimoine le plus ancien, obsolète et pour lequel les perspectives d'amélioration sont soit limitées soit trop couteuses.

**La diversification constitue sans doute un objectif pour équilibrer à terme l'occupation du quartier.** Les opérations réalisées en accession sociale ont bien fonctionné et montre sans doute le créneau le mieux adapté à la clientèle et au potentiel de commercialisation du quartier de Borny.

Cette diversification ciblant des produits pouvant « intéresser » une population déjà présente sur le quartier permettrait dans un premier temps d'échapper au manque d'attractivité du site envers les populations les plus solvables. On peut s'attendre à un rééquilibrage progressif du quartier avec cette diversification et globalement une évolution de l'image du quartier. **Le projet s'inscrirait alors dans une logique de promotion résidentielle.** Plus généralement, et si l'on veut s'inscrire dans l'objectif du PLH de capter une partie de la dynamique liée à la périurbanisation ; l'offre doit être concurrentielle des produits de la périphérie : coût maîtrisé, formes individuelles ou petit collectif, ... Les travaux en cours sur les ménages du périurbain renseigneront utilement sur les motivations de ces ménages dans la réalisation de leur parcours résidentiel.

**La requalification de tel ou tel groupe pourra résoudre ponctuellement le problème d'attractivité.** C'est par exemple ce qui a été fait sur le groupe des tours du Limousin avec notamment une intervention de résidentialisation. Mais, dans un contexte détendu, il est probable que la vacance se déplace sur d'autres groupes. Par ailleurs, la gestion de l'insécurité et de la qualité des abords sont aussi nécessaires à l'amélioration de l'attractivité.

Un travail peut-être aussi engagé sur les typologies car le quartier de Borny reste marqué par une surreprésentation de grands logements et au contraire une offre de T1/T2 assez faible. Or, près de 50% des demandeurs ont besoins de petits logements. Un rééquilibrage progressif permettrait aussi de mieux répondre aux demandes de décohabitation des enfants du quartier sans doute moins rétifs que d'autres ménages à rester dans le quartier.

**Enfin, il semble difficile de poursuivre les opérations de requalification sans les accompagner d'une réflexion et d'une action collective sur les attributions dans le parc social.** Aujourd'hui plus de 70% des ménages pauvres sont logés à Borny, mais le parc offre des opportunités dans d'autres quartiers où les loyers sont similaires ou tout du moins en deçà des plafonds APL. C'est pourquoi la Conférence Intercommunale du Logement prévue par la loi ALUR semble le bon outil pour organiser une connaissance partagée du patrimoine et de son occupation et poser ainsi les bases d'une action

concertée sur les attributions visant à progressivement diversifier le profil des ménages entrant sur le quartier de Borny. Dans le contexte Messin, la difficulté réside plus dans la capacité à accueillir des ménages plus solvables dans le quartier de Borny, que le potentiel de rééquilibrage des attributions en faveur de ménages à faibles ressources dans d'autres quartiers car les loyers sont globalement abordables.

### C. Vocation à 15 ans

Au regard des diagnostics menés et réflexions engagées, le développement du projet s'articule autour de deux postulats sur la vocation de Borny :

- **La construction d'un pôle économique structurant dans l'agglomération en concentrant le développement de l'activité économique sur le Carré métropolitain ;**
- **L'émergence d'une centralité à l'échelle de la Ville en diversifiant le logement et en renforçant le niveau de service du quartier.**

Ces deux enjeux majeurs pour le quartier lui donnent une place importante à l'échelle de l'agglomération. Elle s'appuie principalement sur l'armature constituée par les deux lignes de transports en commun et la figure du Carré qu'elles ont initié et que nous proposons de compléter et affirmer.

## 2 PRINCIPES STRUCTURANTS DÉVELOPPEMENT ET TRAVAIL V.



## ➤ Orientations stratégiques

De ces deux grandes vocations pour le quartier, quatre orientations structurantes sont ressorties sur la base des différentes analyses produites dans le cadre de l'étude urbaine, pour fonder l'élaboration du plan-guide :

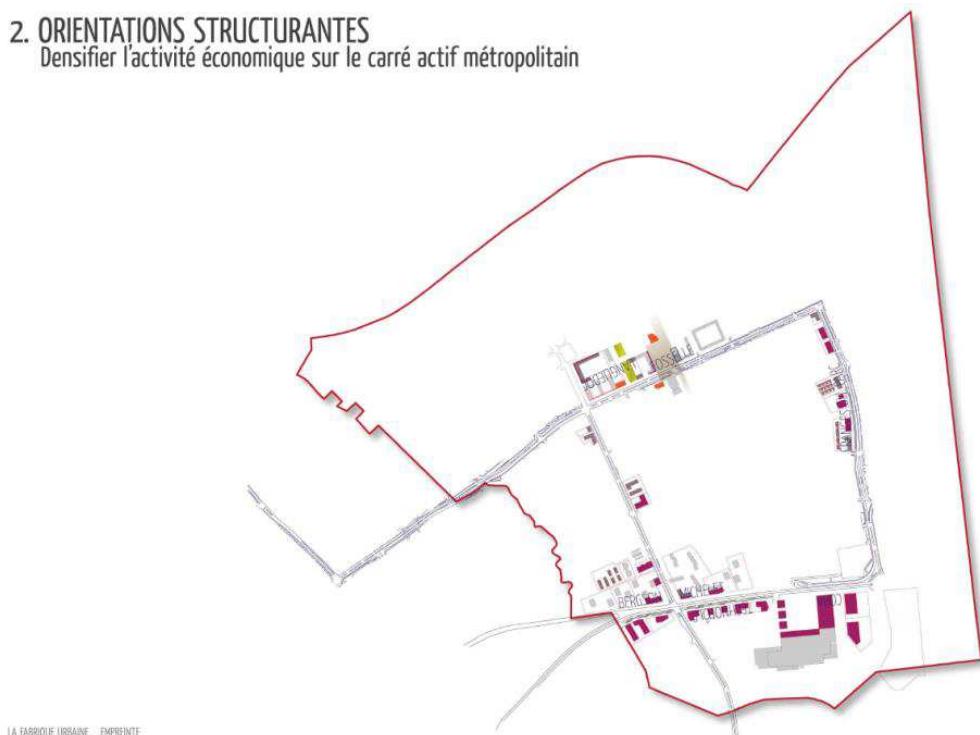
- **LE CARRÉ ACTIF MÉTROPOLITAIN → DENSIFIER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SUR LE CARRÉ ACTIF MÉTROPOLITAIN**

Le couple historique boulevard de Guyenne / boulevards Provence - Alsace dessiné par Jean Dubuisson s'est vu rapidement accompagné du boulevard Solidarité, puis de l'avenue Sébastopol. Quatre côtés formant un carré, quatre voies recevant un transport en commun en site propre, quatre vitrines pour le quartier de Borny. Si la ZAC Sébastopol et la requalification du 'fond de Borny' à travers la création de la ZAC GPV et du Grand Domaine constituent les premières façades de ce Carré, l'émergence de cette entité comme forme finie doit permettre de donner une structure métropolitaine au quartier.

L'affichage et l'accessibilité de ce Carré lui confère un fort potentiel de développement économique à l'échelle de l'agglomération.

Identifié comme tel, le Carré Actif Métropolitain laisse apparaître les réserves foncières et les ensembles à restructurer qui le bordent et dévoile les ressources dont disposent Borny. Le foncier mutable sur les franges du Carré pourra ainsi accueillir des programmes économiques en lien avec les secteurs voisins.

Deux segments intéressent particulièrement dans le dessin de cette figure à l'échelle métropolitaine. Il s'agit du secteur Foselle-Languedoc en tant qu'attache du Carré avec la métropole au sens large et des franges du boulevard Solidarité dont le profil actuel nuit profondément à la synergie entre le quartier et le Technopôle.



- ***LES IDENTITÉS RAYONNANTES → AFFIRMER LES IDENTITÉS...***

Le diagnostic de Borny a permis de mettre en évidence la diversité des paysages urbains du quartier et la coexistence de plusieurs ensembles à l'identité forte.

Ces lieux, dont le destin aura plus ou moins transformé les formes et les usages, sont aux nombres de sept :

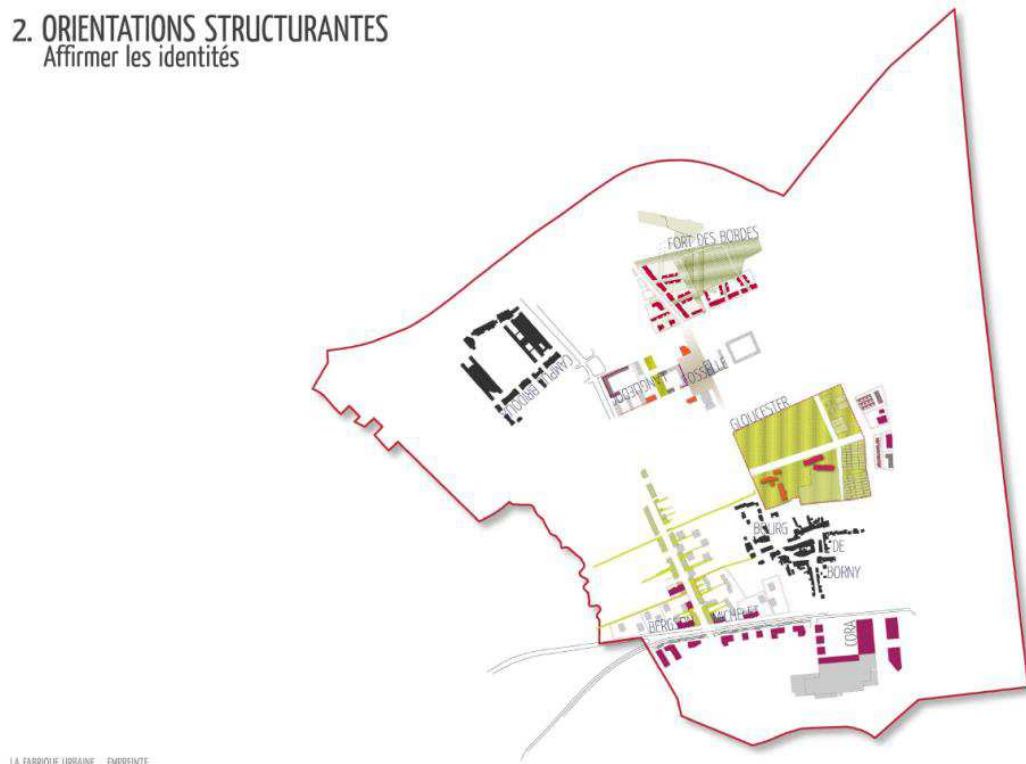
- la Caserne Bridoux, héritée du passé militaire de Metz était à l'époque le siège d'une forte animation liée à la présence des soldats, est devenue le Campus Bridoux qui accueille maintenant près de mille étudiants ;
- le secteur Foselle-Languedoc, pièce maîtresse du projet de Jean Dubuisson pour l'urbanisation de Borny, représentait le 'haut-de-gamme' du grand ensemble mais cristallise ses difficultés aujourd'hui ;
- le fort des Bordes s'est vu défiguré par le passage de la voie rapide et n'est plus aujourd'hui qu'un délaissé urbain au nom évocateur d'un passé révolu ;
- le parc Gloucester, ancien 'Champ des sœurs', est devenu parc public par un tour du destin enserrant ces terres au cœur du quartier ;
- le bourg de Borny résiste et rappelle le passé rural de l'ancienne commune annexée par la Ville de Metz ;
- le secteur Michelet-Bergson, illustration de la mise en application des concepts de la 'ville-parc' à travers une conception sur les principes du plan libre et du jardin ;
- Cora, à la fois centre commercial de la périphérie messine et cœur de quartier pour Borny.

L'histoire des aménagements et du renouvellement du quartier a privilégié les interventions sur les ensembles du fond de Borny aux formes urbaines et architectures stigmatisantes caractéristiques du logement social des années soixante.

La mise en place d'un projet global sur Borny devra être en mesure de solliciter l'ensemble des visages du territoire, notamment ces 'Identités Rayonnantes'. Elles pourront porter de nouvelles programmations, de nouveaux aménagements qui permettront de les renforcer et les faire rayonner.

## 2. ORIENTATIONS STRUCTURANTES

Affirmer les identités



- **HABITAT DIVERSIFIÉ → DIVERSIFIER L'HABITAT...**

Les 13000 habitants de Borny représentent environ dix pour cent de la population messine. La large proportion actuelle de logements sociaux accueille une grande partie des ménages pauvres, voire très pauvres, de l'agglomération.

Cette spécificité du quartier ne pourra être complètement inversée, toutefois une transformation progressive du patrimoine de logements sociaux et l'émergence de nouvelles polarités de logements en accession devra permettre d'introduire une nouvelle forme de variété dans ce patrimoine.

Dans ce but, nous avons identifié à l'échelle du quartier les secteurs les plus propices à porter cette diversification :

- *par la réhabilitation ambitieuse de certains ensembles.*  
La restructuration du parc existant doit permettre de proposer des produits mieux adaptés aux attentes actuelles, initier des parcours au sein du parc existant et enrayer l'accélération de la vacance.
- *par l'identification de sites stratégiques et attractifs pour y développer de nouvelles opérations de logements.*

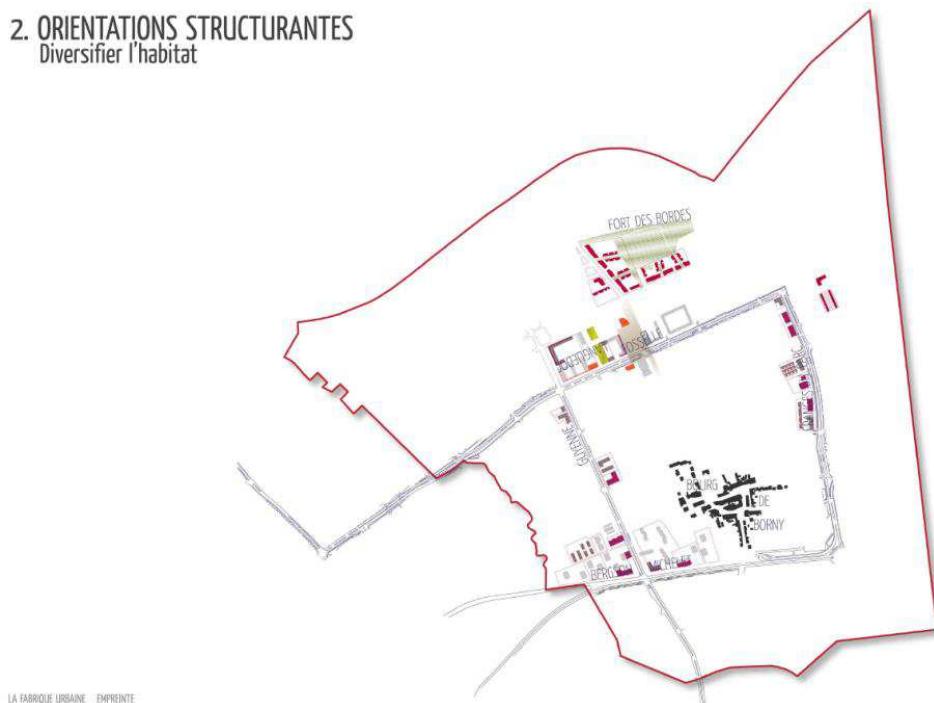
Il s'agira de favoriser les parcours résidentiels, maintenir une population attachée au quartier sur le site en lui offrant des possibilités d'accéder à la propriété et lutter contre la fuite des ménages vers le périurbain. Une réflexion particulière devra être menée sur les produits à développer qui devront lui être concurrentiel : accession à la propriété à bas prix, typologie d'individuel dense ou semi-individuel, possibilité d'avoir un jardin.

C'est cette double action qui permettra la diversification de l'offre de logements et le rééquilibrage de l'occupation du quartier.

Ce travail ne pourra se faire sans une régulation du marché à l'échelle de l'agglomération. Le jeu de vases communiquant entre des opérations neuves et des résidences désertées devra être coupé.

## 2. ORIENTATIONS STRUCTURANTES

Diversifier l'habitat



- **LE PAYSAGE RÉCRÉATIF → RÉVÉLER LE PAYSAGE RÉCRÉATIF...**

Le territoire de Borny se caractérise également par des espaces ouverts publics et semi-publics très généreux dont le caractère paysager participe pleinement des qualités du quartier.

Ces espaces verts sont aujourd’hui peu qualifiés et n'accueillent finalement que peu d’usage de la part des habitants. Manque de programmation, manque de limites et de seuils, problèmes de lisibilité sont les sources de leur détournement par la population.

Le projet vise à donner une place nouvelle à ces grands parcs en les transformant en véritables équipements publics au cœur du dispositif quotidien du quartier.

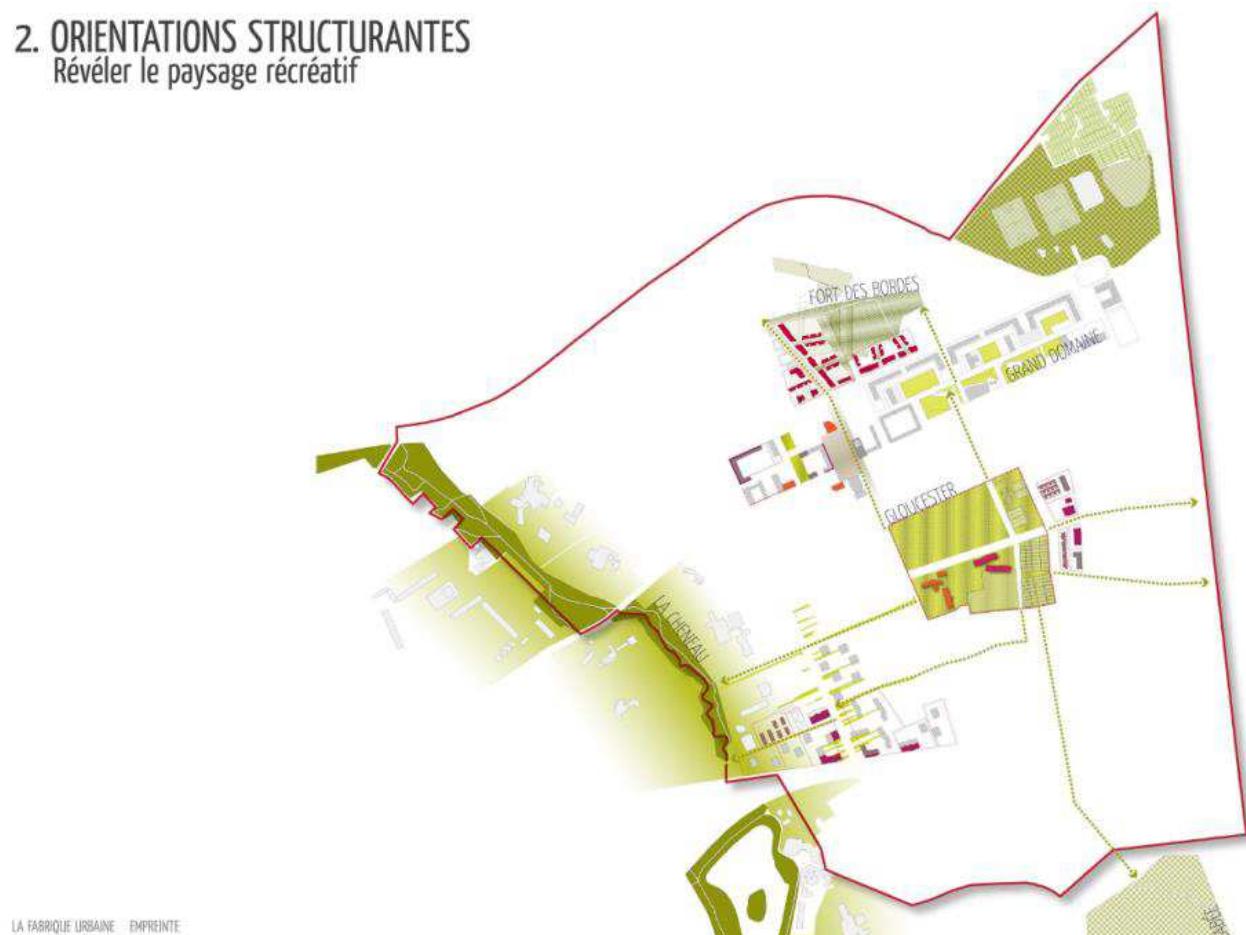
Les trois espaces verts principaux - Fort des Bordes, Gloucester, Cheneau - accueille respectivement une opération de logements dans les clairières, un pôle d’équipements dont une ferme pédagogique, un réseau de promenade à l'échelle de l'agglomération.

Une trame nouvelle de liens doux - cheminements et promenades - les met en relation et les inscrits dans la trame urbaine du quartier. Le parc Gloucester notamment retrouve un rôle majeur en tant que centre de gravité du quartier et articulation de ses sous-secteurs. A travers lui, les différentes composantes du quartier sont mises en relation et liées.

Les parcs ne sont plus des creux dans la ville mais de véritables équipements récréatifs dépayssants et pourtant inscrits dans le quotidien des habitants.

## 2. ORIENTATIONS STRUCTURANTES

Révéler le paysage récréatif



### **2.3.3- Objectifs en matière de renouvellement urbain**

Les objectifs en matière de renouvellement urbain, en lien avec les objectifs stratégiques du contrat de ville, se traduisent par la déclinaison des orientations structurantes et principes généraux du plan-guide, en plusieurs zooms, par secteur, avec un phasage adapté aux contraintes et opportunités, dans une temporalité en 3 temps : à 5 ans, 10 ans et 15 ans.

#### ***Annexe 5 - Plan Guide et déclinaison pré-opérationnelle Foselle-Languedoc – La Fabrique Urbaine***

Les éléments présentés ont fait l'objet d'échanges et de discussions avec les principaux bailleurs, Metz Habitat Territoire et LogiEst, dans le cadre de la préparation du protocole de préfiguration, en lien avec leur réflexion sur leur PSP (plan stratégique du patrimoine). Ils seront poursuivis et affinés dans la phase protocole, les sites identifiés évoqués correspondant à des pistes de travail non validées.

##### **A. Associer les habitants et les usagers au Projet de Renouvellement Urbain**

La participation active et permanente des habitants, pour porter collectivement le projet dans la durée, est un point important pour optimiser le processus de renouvellement urbain sur le territoire. Ces travaux partagés, ne doivent évidemment pas préjuger des arbitrages des élus et des négociations avec les partenaires et les opérateurs. Pour réussir et structurer la participation, il convient d'envisager non seulement sa répétition et sa continuité mais aussi une anticipation suffisante pour "mettre à niveau" d'informations les participants.

##### ***Cf. Article 6 - Détails des principes d'association des habitants***

Forte de l'expérience et des actions entreprises dans le PRU 1 ou dans le cadre du "droit commun", ainsi que de l'élaboration du contrat de ville de Metz Métropole dont les objectifs stratégiques ont été partagés avec l'ensemble des partenaires et signataires, la Ville de Metz envisage cette nouvelle phase de Renouvellement Urbain dans un lien fort avec les habitants et les usagers.

A Borny, en complément des actions menées à l'échelle de la ville de Metz, les principes d'actions sont les suivants :

- **Les instances au cœur du dispositif de concertation : le conseil citoyen**, mis en place avec l'élaboration du contrat de ville, dont la composition a été établie suite à tirage au sort à l'adresse, et animés par l'association Carrefour des Organisations de Jeunesse et d'Education Populaire (COJEP), le **comité de quartier**, et les **réunions de locataires**, organisées par les bailleurs.
- **La maison du projet, lieu qui incarne le Renouvellement Urbain et "appartient" aux habitants**, sera installée sur le site du Languedoc dans une première phase, liée au projet de requalification du site, puis sera itinérante selon les secteurs à enjeux objet des études approfondies pendant le protocole, et par la suite dans le cadre de la convention NPRU.
- **Des médiations identifiées qui donnent sens au projet** : pour la première phase, des médiations artistiques et sociales sont prévues sur le site du Languedoc, dans la dynamique du "collectif Languedoc" regroupant diverses associations implantées sur le site et acteurs locaux, dont le **Média de quartier "BornyBuzz"**; le **Projet "Ensemble Cour du Languedoc"** avec l'association Bouche à Oreille, le **Projet "#BornyEnVrai"** initié par le Comité de Quartier de Borny, le **Projet Ephémère Street Art** initié en 2015 dans la dynamique du "collectif Languedoc" et à partir d'une proposition de Metz en Scène.

## **B. Poursuivre la mutation à l'Ouest du Grand domaine (secteur CAMPUS-DUBUISSON, DE LA PLACE FOSELLE À LA COUR DU LANGUEDOC)**

Le secteur de la place Foselle et de la cour du Languedoc joue un rôle fondamental dans l'articulation du Carré Actif métropolitain dans la ville. Entrée principale du quartier, en voiture comme en transports en commun, elle renvoie aujourd'hui une image très distante du quartier.

Le projet global de ce secteur vise à la valorisation de l'architecture de Jean Dubuisson et au renforcement des activités / associations présentes dans le quartier mais surtout à la remise en place d'une trame urbaine claire, lisible et propre à porter la mutation progressive de ce secteur.

Le détail des propositions faites à plus court terme sur la cour du Languedoc sont détaillées ci-dessous.

La nécessité de faire un choix de projet se posera pour le Carré Artois-Boulonnais (patrimoine Metz Habitat Territoire, qui a fait l'objet d'une réhabilitation financé par l'ANRU) avec une réflexion sur la pérennité de l'immeuble à long terme. De même, la mise à niveau qualitative, notamment extérieure, par Metz Habitat Territoire de l'ensemble "Guyenne-Provence" (BORNY HLMO 305 logements), face à l'amélioration du patrimoine LogiEst de la Cour du Languedoc et au risque de dépréciation par effet contraste devra être envisagée à moyen-long terme.

## **C. Améliorer la qualité de l'habitat notamment au Sud-Ouest (secteur MICHELET-BERGSON) et au Nord-Est du quartier**

Le secteur Michelet-Bergson a un rôle crucial à jouer dans la mise en exergue du Carré Actif métropolitain. Ainsi, le plan guide propose sa densification via le travail du socle de certains bâtiments en émergence sur les rues pour y installer de l'activité économique en lien avec le Technopôle lui faisant face.

L'objectif est de retravailler l'ensemble du secteur pour faire apparaître des ensembles résidentiels de plus petite échelle à même d'y développer de nouvelles appropriations collectives des espaces ouverts et mieux gérer le stationnement. Un travail particulier devra être mené sur les bâtiments eux-mêmes (patrimoine Metz Habitat Territoire, 257+340+104=701 logements) afin d'aller au bout du potentiel de ce secteur. Ce projet de reconfiguration résidentiel des ensembles Michelet-Bergson sera porté avec Metz Habitat Territoire qui en partage les enjeux et objectifs pour agir à court terme.

Le site du Lycée Poncelet, récemment fermé, est intégré à cette réflexion, étant donné sa proximité avec l'axe METTIS du boulevard Guyenne, tout comme le parking Bergson (patrimoine Metz Habitat Territoire).

Plus au Nord, la réhabilitation de 157 logements de la Cour du Languedoc (LogiEst), ou celle de 76 logements de la Tour Mireille (Metz Habitat Territoire), s'inscrivent également dans cet objectif.

De même, les pistes de LogiEst pour la réhabilitation et résidentialisation de 158 logements Boulevard d'Alsace (intérieur des logements, amélioration du cadre de vie) ainsi que de travaux de résidentialisation de 100 logements quartier Bugey/Nivernais, s'inscrivent dans cet objectif.

## **D. Desserrement urbain sur le parc social le moins qualitatif/le plus fragile**

Une orientation serait de proposer une diminution de l'offre de logement social sur le quartier, sur le parc le moins qualitatif/le plus fragile. A ce titre plusieurs démolitions partielles ont été évoquées dans la réflexion en cours des bailleurs relative à leur PSP et en lien avec les orientations urbaines pour Borny, représentant 276 logements. Il s'agirait :

Pour Metz Habitat Territoire :

- BORNY HLMO 78 Champagne - 78 logements : la qualité moyenne de ces logements et le déclassement de ce patrimoine ajouté au fait qu'il n'assure pas correctement la liaison entre la zone de bureaux et la zone d'habitat incite à envisager à court –moyen terme une déconstruction et un remplacement par du patrimoine mieux adapté pourachever la mutation du secteur.
- BORNY ILOTS - 168 logements : l'ancienneté du dernier carré témoin et de l'ensemble Foselle avec une offre de logements de piètre qualité posent la question de sa démolition à moyen-long terme, avec reconstitution de l'offre hors quartier (dans la ville). De plus cet ensemble verrouille la place Foselle dont il obère les possibilités d'ouverture. La gestion ultérieure de la friche urbaine qui serait engendrée par la déconstruction devra être prise en compte dans le cadre du projet.

Pour LogiEst :

- 30 logements situés boulevard d'Alsace pour permettre la liaison Grand domaine/parc Gloucester.

*Pour rappel, sur l'ilot de la cour du Languedoc, le projet de requalification visé pour la mutation de l'Ouest du grand domaine conduira à court terme à 138 logements démolis.*

#### **E. Augmenter la diversité de l'habitat notamment secteur FORT DES BORDES**

Le plan-guide propose l'émergence d'un nouveau secteur d'habitat, constitué d'opérations de petits ensembles de logements collectifs, de logements intermédiaires et individuels.

L'implantation de logements sur ce site doit permettre d'y développer des produits concurrentiels à ceux du péri-urbain à travers à la fois des formes architecturales proches de l'individuel et offrant des espaces extérieurs à chaque unité, à la fois un niveau de service augmenté grâce à la présence de commerces et équipements.

Près de 290 logements pourraient être construits sur le site du Fort.

Par ailleurs, une autre piste consistera à utiliser le foncier mutable sur les axes du Carré (axes TCSP METTIS) : par exemple, le programme Cocon (NEXITY) dont la commercialisation démarre, ou la réflexion sur la parcelle du parking Bergson (Metz Habitat Territoire) sur le boulevard Guyenne. De même, la réflexion en cours des bailleurs relative à leur PSP en lien avec les orientations urbaines pour Borny, conduisant à envisager plusieurs sites à enjeux pour des démolitions partielles, pourra faire l'objet de réflexion pour répondre à l'objectif de diversification.

Le bailleur Metz Habitat Territoire, dans l'élaboration de son PSP, envisage de développer la mixité sociale en dissociant mieux la qualité du patrimoine, en remontant certains produits en gamme (notamment pour les séniors et la question de l'accessibilité), avec un volet démolition. Un objectif est de démultiplier ces actions et compenser la faible attractivité des quartiers, avec une stratégie d'interventions plutôt sur les franges ou en bordure des quartiers, pour créer des "locomotives" dans le but de faire bouger les limites extérieures du/des quartiers et contribuer au changement d'image.

Voir aussi les précisions au paragraphe K ci-dessous : "Les enjeux de la diversification de l'offre de logements à Borny".

## F. Poursuivre l'accompagnement des copropriétés et affiner le portage de lots provisoires

Une intervention publique renforcée sur les copropriétés de Borny, dans le strict respect des principes attachés à la propriété privée, a été décidée en mobilisant un large partenariat. Ce choix politique fort traduit un engagement pour éviter les risques de "décrochage" de 6 copropriétés (dont une en Plan de sauvegarde) aux dysfonctionnements les plus importants : permettre l'amélioration de la qualité de vie des habitants, le maintien d'une mixité en logements social et privé dans ce quartier populaire, et enrayer le développement de phénomènes plus graves touchant à la salubrité ou à la présence de marchands de sommeil.

La Ville, maître d'ouvrage de ce programme, est accompagnée dans cette démarche par les partenaires publics signataires d'une convention-cadre sur une durée de 5 ans. Un marché de prestation a été passé pour le suivi-animation sur la durée du programme. Le soutien de l'Agence Nationale de l'Habitat et de la Caisse des Dépôts permet de couvrir 75% des dépenses d'ingénierie, cela est loin d'être négligeable.

L'objectif du programme est d'adapter les dispositifs d'intervention publique aux différentes situations individuelles repérées. Une gamme d'interventions techniques, juridiques et sociales, permet de contribuer au redressement et à un meilleur fonctionnement des copropriétés, avant de les accompagner à s'engager dans les travaux.

Un suivi technique est mené mensuellement avec le Délégué ANAH. Un lien est également assuré avec un dispositif de Gestion urbaine de proximité renforcé pour faire face au besoin d'intervention aussi bien sur les espaces privatifs que sur les espaces intermédiaires et publics attenants à ces ensembles.

La Ville a mis en place un fonds affecté individuellement aux ménages disposant de faibles ressources et qui en éprouveraient le besoin (prêts sociaux), en complément des aides ANAH ou de l'agglomération pour les travaux.

Un observatoire local des résidences privées à l'échelle du quartier est impulsé, et amené à s'élargir sur l'agglomération. Le rétablissement du bon fonctionnement des copropriétés prendra du temps, c'est pourquoi il importe de déceler le plus en amont possible les signes de fragilisation avant-coureurs et savoir donner des signaux rapides.

La CDC nous a permis d'engager une réflexion pour la mise en place d'un dispositif de portage immobilier provisoire de certains lots sur une copropriété, en finançant une étude spécifique.

**La poursuite de l'étude de faisabilité sur le portage de lots doit permettre de trouver le bon scénario pour l'intervention des bailleurs dans la copropriété Bernadette, avec l'acquisition de lots afin de contribuer à la stratégie de redressement financier engagée.**

**L'aide de l'ANAH sera sollicitée pour contribuer financièrement au portage dans des conditions financières qui restent aujourd'hui à préciser, tant au niveau du besoin local, que des modalités possibles d'intervention de l'agence (règlement d'intervention en cours d'élaboration et possibilité de saisir le CA de l'agence en préalable à la finalisation du règlement).**

Une requalification globale et pérenne des copropriétés les plus fragilisées est visée, afin de retrouver un fonctionnement normal du quartier et du marché immobilier.

**Précisions sur l'accompagnement des copropriétés et le portage de lots provisoires depuis la commission du Plan de sauvegarde du 22 janvier 2016 :**

Trois temps de travail sur le portage ciblé de la copropriété Bernadette ont été organisés de mars à mai 2016, avec un Groupe de travail composé de : Ville de Metz – SOLIHA – CALM – Metz Métropole – DDT – Caisse des Dépôts – Établissement Public Foncier de Lorraine – LOGIEST – Metz Habitat Territoire.

Un point d'étape a été fait lors de la commission d'étape du Plan de sauvegarde du 9 juin 2016, présidée par M. le Préfet de Moselle.

L'avancement du travail réalisé a consisté à :

- Définition des paramètres et variables financières du portage ciblé :
  - o choix d'hypothèses prudentes : coût d'acquisition et de revente, recettes locatives, durée de portage à 8 ans...
- Appropriation d'un modèle de simulation financière (cf. modèle étude CDC + modèle Anah)
- Simulation selon plusieurs hypothèses de portage
  - o portage EPFL ou portage bailleur, acquisition amiable ou à la barre,
  - o et par typologie (F2, F4, F5)
- Mise à plat des conditions d'intervention des acteurs du portage
  - o EPFL et bailleurs sociaux : garantie du bilan financier par la/les collectivité(s)
  - o EPFL : garantie de rachat par la/les collectivité(s) au terme du portage

Les résultats des simulations financières conduisent aux conclusions suivantes :

- Acquisitions par EPFL nettement plus favorables que directement par un bailleur social (pas de frais de prêts pour acquisition) :
  - o approfondir les modalités de couplage EPFL- bailleurs sociaux
  - o hypothèse du démembrément de propriété privilégiée à ce stade par EPFL
- Rôle déterminant des modalités d'acquisition (amiable / à la barre)
  - o La recherche d'un équilibre financier impose de panacher les modalités d'acquisitions (amiable et à la barre) et le « portefeuille » des typologies portées
  - o Importance des procédures contentieuses susceptibles d'aboutir à des ventes forcées : stratégie à définir
  - o Nécessité de définir un « chemin critique » (financier, calendaire) en matière de séquencement des acquisitions (amiable / forcée et typologies)

Les prochaines étapes pour mener à bien le portage de lots provisoires consistent à :

- Préciser le panel de lots à porter en lien avec :
  - o le niveau d'impayé de charges de chaque lot
  - o la capacité des copropriétaires occupants à se maintenir dans les lieux (diagnostic social Soliha – Calm : réalisé)
  - o l'état prévisionnel des procédures contentieuses (administrateur)
- Affiner le montage juridique et opérationnel d'un portage EPFL – bailleurs sociaux en démembrément de la copropriété
- Définir les mécanismes de transferts financiers entre acteurs en cours et en fin de bilan
- Élaborer les conventions de portage :
  - o entre porteurs et Anah,
  - o entre porteurs et la(les) collectivités garantes.

Les partenaires ont convenu que la définition d'un modèle de portage ciblé viable juridiquement et financièrement est à lancer de façon opérationnelle début 2017, travail réalisé en "temps masqué" par rapport à la mise en place du régime d'intervention de l'Anah attendu pour fin 2016.

## ***G. Structurer les cheminements doux (secteur PARC GLOUCESTER)***

Le rapport très direct à plusieurs secteurs différents du quartier et la présence d'équipements en frange du parc ont conduit à en réinterroger les limites afin d'affirmer la notion de parc équipé.

Deux cheminements principaux organisent ce grand parc d'une douzaine d'hectares. Un axe Nord/Sud lie la BAM au centre commercial Cora via le village. Un axe Est/Ouest articule la ZAC Sébastopol et le parc de la Cheneau. Le parc Gloucester devient ainsi le cœur des déplacements doux du quartier.

La réflexion sur la démolition partielle de 30 logements du bailleur LogiEst situés boulevard d'Alsace, pour permettre la connexion douce du Grand domaine vers le parc Gloucester, a été abordée et sera approfondie pendant le protocole.

Par ailleurs des contacts avec les propriétaires des jardins à proximité du parc Gloucester sont engagés, pour une maîtrise de 2,09 ha susceptible de se concrétiser. Pour 79 ares, les propriétaires sont en cours de contact.

## ***H. Poursuivre la mixité fonctionnelle du quartier en hybridant les « business models » et la zone commerciale***

La mission d'accompagnement d'un centre d'affaires de quartier, réalisé à l'issue de l'appel à projets ANRU / CDC par la SEM 92 et le cabinet Cushman et Wakefield (octobre 2015) confirme l'intérêt de la création d'un centre d'affaires de quartier à Metz-Borny, lequel se fonderait sur deux cibles et deux typologies d'activités.

**La première cible serait les entreprises clientes de l'hôtellerie d'entreprises proposée par la SEM Metz-Technopôle.**

Développé au sud du quartier sur un modèle de « campus à l'américaine », le technopôle mixe des activités de recherche, de développement, d'enseignement dans des domaines de technologie de pointe et dans l'ingénierie des matériaux. Ce site, prisé par les entrepreneurs locaux, propose en permanence une hôtellerie d'entreprises.

Créée pour favoriser l'implantation d'entreprises sur le territoire, la SEM METZ TECHNOPOLE peut répondre à de nombreux besoins des entreprises grâce à une offre de près de 30 000 m<sup>2</sup> d'espaces de travail et de réunion. Ainsi, la Sem METZ TECHNOPOLE est la seule structure à proposer une gamme complète de produits pour les créateurs, les jeunes entreprises, les entreprises en développement afin de répondre à chacun de leurs besoins : location de bureaux meublés, domiciliation commerciale, location de salles de réunion et d'espaces pour l'organisation de séminaires, salons, conférences, expositions, showroom, cocktail networking,...

Un modèle de solutions d'hébergement unique en France qui accompagne les entreprises tout au long de leur parcours !

Cette offre comprend un accompagnement de « facilitation de contacts », notamment grâce à des rendez-vous récurrents (matinales d'expertise, entrepreneuriales, de l'économie + animation de conférences, d'ateliers ou de forums), parmi différents lieux : La Maison de l'Entreprise, le Centre d'Affaires Cescom, l'Espace Entreprise Telis, la Tour Fresnel, et TCRM Blida.

**Une des premières vocations du CAQ de Metz-Borny serait de permettre le desserrement et l'extension de cette offre économique hôtelière, avec pour effet un rapprochement attendu entre deux univers urbains qui interagissent peu l'un avec l'autre.**

**La deuxième cible serait les porteurs de projets accompagnés au titre du dispositif CitésLab et ses partenaires, dans une logique de couveuse d'activités**, avec le déploiement de services mutualisés (secrétariat, salle de réunion, fonctionnalités diverses) et un accompagnement au développement et à la pérennisation de l'activité, en lien avec différents clubs d'acteurs économiques de l'agglomération.

Le Centre d'Affaires de Quartier aura pour vocation d'être un lieu de réflexion et d'expérimentation. En termes de services complémentaires ou annexes, les pistes suivantes seront être aussi exploitées :

- Proposition d'équipements partagés et un d'un centre documentaire (ordinateurs, accès internet pour les habitants).
- Espace de coworking incluant des offres de location de courte ou moyenne durée (bureau, salle de réunion, équipement informatique),
- FabLab numérique éducatif destiné à former les habitants du quartier, notamment les jeunes,
- Le site sera ouvert aux associations de quartiers (animations diverses, mise à disposition des locaux et services, participation aux initiatives collectives en matière d'insertion et d'emploi, contribution à la requalification du quartier, établissements de siège sociaux ou de boîte postales...),

L'objectif serait d'accueillir environ 15 entreprises simultanément en location sur le site, et d'offrir des services partagés à 100 porteurs de projets de création d'entreprises chaque année.

Le lien urbain serait alors consolidé par des liens économiques et une incitation au mentorat ou au parrainage, dans une double recherche d'hybridation entre des modèles économiques confirmés et émergents.

Les typologies d'activités mixeraient la demande dans le domaine tertiaire et une possibilité d'installation temporaire d'activités artisanales, pour lesquelles les propositions d'hôtellerie manquent, tout autant que les opportunités d'installation pour les créateurs d'activités.

Pour tenir compte des critères de proximité avec le technopôle d'une part, et des besoins en termes d'espaces de stockage et de parking d'autre part, le site du lycée professionnel Poncelet et du CFA Astier, récemment déclassés de leur activité d'enseignement et appartenant à la ville de Metz, serait pressenti.

A plus long terme, compte-tenu de l'étendue du site, serait étudiée l'opportunité d'y adjoindre un deuxième centre d'affaires, ouvert sur toute l'agglomération et dédiée aux métiers et activités de l'économie sociale et solidaire.

### *I. Lier développement économique et emploi*

Grâce à la relance de l'association d'entreprises installées en Zone Franche Urbaine (aujourd'hui "Territoires Entrepreneurs"), à des liens plus étroits avec le club du Technopôle, ainsi qu'à une stratégie active d'appui au recrutement des entreprises initiée par la ville de Metz, en lien avec la Mission locale du pays messin, Pôle Emploi et l'agence de développement économique, des circuits courts vont être amplifiés entre l'initiative économique et l'intervention publique (programme *Metz avec vous*).

Dans le même temps, le travail de qualification du projet professionnel effectué pour les jeunes par la Mission locale se met en œuvre au profit des adultes par les services de la ville de Metz. Des entretiens approfondis sur projet ont été mis en place dans tous les QPV. Une gestion individuelle des parcours est mise en place, visant aussi bien l'insertion que la qualification ou l'accès direct à l'emploi (programme VERTU- Vers l'emploi, rester toujours utile-).

Dans ce cadre, les outils utiles à l'insertion (chantiers, clauses ...) sont complétés d'ateliers permanents de techniques de recherche d'emploi, ainsi que d'informations collectives et de prescriptions individualisées ajustées à la situation de la personne et à son projet professionnel. Le lien avec le droit commun, notamment de Pôle Emploi et de la Région Alsace-Champagne Ardenne-Lorraine est recherché en permanence.

#### ***J. Poursuivre le changement d'image du quartier***

Différentes actions ont été initiées pour contribuer au changement d'image et à l'attractivité du quartier, comme les projets :

- ➔ **BornyBuzz média de quartier** : avec ses partenaires locaux, l'association La Passerelle travaille depuis de nombreux mois sur un projet de média de quartier à Metz-Borny, « [BornyBuzz](#) ». Développé grâce à l'atelier multimédia de l'association, déjà primée sur le caractère novateur de projets comme le « [CV Multimédia](#) » (distinction européenne « Synthèse ») ou « [LaRouteEnLSF.fr](#) » (Prix national de La Fondation de France). **La charte éditoriale, établie en accord avec les partenaires de La Passerelle, consiste à donner une image alternative de Metz Borny, donner la parole aux habitants et acteurs locaux, et être au service des habitants et de leurs préoccupations.**
- ➔ **#BornyEnVrai** : l'objectif est la valorisation du quartier de Borny au travers d'un projet en trois temps (voir détails dans la partie participation des habitants), initié par le Comité de Quartier de Borny, et mené en partenariat avec l'association *LA PASSERELLE* et le service Citoyenneté et Démocratie Participative de la Ville de Metz.

L'action du Comité de Quartier continue en 2016, avec le soutien de l'association *La Passerelle* et de la Ville de Metz, pour la réalisation d'une brochure relative au patrimoine historique, culturel et/ou environnemental du quartier de Borny.

Conformément aux objectifs stratégiques du Contrat de Ville, cet aspect transversal, en lien avec la stratégie de promotion et d'appui à l'implantation d'entreprises dans les QPV, fait partie intégrante de la stratégie de renouvellement urbain du quartier de Borny.

#### ***K. Les enjeux de la diversification de l'offre de logements à Borny***

La ville de Metz se fixe comme objectif à moyen-long terme de faire de Borny un quartier populaire avec une relative mixité sociale et une mixité des statuts d'occupation (propriétaire/locataire).

La stratégie que la ville souhaite mettre en œuvre trouve son point de départ dans la stratégie développée par MHT pour lutter contre la vacance du Clos de Lys rénové. MHT s'impose de n'accepter que des ménages qui bénéficient d'une source de revenus stable hors allocation. C'est une première forme embryonnaire de mixité sociale même si elle est encore loin d'être satisfaisante.

Il ne faut cependant pas oublier que le marché immobilier messin est un marché détenu (11% de vacances tous logements confondus). La ville de Metz ne bénéficie pas d'une attractivité suffisante pour pouvoir considérer les QPV comme un territoire nécessaire et indispensable pour développer

des nouvelles opérations d'aménagements, ce d'autant plus que la ville bénéficie d'une grande disponibilité foncière. La diversification de l'offre avec pour corollaire la diversité sociale ne peut donc se faire que très progressivement à un rythme compatible avec le marché immobilier messin et en considérant le déficit d'image du quartier.

La stratégie de la ville de Metz peut se décliner en trois grandes étapes :

Première étape :

- Diversification des ménages attributaires dans le parc existant (in fine diminution du nombre de "chômeurs" ou bénéficiant des minima sociaux, première forme d'"enrichissement du quartier").
- Requalification d'espaces cristallisant la "mauvaise image" (Languedoc).
- Création/remplacement d'une offre sociale neuve en complément d'une "accession sociale" (non forcément PSLA) en périphérie du quartier (Descartes + Gloucester).

La création d'une offre sociale neuve dans le périmètre des 500 mètres autour des QPV nous paraît indispensable pour conserver les ménages les plus riches de Borny à proximité immédiate du quartier pour que les réseaux de sociabilité puissent être conservés. Maintenir les plus aisés, les "modèles" en quelques sorte, nous paraît indispensable à la mutation du quartier qui ne peut se faire que progressivement. Ce maintien passe par la possibilité de créer une parcours résidentiel (passer du très social ancien ou moins social neuf est une première marche dans un parcours résidentiel). L'objectif cumulé de ces trois actions est de stopper le cercle vicieux de la paupérisation du quartier.

Deuxième étape :

- Démolition de certains ensembles peu qualitatifs,
- Création de réserves foncières à l'intérieur du périmètre QPV
- Création d'une offre complémentaire en "accession sociale" en lisière du QPV (fort des bordes, Michelet Bergson)

Il s'agit lors de cette étape de conforter la mutation progressive du quartier en rapprochant les projets d'"accession sociale" du cœur historique du quartier. L'objectif est que les actions cumulées démolition/construction permettent de maintenir la capacité de logements en nombre du quartier afin de ne pas aboutir à une nouvelle baisse de la population dont l'impact serait négatif sur le réseau de commerce de proximité.

Troisième étape :

- Création d'une offre de logements neufs dans un quartier populaire revenu dans le droit commun pour conforter sa diversité.

**L. Le phasage prévisionnel des interventions à 15 ans**

*Ci-dessous le tableau récapitulatif du phasage projeté à 5 – 10 – 15 ans, en lien avec la vocation et les potentiels identifiés, les enjeux de diversification et les objectifs visés, sur les thèmes de l'habitat/peuplement, le développement économique, les équipements, et les espaces publics, est contenu dans le dossier annexe.*

## Phasage prévisionnel des interventions à 5 – 10 – 15 ans pour le territoire "Borny Grand Est"

	HABITAT-PEUPLEMENT	DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE	EQUIPEMENTS	ESPACES PUBLICS
<b>PHASE 1 : 0 à 5 ans</b>	Déconcentration extrême pauvreté + stabilisation ménages solvables  - ↗qualité parc existant (réhabilitation lourde, résidentialisation...) : Cour du Languedoc / Tour Mireille / Bd Alsace ? - ↗parcours résidentiels internes (accession sociale) : ex. programme Cocoon - Réorganisation des attributions	Soutien développement endogène + nouvelles implantations  - Pépinière entreprise / Centre d'Affaires des Quartiers - Implantations sur Carré actif	Adaptation offre existante (à minima) + développement nouveaux usages  - Primevères - Jardins familiaux (parc) - Préfiguration projet agriculture urbaine?	Clarification statut espaces + Désenclavement tous sous-secteurs  - Résidentialisations espaces collectifs (Michelet-Bergson / Bd Alsace / Bugey-Nivernais) - Liaisons douces structurantes (Bd Alsace)
<b>PHASE 2 : 5 à 10 ans</b>	Stabilisation ménages solvables + diversification  - ↗parcours résidentiels internes (accession sociale) : HLMO champagne - ↗parc attractif (accession classique, indiv.) : Guyenne-Provence et Artois Boulonnais	Soutien nouvelles implantations + structuration tissu commercial  - Implantations sur Carré actif - Modification PLU pour favoriser développement et limiter dispersion	Développement nouveaux usages + soutien associations  - Projet agriculture urbaine - Foncier mutable (parking M-Bergson) - Equipement Foselle ? - Locaux associatifs	Désenclavement tous sous-secteurs + Mise en réseau équipements  - Liaisons douces secondaires - Rue Fort des Bordes
<b>PHASE 3 : 10 à 15 ans</b>	Diversification + attractivité  - ↗parc attractif (accession classique, individuel intermédiaire, collectif) - Modification PLU pour densification dents creuses et Carré actif	Structuration tissu commercial + amélioration attractivité offre  - Modification PLU pour favoriser développement et limiter dispersion - Reconversion B7, restructuration Cora-Metzanine?	Soutien associations + adaptation structurelle offre existante  - Locaux associatifs - Groupe scolaire central?	Mise en réseau équipements et espaces majeurs  - Secteurs Foselle, Cheneau,... - Cora?
<b>OBJECTIF FINAL</b>	Parc dégradé résorbé Population solvable stabilisée Parcours résidentiels diversifiés Formes variées, image et attractivité améliorées	Initiatives locales soutenues Emprises à fort potentiel valorisées Tissu commercial pérennisé	Niveau de service maintenu Usages diversifiés Offre nouvelle à vocation "fédératrice" créée	Maillage de liaisons internes abouti Statut des espaces clarifié Espaces majeurs réhabilités

Les opérations des bailleurs sociaux **surlignées en jaune** relèvent de projections techniques avec validation politique à concrétiser

Protocole de préfiguration de Metz Métropole

## 2.4 - Saint-Eloy Boileau Pré Génie (quartier intercommunal d'intérêt régional)

### **Annexe 6 - Plan de la ville de Woippy avec situation des équipements**

#### 2.4.1- Bilan du PRU

**Cf. Dossier de présentation – Bilan PRU - Pages 116 à 122**

Le PRU de Woippy / Metz-Nord (Boileau) d'un montant avoisinant les 120 M€ TTC est d'une ampleur colossale tant financièrement qu'au niveau opérationnel. En effet, ce Programme a pu intervenir de manière massive et de manière concomitante sur différents aspects urbains : effets encore inconnus avec les dispositifs antérieurs de la Politique de la Ville. Une des particularités de ce Programme réside dans le fait que le volet « Logements » est inférieur au volet « Aménagements/Equipements » menés par la Ville puisqu'il représente respectivement près de 44 % et près de 54%.

#### **Quelques données sur le PRU :**

*Convention initiale : 20 décembre 2005*

*Avenant national : 21 mai 2010*

*Avenant de clôture : 2 septembre 2015*

*4 quartiers : St-Eloy, Pré Génie, Boileau et du Roi*

*Montant : 119 373 645 € TTC*

*Montant subventions ANRU : 43 492 386 €*

*Montant de la participation Ville : 17 878 327 €*

*Montant de la participation Bailleurs : 33 904 901 €*

*Montant de la participation de Metz Métropole (logement social) : 4 897 363 €*

Dans la convention signée en 2005, la stratégie d'intervention était orientée autour de 5 axes, dans le but de passer d'une juxtaposition de quartiers à une ville globale :

- 1<sup>er</sup> axe : le bâti : une nécessité de rénover, de construire et de démolir pour aérer, diversifier, améliorer les conditions de vie dans les logements dans tous les quartiers.
- 2<sup>ème</sup> axe : une nouvelle organisation de la voirie pour un désenclavement, une sécurisation et une meilleure insertion des quartiers dans la ville.
- 3<sup>ème</sup> axe : le traitement des espaces extérieurs pour une meilleure valorisation des quartiers et une amélioration du cadre de vie
- 4<sup>ème</sup> axe : l'amélioration des équipements pour accompagner une dynamique sociale
- 5<sup>ème</sup> axe : attirer de l'activité économique

**Opérationnellement, ces axes ont permis de mener des opérations qui sont pour la grande majorité déjà réalisées. Pour les dernières, elles sont en cours de réalisation.**

**A. Une dédensification des logements, une plus grande diversité de l'offre et une meilleure qualité de celle-ci**

**Bilan chiffré :**

- 204 logements collectifs démolis / 20 logements qui vont l'être d'ici mi-2016
- 224 logements reconstruits / en cours de construction (pavillons en bandes, logements intermédiaires, petits immeubles collectifs) : % sur commune % quartiers ORU
- 637 logements réhabilités
- 1300 logements résidentialisés
- 22 pavillons construits par Foncière Logement + 10 logements intermédiaires en cours de construction pour leur compte
- 15 pavillons en accession sociale : 10 construits et 5 en cours de construction

Les programmes réalisés dans le cadre du PRU ainsi que les opérations menées parallèlement ont contribué à modifier la physionomie de ce quartier : ce territoire strictement composé de logements sociaux il y a 15 ans a évolué vers un quartier composé pour partie de propriétaires.

**Annexe 7 – Cartes des démolitions, de la reconstruction de l'offre de logements sociaux et des résidentialisations dans le cadre du PRU**

**Bilan du Relogement :**

Tous les relogements des 2 bailleurs (LogiEst et Metz Habitat Territoire) sont terminés.

167 relogements réalisés, dont 134 sur site

- 26 relogements dans le neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, dont 13 ménages PLAI.
- 1 ménage en relogement temporaire avec engagement formalisé pour accéder au neuf
- 5 ménages en accession sociale sécurisée

**B. Un réseau viaire repensé pour désenclaver le quartier/ de nouvelles liaisons pour favoriser les déplacements internes au quartier**

Les travaux entrepris par la Ville de Woippy ont eu pour objectif de désenclaver le quartier : de l'ouvrir sur son environnement, de le rendre plus accessible. L'ensemble des rues existantes ont été requalifiées pour permettre la desserte du quartier par les bus urbains.

Ces travaux ont été complétés par la venue du METTIS avec 2 arrêts sur Woippy et plus particulièrement dans les zones les plus denses de ce quartier, la mobilité est facilitée et une nouvelle phase dans le désenclavement est franchie.

Parallèlement à cela, en requalifiant la gare SNCF de Woippy, cet acte participe au désenclavement de la Ville et améliore la mobilité des Woippyciens. En plus de l'interconnexion étudiée avec les bus urbains (qui traversent les quartiers et qui passent devant cette gare), la Ville s'est engagée à améliorer l'environnement en offrant plus de places de stationnement et en confortant le réseau de pistes cyclables.

**C. Une intervention importante sur les espaces publics pour les structurer et rendre attractif le cadre de vie**

**L'objectif était de passer d'espaces publics indifférenciés voire dégradés à des espaces « structurants » en passant par une hiérarchisation des espaces.** Dans une perspective d'amélioration du cadre de vie, de renforcement de la nature dans ces quartiers, les cheminements piétons ont été valorisés et des lieux de détente et de convivialité ont été créés, structurés et embellis pour favoriser le lien social. Pour ces espaces publics, des éléments d'intervention transversaux ont été adoptés : une politique d'éclairage repensée, un système de vidéosurveillance développé et un soin apporté au choix du mobilier.

#### **D. Une intervention sur les équipements de grande ampleur**

**La Ville a réinvesti dans tous les équipements présents sur ces quartiers et en a créé un grand nombre afin de renforcer par ce biais l'ancrage des quartiers dans la Ville, voire l'agglomération.**

Avec la création de l'Ecole de la 2<sup>ème</sup> Chance, du centre socio-culturel et socio-éducatif l'Atrium, le centre interculturel, de cantines scolaires ; la restructuration du COSEC, de toutes les écoles pour les adapter aux besoins pédagogiques et les sécuriser : tous ces apports contribuent à valoriser le regard qui peut être porté sur ces quartiers : les habitants sont fiers de leurs quartiers et les personnes extérieures à ces territoires sont amenées à y « rentrer », ce qui participe à lever des a priori.

De plus, **la Ville s'est appuyée sur son environnement en le valorisant**, en créant une zone de loisirs nautiques, à proximité immédiate du quartier Saint-Eloy et fréquentée au-delà des habitants de ce territoire et un Centre Pédagogique de Découverte de la Nature, appelé « Jardins et mini-ferme pédagogique » construit en plein cœur du quartier.

#### **E. Attirer de l'activité économique grâce à une offre de locaux de qualité, à une valorisation des emplacements stratégiques**

La création du pôle de centralité et de proximité du Dr Charcot a permis **de recréer une centralité commerciale organisée autour de 5 cellules** accueillant des professions médicales et paramédicales et 7 autres cellules orientées vers l'activité commerciale, le tout sera soutenu par une locomotive alimentaire situé à l'entrée de ce pôle.

Le second aspect de cette thématique se trouve dans **le dispositif ZFU qui a attiré les investisseurs comme les entrepreneurs de diverses tailles et de diverse nature**, essentiellement tournés vers la construction et l'industrie manufacturière.

#### **F. L'application de la clause d'insertion : une réussite grâce à un suivi rigoureux et une mobilisation inter-partenaire**

Le plan local d'application de la **charte nationale d'insertion** a été signé le 1<sup>er</sup> février 2007.

L'objectif d'insertion global sur le projet de rénovation urbaine est de 5 % du nombre total d'heures travaillées dans le cadre des travaux d'investissement financés par l'Agence. Celui-ci correspond à 52 950 heures d'insertion réservées aux habitants des zones urbaines sensibles.

Il est réparti par maître d'ouvrage de la façon suivante :

Maître d'ouvrage	Montant total des opérations (HT)	Nombre total d'heures travaillées	Nombre d'heures d'insertion à réaliser	Taux de réalisation insertion
Ville de Woippy	50 844 298	34 262.25	27 175	126 %
LogiEst	33 661 118	7 518	19 182	39 %
EHC	5 298 412	2 288.5	3 091	74 %
Metz Habitat Territoire	3 388 575	1 138.5	1 974	58 %
ICF	2 620 000	4 491.25	1 528	294 %
<b>TOTAL</b>	<b>95 812 403</b>	<b>49 698.5</b>	<b>52 950</b>	<b>94 %</b>

A ce jour, 94 % des heures sont réalisées. Les 6 % restants sont à réaliser dans le cadre des dernières opérations en cours.

**La situation de la Ville de Woippy et de ses quartiers a évolué depuis plus d'une décennie. Alors qu'il y a une 15<sup>aine</sup> d'années sa situation et ses caractéristiques l'éloignaient de l'agglomération, l'action de terrain de ces dernières années a permis d'améliorer les conditions de vie des habitants et à la positionner comme faisant partie intégrante de l'agglomération messine. Ce PRU de 1<sup>ère</sup> génération a été une véritable « révolution » pour Woippy. Il a contribué à rendre ces territoires plus beaux, plus sûrs, plus verts, plus solidaires, plus agréables à vivre.**

Cependant, malgré ces améliorations incontestables, des champs nécessitent une attention particulière pour compléter entre autre les efforts entrepris.

## 2.4.2- Etat des lieux du territoire

### A. Données sociodémographiques

Ce QPV intercommunal regroupe **8 300 habitants**, dont le revenu médian s'élève à **9 700 €**.

- Avec une moyenne **de plus de 41 % des moins de 30 ans**, Woippy est une Ville considérée comme jeune.
- Près de 18 % de la population du QPV a plus de 60 ans et plus.
- La typologie des ménages comprend davantage de familles nombreuses et de familles monoparentales.
- Le taux de population étrangère reste supérieur dans le QPV.
- Dans ce QPV, **60 % des ménages sont répertoriés comme modestes et 30 % comme pauvres**. C'est au nord de ce quartier que se concentre le plus grand nombre d'allocataires CAF.
- Le taux d'emploi (*nombre d'individus ayant un emploi sur le nombre total d'individus*) reste faible dans le QPV : sur Woippy, **le taux d'emploi avoisine les 52 %**.
- La part des non-diplômés est nettement plus importante dans le QPV, avec une surreprésentation des femmes non-diplômées.
- **Le taux de chômage du QPV dépasse les 25 %**.

- Les actifs travaillant à temps partiel sont surreprésentés, les femmes étant les plus concernées.
- **Le nombre important des allocataires CAF et des bénéficiaires du RSA** traduisent à la fois la paupérisation de la population de ce QPV mais également l'importance du soutien financier du système de protection sociale pour beaucoup de famille.
- **La part des logements occupés par des locataires**, souvent des logements sociaux, restent majoritaires (près de 85 %). Il est pertinent de préciser que la volonté municipale est d'accueillir globalement un plus grand nombre de propriétaires sur l'ensemble de la Ville, pour réduire en valeur relative le pourcentage de logements sociaux.
- **La part de logements vacants** reste faible :

***Quelques données sur l'occupation des logements sociaux du QPV 2010-2015 :***

**ADOMA : 362 logements :**

Taux de rotation : plus de 32 %

Taux d'occupation : près de 99 %

Nationalité des occupants : depuis ces 5 dernières années, la majorité des locataires sont de nationalité française, avec des occupants issus d'Afrique. La part de locataires classée dans « Autres » (hors nationalité française, Union Européenne, Afrique) est en augmentation.

Typologie du patrimoine : majorité de chambres entre 7,5 m<sup>2</sup> et 15,5 m<sup>2</sup>

**LOGIEST : 1954 logements**

Taux de rotation : près de 11 %

**Metz Habitat Territoire : 643 logements**

Taux de rotation : 6%

Taux d'occupation : 98%

- La population de ce QPV présente une richesse dans sa **diversité culturelle**.
- Il y a beaucoup de solidarités et d'entraide entre les réfugiés.
- Il est constaté un amenuisement des solidarités intrafamiliales et une augmentation de situation de l'isolement et du repli sur soi.
- Il existe peu de brassages de la population (communautarisme) : faible expression de l'interculturalité.
- Il existe des barrières / des frontières psychologiques.

**B. Développement urbain, densité et fonctionnement urbain du quartier**

***Annexe 8 - Etat des lieux urbain – Urbitat, février 2016***

Malgré les interventions dans le cadre du 1<sup>er</sup> PRU, **les opérations semblent insuffisantes sur les franges du quartier, notamment sur l'avenue / route de Thionville** : il y a en effet de grandes parcelles mutables, le long de ces grands axes qui ceinturent le territoire. Le long de l'avenue/route de Thionville et dans une moindre mesure, le long de l'avenue des 2 fontaines, se trouvent de grandes emprises occupées notamment par de grands hangars commerciaux et/ou industriels. Le maillage est encore incomplet, ce qui génère un **certain enclavement dans certains secteurs**.

Le territoire bénéficie d'une offre de desserte en transports en commun urbaine et interurbaine. **L'interconnexion bus/train peut cependant être améliorée.**

Ce territoire semble présenter un paysage urbain très homogène, avec notamment, structuré par de grandes horizontales. **Le long de l'avenue de Thionville, le paysage urbain est très disparate** et contraste donc fortement avec l'intérieur du quartier. Le paysage urbain semble n'offrir que peu de repères permettant de s'y orienter.

**Le paysage urbain offre peu de lisibilité aux lieux majeurs du quartier** : les équipements manquent de visibilité malgré leur présence importante. Les espaces publics majeurs se signalent peu par des éléments bâtis différents du reste du quartier.

Ce quartier semble bénéficier d'une **forte présence végétale**. De manière générale, les espaces plantés dans le quartier sont peu différenciés et prennent le plus souvent la forme de pelouses accompagnées de quelques arbres, peu propices à des usages ou à des appropriations.

### ***C. Diversité, qualité de l'habitat et mobilité résidentielle***

De nombreuses actions ont été menées lors du PRU 1 en faveur de la diversification de l'habitat, mais également en parallèle de ce dernier : pavillons en accession sociale sur deux sites, à Saint Eloy et Pré Génie, construction de logements sociaux individuels, intermédiaires ou collectifs, programme de Foncière Logement, vente de logements communaux, vente des pavillons de Metz Habitat Territoire.

**Cependant certains bâtis n'ont pas été concernés par ce PRU et aujourd'hui :** Il est constaté que les résidences gérées par Adoma présentent de trop petits logements.

**Adoma doit proposer un projet de réhabilitation permettant de réduire le nombre de logements pour en faire des plus grands**, cela faisant partie de la stratégie patrimoniale de ce bailleur sur Metz Métropole (Pour la Roseraie, passage de 188 logements à 140/150 logements suivant faisabilité architecturale et technique). Une étude va être diligentée sur Les Peupliers pour réfléchir à une restructuration des logements pour offrir des logements plus grands).

**Metz Habitat Territoire souhaite intervenir sur son patrimoine présent sur ce quartier.** En effet des opérations sont planifiées / seront planifiées dans le cadre de leur Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) :

➤ **A court terme, l'opération de requalification (restructuration du produit) de 124 pavillons pour laquelle une autorisation de démarrage anticipée est sollicitée.** Ces logements font partie d'un ensemble homogène de 296 pavillons dont une majorité (172 logements) a été cédée antérieurement en vente aux locataires HLM. Intéressants par leur localisation, leur nature de logements individuels et la mixité sociale née des ventes antérieures, ces logements sont aujourd'hui très déclassés en termes de confort et de performances. Pour développer sur le quartier la poche de qualité que peut constituer l'ensemble immobilier, un projet d'amélioration radicale des logements locatifs existant est requis. Cette intervention touchera l'ensemble des aspects des logements, du confort intérieur aux espaces extérieurs, en passant par la performance énergético-écologique.

**A moyen-long terme, une réflexion devra être menée sur les groupes résidentiels à enjeux suivants, identifiés par Metz Habitat Territoire, avec des perspectives d'intervention pour le maintien de l'attractivité des logements.**

➤ la résidentialisation de 107 logements situés rue du Fort Gambetta.

- la réhabilitation de 316 logements avec une intervention cumulant une action globale sur l'entretien des logements et/ou une adaptation des logements aux seniors et aux personnes à mobilité réduite.

**LogiEst envisage de réaliser des travaux de résidentialisation** (clôture, VRD, paysage, portes immeubles, sécurité), **pour 696 logements situés à Boileau (Metz)**, dans la continuité de ceux réalisés sur la commune de Woippy.

#### **D. Mixité fonctionnelle**

La création du pôle commercial au centre du QPV autour d'une place desservie par le TCSP, des activités commerciales, des services et des professions médicales, illustre ce point. Le programme d'urbanisation au secteur du Ruisseau est dans la même logique. Ce modèle reste à développer davantage pour ne pas « spécialiser » les espaces urbains.

#### **E. Développement économique**

En ZFU, puis en Territoires entrepreneurs, il semble manquer de foncier disponible dans ce périmètre. Les locaux disponibles sont souvent très grands et très chers : ils ne correspondent pas aux demandes des entrepreneurs : des locaux de quelques mètres carrés suffiraient pour y implanter de petits bureaux et ainsi répondre à la demande.

#### **F. Désenclavement et mobilité**

Le désenclavement a été fortement amorcé par toutes les opérations figurant dans le 1<sup>er</sup> PRU et les actions adjacentes (METTIS, transports en commun, gare SNCF).

Toutefois, le maillage viaire semble incomplet, ce qui est générateur d'enclavement pour certains secteurs.

#### **G. Premiers éléments d'une stratégie de projet global**

Il est important de souligner que ce quartier s'inscrit dans une réflexion globale d'agglomération. Il est identifié comme ayant une vocation d'entrée d'agglomération.

Après la révolution opérée par le 1<sup>er</sup> PRU ces 15 dernières années, les enjeux de développement d'ici 15-20 ans se situerait autour de 6 points. Ces enjeux permettront d'échelonner dans un second temps des actions favorisant le développement du quartier à court terme ou moyen terme.

### **2.4.3- Vocations et Enjeux**

#### ***Annexe 9 - Etat des lieux et enjeu du secteur Rive Gauche – Urbitat, février 2016***

##### **A. Accompagner la mutation de l'avenue de Thionville en maintenant une mixité de fonctions et en en faisant un axe urbain apaisé**

Cela pourrait se faire par un processus de renouvellement concentré sur 3 carrefours de l'avenue de Thionville (croisée rue de Méric / rue Boileau) – croisée rue Mondon / avenue de Thionville – croisée rue de Maisons neuves – rue du Fort Gambetta), ces 3 espaces de changement définiraient plusieurs séquences urbaines et changerait fortement la perception de l'avenue/route de Thionville. Les transformations pourraient s'opérer au gré des opportunités.

#### ***B. Compléter et simplifier le maillage viaire en s'appuyant sur la trame existante***

D'après un schéma proposé, partagé par les différents partenaires, qui pourrait se faire au fil des opportunités foncières et du renouvellement du parc social. Ce nouveau maillage pourrait permettre de créer des îlots plus petits et d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, ces nouvelles liaisons permettraient de rendre plus perméable le quartier et permettrait d'améliorer la lisibilité de la structure.

#### ***C. Hiérarchiser et clarifier les espaces publics en redimensionnant les rues en fonction de leur statut et de leurs usages***

**Notamment 3 types de voies :**

- les avenues qui structurent le territoire à grande échelle pour tous les modes de déplacement
- les rues inter-quartier, qui relient et desservent plusieurs quartiers.
- les rues résidentielles qui sont aménagées pour permettre des usages en prolongation des logements et réduire les possibilités de transit.

#### ***D. Hiérarchiser et clarifier les espaces publics en renforçant la diversité des espaces extérieurs de leurs usages***

Le quartier intègre une diversité d'espaces extérieurs dont l'aménagement est aujourd'hui plutôt homogène. L'évolution du quartier devra permettre de renforcer la diversité des espaces extérieurs, afin de diversifier le paysage urbain, en lien avec les usages potentiels de ces espaces. Autour des espaces ouverts : parcs, jardins, maraîchages, de nouveaux logements, plus denses et en interaction avec les espaces naturels pourraient être développés, contribuant également à la diversification du parc résidentiel dans le quartier.

#### ***E. Recomposer des îlots mutables et mixtes pour permettre et accompagner la mutation progressive du parc résidentiel.***

En effet, le renforcement de la trame viaire permettrait de recomposer des îlots permettant d'engager des mutations du bâti. Chaque îlot pourrait ainsi constituer une unité mutable autonome. Les îlots recomposés intégreraient une diversité de fonctions, en lien avec leur localisation : commerces et artisanat pour les îlots bordant l'avenue de Thionville, agriculture urbaine pour les îlots situés au sud de Boileau, îlots équipements pour les îlots situés au centre du quartier.

#### ***F. Terminer les dispositions visant à mettre les habitats actuels en situations résidentielles***

Il s'agit de terminer les dispositions visant à mettre les habitats actuels en situations résidentielles, donc sur une échelle d'appropriation compatible et lisible, éviter la confrontation trop violente avec les habitats nouveaux, mettre à niveau de confort, d'apparence et de dignité les bâtis actuels.

Il est très probable qu'une opération de renouvellement urbain jumelée à une extension urbaine sur friches permette d'aboutir non seulement à un changement d'image mais aussi à une diversification tant fonctionnelle, surtout sur l'avenue de Thionville, que résidentielle.

Pour aboutir à cette ambition il convient préalablement de terminer les dispositions visant à mettre les habitats actuels en situations résidentielles, donc sur une échelle d'appropriation compatible et lisible (résidentialisation). Il faut également, afin d'éviter la confrontation trop violente avec les habitats nouveaux, mettre à niveau de confort, d'apparence et de dignité les bâtis actuels. Ces travaux de réhabilitation des bâtis et des espaces collectifs en lien avec la structure publique, de desserte, de voirie, de stationnement et de sécurisation, appelle des actions fortes sur le quartier Boileau, dans la continuité des ambitions mises en œuvre sur son voisin, Pré Génie : réhabilitations et résidentialisations.

Afin de stabiliser l'avenir patrimonial et la fonction sociale et sociétale de ces patrimoines non seulement des travaux de remise aux normes et d'actualisation des services sont nécessaires mais aussi de reconfiguration de certains logements afin de "coller" aux besoins et aux profils démographiques des populations : modification de typologies, d'accès ou d'accessibilité à étudier en lien avec les services compétents. Cela devrait maintenir un niveau d'attractivité suffisant pour maintenir, sinon améliorer, la mixité des occupations.

Bien évidemment, afin d'éviter toute réaction de rejet, il convient que ces actions "classiques" soient engagées et réalisées avant l'apparition, voire l'annonce de nouveaux programmes immobiliers. C'est pourquoi leurs démarriages sont urgents et doivent être anticipés.

#### **G. Rendre visible les équipements publics dans le quartier**

Il est constaté que l'offre d'équipements publics, située à proximité des logements est importante. D'un point de vue urbain, plusieurs de ces équipements sont aussi situés « en second » rang par rapport aux voies principales. Si cette localisation leur permet d'être proches des logements, elle les rend peu visible de l'espace public. Certains équipements bénéficient d'emprises foncières largement dimensionnées, qui leur permet également de constituer des réserves foncières pour des redéploiements.

**Les équipements constituent un levier essentiel de transformation du territoire. La reconfiguration des équipements à moyen, long et très long terme participera à la nouvelle dynamique territoriale.**

**Les effets leviers seraient de reconstruire certains équipements vétustes en les relocalisant sur les espaces publics majeurs et de rattacher les espaces publics recomposés**

**Pour plus de cohérence, la vocation du quartier St-Eloy Boileau Pré Génie intègre un périmètre plus large de Woippy /Metz-Nord (en comprenant les territoires messins plus au sud allant jusqu'à la Moselle). Le projet urbain accompagnera l'émergence d'une nouvelle polarité outre Moselle.**

Ces deux territoires (QPV avec leurs territoires vécus), qui n'en font qu'un, doivent désormais dépasser leur rôle "d'espace servant" pour constituer une réelle polarité secondaire de l'agglomération messine. Séparés par la voie ferrée de Woippy village, par le fleuve et l'A31 de Metz, ces quartiers ont servi à l'expansion de l'agglomération messine et à la revalorisation de son

centre-ville en accueillant les déracinés du quartier du Pontiffroy, des entreprises encombrantes, puis des grandes familles pauvres.

Aujourd’hui, ce faubourg-banlieue dispose d’importantes réserves foncières, d’espaces agricoles et naturels, d’emplois diversifiés, d’une très bonne accessibilité, c'est-à-dire de tout ce qu'il faut pour créer une nouvelle polarité urbaine sur la rive gauche de la Moselle. Ce potentiel réel doit permettre de poser progressivement les jalons d'une nouvelle histoire, celle d'un grand quartier mixte, multifonctionnel et écologique, tirant parti de la sédimentation de son passé et d'une situation exceptionnelle sur l'axe mosellan.

Pour aboutir, le projet de rénovation urbaine doit redonner de la qualité et de la cohérence aux lieux, en mobilisant toutes les populations et tous les acteurs afin de faire émerger, collectivement, les futurs possibles.

#### **2.4.4- Premiers objectifs opérationnels au titre du volet urbain du Contrat de Ville**

La stratégie urbaine intercommunale en cours d’élaboration propose de décliner les objectifs opérationnels suivants :

Avec les premiers éléments d’analyse, il serait pertinent :

- **d’engager une démarche de diagnostic en marchant** tant sur les espaces publics que sur les espaces privés avec la collaboration des différents partenaires (collectivités, bailleurs, conseil citoyen)
- **de missionner une assistance à maîtrise d’ouvrage pour donner suite aux études stratégiques urbaines** lancées à ce jour. Cette mission d’urbaniste aurait vocation à travailler avec les deux collectivités pour préciser la stratégie de développement et d’aménagement du grand secteur à enjeux : « secteur Rive Gauche ». Cette mission pourra s’élargir à des études thématiques selon les besoins de la réflexion.

### **2.5- La Patrotte - Metz Nord (quartier d'intérêt régional)**

#### **2.5.1- Histoire du lieu, bilan ORU et diagnostic**

Situé au nord de Metz, le quartier de la Patrotte est à l'origine composé de jardins et de terrains maraîchers appartenant à l'abbaye Saint-Eloy de Metz. Il devient un quartier populaire à la fin des années 50, avec la construction de collectifs HLM.

Les anciens quartiers CUCS de la Patrotte et Chemin de Moselle sont désormais un seul et même quartier prioritaire : le QPV Patrotte Metz-Nord.

Délimité au sud par l'autoroute A31, et plus au nord par la commune de Woippy, le quartier présente un espace atypique, marqué par plusieurs enclavements, n'empêchant pas une bonne desserte des transports en commun notamment depuis l'arrivée du METTIS.

En 2017, le quartier accueillera un nouvel équipement, l'AGORA, mêlant médiathèque et centre social et répondant aux besoins de la population. Ce quartier compte 8340 habitants.

## A. Un quartier ancré dans l'histoire de Metz

### ➤ Des maraîchers à l'ère industrielle

A l'époque moderne les fortifications messines placent la rive gauche de la Moselle « hors la ville » : une zone non aedificandi est délimitée sur les terres agricoles appartenant à l'abbaye Saint-Eloi, au pied des remparts. Depuis les portes de la cité rayonnent plusieurs routes, dont la principale est la route de Thionville reliant Metz aux grandes villes du Nord.

Au 19 e siècle, le Nord de Metz devient espace de conquête urbaine avec l'arrivée du chemin de fer et l'industrialisation. Les usines s'y installent et des faubourgs se développent le long des routes au milieu de la campagne cultivée.

Les guerres successives amènent le découpage d'emprises militaires et l'aménagement de casernes où stationnent les troupes.

### ➤ Logements et grands ensembles

Au cours des Trente Glorieuses s'installe au Nord de Metz un grand quartier d'habitat concentré conjointement au développement de logements pavillonnaires diffus. Cet urbanisme de secteurs prend la forme de hautes barres d'immeubles collectifs sur de vastes espaces ouverts plantés et de maisons individuelles possédant chacune un jardin clôt arboré.

Ces espaces résidentiels jouxtent des espaces maraîchers et des emprises militaires correspondant à des casernes inoccupées.

Le quartier est ceint par l'autoroute A31 et deux voies ferrées à destination des voyageurs et des marchandises. Il est relié à la ville et à sa région par un échangeur autoroutier et une gare ferroviaire. De part et d'autres de ces limites se développent zones industrielles et commerciales, génératrices d'emplois qui soutiennent le dynamisme du secteur. Plus au nord, l'urbanisation se prolonge sur le territoire de la commune de Woippy membre de la communauté d'agglomération de Metz Métropole.

**Aujourd'hui, le quartier de Metz Nord compte moins de 8000 habitants**, la population ayant diminué de quasi 7% entre 1999 et 2006. Le quartier connaît donc une déprise rendant nécessaire un programme de requalification.

**Ce quartier est depuis de nombreuses années un quartier en difficulté.** La population y est fragilisée et la paupérisation grandissante, ce qu'a confirmé l'extension de la géographie prioritaire des anciens sous-secteurs Chemin de la Moselle et Patrotte.

L'espace urbain présente la particularité d'être **largement enclavé dans la commune** du fait de la présence de grandes infrastructures routières, autoroutières, ferroviaires mais aussi de la Moselle. Le développement urbain et industriel de ce quartier s'est fait autour d'une structure maraîchère et rurale préexistante et a abouti à un tissu très hétérogène et des formes disparates. La population y est fragilisée dans un espace urbain relativement restreint et peu ouvert à l'extérieur pouvant conduire à une situation de paupérisation et de vieillissement.

Les espaces publics des secteurs les plus peuplés sont hérités d'une **armature urbaine des grands ensembles** et sont **généralement indifférenciés et de médiocre qualité**. La structure urbaine ne permet pas de requalifier les espaces extérieurs sans une intervention volontariste lourde structurelle et qualitative sur ces secteurs d'habitat dense.

**Dès 2003, la Ville de Metz s'est engagée aux côtés de la Ville de Woippy et de l'Etat dans une Opération de Renouvellement Urbain (ORU) pour accélérer le traitement des déséquilibres sociaux et urbains importants affectant les quartiers situés au nord de la ville.** Les deux objectifs principaux mis en évidence par le diagnostic de l'ORU étaient le désenclavement du site et la création d'une nouvelle centralité, dont la mise en œuvre a été limitée à quelques opérations isolées au sein de la Patrotte et du Chemin de la Moselle en deçà des enjeux identifiés.

En effet, **ces actions trop sectorielles et partiellement réalisées** n'ont principalement eu pour but que de répondre à des situations ponctuelles d'insécurité ou d'amélioration des espaces extérieurs. Le constat des limites de ces politiques et les diagnostics des potentialités et des contraintes de ce site posent l'enjeu d'une nouvelle phase du renouvellement.

Seule une opération globale de reconquête urbaine et sociale peut permettre

- de réintégrer ce quartier dans le marché de l'habitat et de le lier au territoire auquel il appartient.
- une restructuration profonde de l'organisation du site, de son image et une appropriation du quartier par ses habitants

**En 2008**, le constat fait sur les limites des actions ponctuelles menées et la complexité de ce territoire a donc incité la municipalité à **poser les enjeux d'un renouvellement urbain ambitieux du quartier**, ce à travers **7 objectifs**, identifiés pour amorcer cette démarche :

- désenclaver et réintégrer le quartier au tissu urbain environnant
- intervenir sur le bâti et favoriser la mixité
- repenser les équipements publics de quartier
- développer dans une logique de diversité les commerces et services de proximité
- renforcer la vie associative et la cohésion sociale
- rénover et restructurer les espaces publics et les espaces verts
- promouvoir un aménagement durable et une haute qualité environnementale

Cela s'est traduit par 3 années (2009-2012) de diagnostic et de concertation importante avec la population.

- D'abord à travers une procédure de marché de définition, procédure pendant laquelle trois équipes ont établies un diagnostic partagé du territoire puis proposées chacune leur vision d'un projet urbain global et cohérent,
- Par des ateliers de dialogue et d'orientation de la démarche avec le comité de quartier et les acteurs associatifs,
- Puis par l'**élaboration d'un plan-guide qui propose une vision stratégique de ce que sera le quartier à long terme**, une nouvelle étape dans le projet urbain de Metz Nord-Patrotte.

## ***B. Bilan Opération de Rénovation Urbaine***

Ces opérations isolées ont été réalisées (projets non conventionnés) avec financement ANRU :

- Réaménagement de l'espace libéré par la démolition de l'immeuble n°5 rue Yvan Goll
- Réaménagement des abords de la rue Paul Chevreux
- Réaménagement des abords des rues Prémontrés et Dassenoy

- *Rénovation intérieure du gymnase la Patrotte*
- *Ecole du chemin de la Moselle travaux et pôle d'excellence*
- *Ravalement de façade du centre Lacour*
- *Etude de définition Metz-Nord / Patrotte*
- *Déconstruction Ecole Maternelle Les Papillons*
- *Etude de programmation maternelle La Flûte Enchantée*
- *Construction de 6 logements PLUS/PLAI Ars-sur-Moselle*

Par ailleurs, depuis 2009, la Ville a initié le projet de requalification du 'triangle' (Rue de la Patrotte, Chemin de la Moselle, Rue Cassin) comprenant :

- La destruction de la tour du 5 rue Théodore-de-Gargan (Metz Habitat Territoire)
- La réhabilitation de l'immeuble 3 rue Théodore-de-Gargan (Metz Habitat Territoire)

Et, hors actions PRU :

- L'installation d'une nouvelle mairie "Château" route de Thionville
- L'arrivée du METTIS entraînant une reconfiguration complète de l'échangeur autoroutier au profit de la création de la place Jean Jaurès
- La suppression du passage à niveau entre Metz-Nord et Devant-Lès-Ponts

### **C. Diagnostic**

#### ➤ **Diagnostic social**

La structure démographique de Patrotte Metz-Nord fait émerger **une population majoritairement jeune**, plus présente sur l'IRIS Fournel (Chemin de la Moselle). A contrario, la part des 60 ans est plus présente sur l'IRIS Route de Woippy.

Une des particularités de ce quartier, est la **forte présence de population étrangère** sur l'IRIS Fournel, notamment à raison de la présence d'une résidence sociale issue de la transformation d'un ancien foyer de travailleurs migrants.

Le secteur Fournel fait ressortir **une part des familles monoparentales supérieure à la moyenne relevée sur Metz** (19,1% sur Metz contre 33.1%).

**Les ménages seuls** sont quant à eux **plus présent sur l'IRIS Route de Woippy** et composés en majorité de femmes seules.

**Le taux d'emploi des 15-64 ans** est légèrement inférieur à la moyenne communale (60%).

**Le taux de chômage** est quant à lui supérieur par rapport à la ville de Metz (22% contre 15.4%).

La situation des allocataires CAF et le taux de bénéficiaires du RSA montrent **une paupérisation des habitants** du quartier Metz Nord Patrotte.

**L'IRIS Fournel présente** une part de **71% de logements HLM**, part élevée par rapport à l'iris Route de Woippy, avec une **majorité de locataires sur l'ensemble des deux iris**.

**La structure du parc** est essentiellement **composée de T3** (42% pour l'iris Chemin de la Moselle et 30% pour l'iris Route de Woippy).

**Bailleurs:** LogiEst/Metz Habitat Territoire/Présence Habitat/BATIGERE SAREL

➤ **Éléments sur le patrimoine (issus du diagnostic peuplement)**

- Des logements sociaux à bas loyers, avec des superficies compactes
- Diversité des typologies avec 20% de T1/T2 mais une forte proportion de T3 : 43%
- Le quartier est marqué par des logements aux superficies relativement compactes : T3 en moyenne de 58m<sup>2</sup> pour 65m<sup>2</sup> à l'échelle de la Ville.
- 49% des logements étiquette C pour consommation d'énergie contre 29% pour l'ensemble du parc social

**Un parc ancien, peu cher, particulièrement adapté à l'accueil de familles monoparentales, une consommation énergétique correcte.**

**Prix moyen des logements par m<sup>2</sup> dans l'ancien (PERVAL) : 1498€/m<sup>2</sup>**

Le prix moyen des logements par m<sup>2</sup> dans l'ancien pour Metz est de **1827€/m<sup>2</sup>** et de **3080€/m<sup>2</sup>** dans le neuf.

**Ecole et Collèges : effectifs**

Ecole maternelle La Flûte Enchantée = 124

Ecole maternelle Michel Colucci = 90 (REP+)

Ecole élémentaire Jean Moulin = 184

Ecole élémentaire Michel Colucci = 123 (REP+)

Collège Jean Rostand = 377

Collège Arsenal Metz = 418

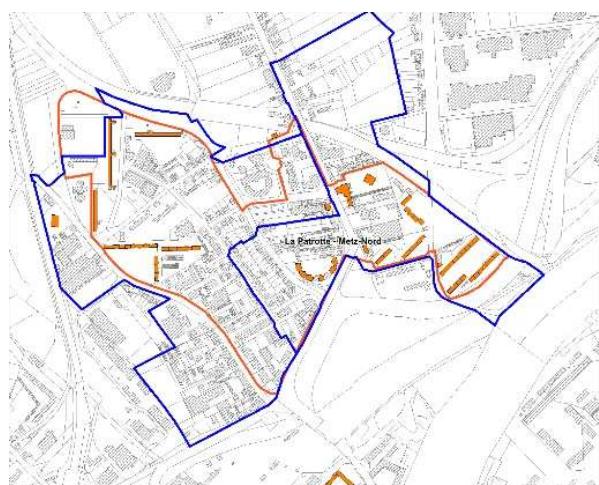
➤ **Diagnostic « peuplement »**

**Éléments sur l'occupation (INSEE 2011)**

- Une baisse de population marquée entre 2006 et 2011 (-3%) en grande partie liée à la baisse de la taille moyenne des ménages (2,21 à 2,17) liée au vieillissement de la population
- 21,5% de la population de 60 ans ou plus
- Un quart de la population active au chômage, 31% de retraités
- Un niveau de ressource à 70% du revenu médian de la Ville (un quartier moins précarisé que Bellecroix et Borny)

Le quartier perd de la population en raison du vieillissement, un renouvellement important de population à terme.

**Filocom**



- Un parc de plus de 4 200 logements avec une vacance relativement élevée de 13%
- Une offre diversifiée avec 27% de propriétaires occupants, 25% de locataires du privé et 40% de logements sociaux ; l'offre est donc à majorité prévue
- Les petits ménages sont plus nombreux dans le parc privé (65%) que dans le parc social (60%)
- Le parc privé n'est que marginalement touché par la précarisation avec 96% des propriétaires donc le revenu est supérieur aux plafonds HLM

*En bleu : le secteur couvert par le regroupement de sections cadastrales Filocom*

Une occupation du parc social fragile mais un quartier qui bénéficie d'un parc privé relativement diversifié. Forte vieillissement de la population, peu de grandes familles.

- **Un quartier relativement diversifié mais en cours de renouvellement**
- **Arrivée de ménages précaires et de familles monoparentales**
- **Un risque de précarisation accélérée**

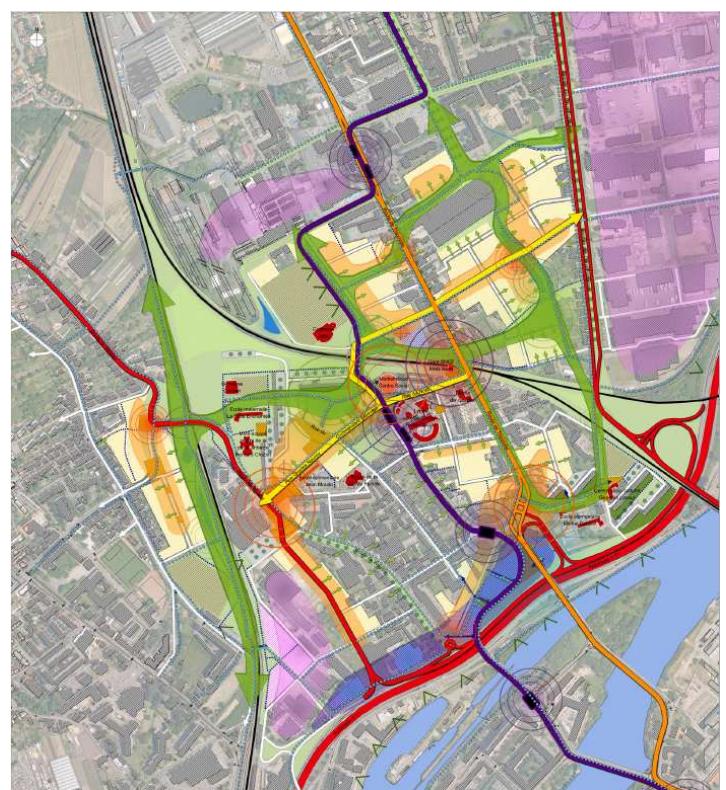
### **2.5.2- Enjeux et vocation à 10/15 ans**

**Avec l'arrivée du METTIS en 2013, ce quartier s'articule autour du 2ème pôle d'échange multimodal de l'agglomération messine** (avec la présence d'une halte-ferroviaire en fonctionnement, desservant le centre-ville et l'ensemble du Sillon lorrain-Luxembourg) et représente un atout majeur pour le développement d'une ville durable capable de proposer une offre diversifiée d'habitat et de mobilité.

Le quartier a connu une dynamique pour un renouvellement à travers la démarche de la Ville de Metz « Metz Nord 2030 », UN PROJET À VIVRE ET À PARTAGER : GRAND PROJET URBAIN DE METZ NORD, réalisé en 2013.

La procédure de marché de définition menée en 2009/2010 avait permis de définir les enjeux suivants :

- Revaloriser l'image et l'attractivité du quartier et plus largement des quartiers Nord de la ville,
- Désenclaver le quartier et assurer les continuités urbaines avec les autres quartiers,
- Recréer ou conforter une ou des centralité(s), développer les services et l'attractivité commerciale,
- Rééquilibrer les formes urbaines et diversifier l'habitat,
- Réaménager la voirie comme espace public pour tous et redéfinir le statut des rues, et leur rapport avec le bâti,
- Réorganiser les espaces extérieurs, les rendre appropriables par la population, avec un vrai projet paysager d'ensemble.



*Cartographie du plan-guide*

**Le plan-guide est un outil de référence pour à la fois piloter, dialoguer et communiquer sur ce projet de renouvellement, et assurer une cohérence globale entre toutes les actions qui ont été menées, celles en cours et celles qui le seront dans ce quartier.**

Il identifie également un certain nombre de secteurs sur lesquels des projets de requalification, de renouvellement ou de développement urbain seront proposés et précisés en fonction des opportunités foncières et financières, en cohérence avec la dynamique de la demande et le contexte économique.

**Les orientations de ce plan-guide proposent une nouvelle organisation des liaisons structurantes, avec la redéfinition des axes radiaux et la mise en valeur du deuxième pôle multimodal de la commune, au service de quatre ambitions :**

- Mieux vivre à Metz-Nord,
- Changer l'image et l'attractivité de Metz-Nord,
- Se déplacer mieux dans et vers Metz-Nord,
- Travailler à Metz-Nord.

**Par ailleurs, est programmée pour 2016-2017 la construction de l'Agora**, « troisième lieu » culturel et social alliant les services d'une médiathèque et ceux d'un centre social.

C'est dans cette ambition que va se poursuivre le travail sur ce quartier pendant la phase du protocole, afin de prioriser les projets et opérations à mener à court et moyen terme, tout en visant un développement à long terme.

### ***2.5.3- Objectifs en matière de renouvellement urbain***

**Le Grand projet urbain de Metz Nord** redonne une organisation claire à un quartier en recherche d'équilibre. Toutes les fonctions, c'est-à-dire le logement, le commerce, l'emploi et la mobilité, sont parties intégrantes du projet. Le logement existant est réhabilité en même temps qu'une offre nouvelle est proposée. Les commerces sont mis en cohérence par des aménagements d'espaces publics. L'emploi est renforcé par de nouvelles liaisons domicile-travail. La mobilité est réorganisée.

**Toutes ces actions se concentrent d'abord sur des espaces précis**, tel que l'aménagement de l'Agora, hiérarchisant les éléments du projet. Leur chronologie (immédiate, nécessaire et souhaitable) permet le développement progressif du projet. Cette organisation rend viable un projet à échelle humaine.

**L'amélioration du cadre de vie** passe par l'aménagement de promenades vertes, reliant le quartier au vaste réseau de la ville. La trame verte est dense, les espaces verts généreux, ménageant des perspectives sur le grand paysage. Les plaines sportives sont réaménagées et réinvesties tandis que les gymnases sont rénovés.

Le territoire retrouve sa cohérence. Les circulations qui s'appuient sur la trame verte mettent en lien des **centralités existantes**. La ville retrouve spontanément une vie trop souvent contrainte.

Le projet crée **un urbanisme de places, lieux de la rencontre**, redonnant une cohérence à des ensembles jusque-là séparés. Plusieurs quartiers retrouvent ainsi leur identité propre sans cloisonnements : le Chemin de la Moselle, l'îlot Cassin et le sud de la route de Woippy s'ouvrent ainsi sur les nouveaux aménagements d'entrée de ville.

**Les liaisons douces** (piétons, vélos et METTIS) permettent le cheminement de place en place, de quartier à quartier, reliant les entités de Metz Nord avec les quartiers voisins (Metz centre, Devant-les-Ponts et Woippy). **Les zones d'activités, les voies ferrées et l'autoroute** autrefois imperméables sont franchies par des voies nouvelles ou réaménagées, des passerelles et des ponts. **L'arrivée et le passage du METTIS** modifie l'image du quartier et impulse ce changement.

Le vivre à Metz Nord est transformé : des voies autrefois bruyantes et encombrées sont apaisées, certains flux sont rationalisés et le trafic déporté. Au sud de la route de Woippy et de l'avenue des Deux Fontaines les flux sont déplacés vers des espaces ouverts. Au nord, les trajets sont simplifiés par l'ouverture d'une liaison transversale reliant directement la route de Woippy à l'avenue des Deux Fontaines.

**Un changement d'échelle temporelle et géographique permet de saisir la portée du projet Metz Nord 2030. Il laisse imaginer un aménagement général de la rive gauche de la Moselle, du Ban St Martin à Woippy, à l'horizon 2050. Un aspect du projet serait un réseau de voies rayonnantes et transversales à travers tout le territoire concerné.**



*Insertion du projet Metz Nord 2030 dans une vision élargie à la rive gauche de la Moselle*

Un quartier où seront réconciliées les époques (caractère « hors de la ville » issu du passé militaire et barres d'immeubles héritées de l'urbanisme des années 60-70) dans un présent associant ville et nature, centres et périphéries, fonctions résidentielles et productives, déplacements régionaux et de quartier : **cette démarche sera articulée avec les préconisations apportées par l'étude URBITAT+ sur le quartier intercommunal Saint Eloy Boileau Pré Génie (Cf. 2.3 ci-dessus)**

**Pour répondre aux attentes des habitants, un certain nombre d'actions très concrètes ont d'ores et déjà, été réalisées**, comme le transfert de la Mairie de quartier ou la reconfiguration du carrefour sud de la route de Thionville, la réalisation de l'infrastructure METTIS ou la suppression du passage à niveau et d'autres engagées comme la construction de l'AGORA et la rénovation de la halte ferroviaire, ou la création d'une nouvelle agence Metz-Nord Woippy rue Charles Nauroy (Metz Habitat Territoire).

#### **A. *Associer les habitants et les usagers au Projet de Renouvellement Urbain***

Il est rappelé qu'une importante concertation avec la population a eu lieu dans le cadre de l'élaboration du Grand Projet Urbain de Metz Nord en 2011-2012 :

- D'abord à travers une procédure de marché de définition, procédure pendant laquelle trois équipes ont établies un diagnostic partagé du territoire puis proposées chacune leur vision d'un projet urbain global et cohérent,
- Et par des ateliers de dialogue et d'orientation de la démarche avec le comité de quartier et les acteurs associatifs, intégrés à l'élaboration du plan-guide qui propose une vision stratégique de ce que sera le quartier à long terme.

**A Patrotte Metz-Nord, en complément des actions menées à l'échelle de la ville de Metz, les principes d'actions sont les suivants :**

- **Les instances au cœur du dispositif de concertation : le conseil citoyen**, mis en place avec l'élaboration du contrat de ville, dont la composition a été établie suite à tirage au sort à l'adresse, et animés par l'association Carrefour des Organisations de Jeunesse et d'Education Populaire (COJEP), le **comité de quartier**, et **les réunions de locataires**, organisées par les bailleurs.
- **La maison du projet**, lieu qui incarne le Renouvellement Urbain et "appartient" aux habitants, prendra place dans l'actuel Agora (algéco) situé en cœur Patrotte, puis à proximité dans le nouvel équipement à venir (AGORA médiathèque centre social).
- **Des médiations identifiées qui donnent sens au projet** : l'enjeu de construire du commun avec le reste de la ville, les autres îlots, Woippy,... sera travaillé en lien avec le groupe inter-acteurs du quartier, le conseil citoyen et celui du quartier Saint Eloy Boileau Pré-Génie, dans la dynamique de la construction de l'AGORA Médiathèque - centre social (**visites de chantier aux habitants, appropriation des espaces centraux, café associatif,...**). Ce type nouveau d'équipement, au croisement des enjeux de la société numérique, de la lecture publique, de l'intégration sociale, de l'animation culturelle et de l'éducation populaire, est en effet conçu comme un véritable lieu de proximité, ouvert à tous, où la diversité des cultures permet de s'enrichir. L'accueil de différents usages et usagers (de par l'hybridation des offres, des métiers et des rapports aux publics qu'il propose), rendra effective sa vocation d'espace de vie autant que lieu à vocation culturelle et sociale, et son

usage qui en découle pour la "maison du projet".

#### **Cf. Article 6 - Détails des principes d'association des habitants**

##### **B. L'urbanité du projet**

La création de La Patrotte - Cœur de ville en fera une centralité concentrant des équipements et des animations afin d'améliorer l'attractivité du quartier et de valoriser son image.

###### **➤ Actions associées**

- Le projet comprend la construction de la **médiathèque – centre socioculturel**, ouvrage architectural d'exception à destination du quartier et de la ville et l'aménagement d'un parc central et transversal sur le thème « jeux d'enfants, jeux d'artistes », support des animations de la médiathèque et du quartier, liaison d'usage entre les différents équipements scolaires, culturels et sportifs du secteur.
- L'aménagement de places qualitatives et la construction de repères architecturaux marqueront des centralités, notamment le long de la route de Thionville, auprès des commerces et en entrée de ville.
- L'urbanisation des vides par une densité raisonnée accompagnera la croissance de l'intensité urbaine des espaces d'habitat, de travail, de commerce et de loisirs.

###### **➤ Patrotte - cœur de ville**

Le projet envisage une urbanité riche et complète pour ce secteur le long d'un axe structurant associant équipements publics, commerces, espaces verts et sportifs, rythmé par des places publiques et desservi par les transports en commun. Ce point est prévu d'être approfondi pendant le protocole.

###### **➤ Le secteur d'entrée de ville**

A proximité de l'autoroute A31 pourrait être aménagé un quartier d'affaire sur le foncier libéré par la restructuration de l'échangeur. La place Jean Jaurès fédérera les populations y travaillant ou habitant le secteur à travers la valorisation de l'attractivité commerciale.

###### **➤ Les secteurs à urbaniser**

Les vides au nord et à l'ouest de La Patrotte seront progressivement urbanisés dans le respect du caractère des lieux (maraîcher notamment).

L'urbanisme avancé par le plan guide crée des intensités urbaines originales destinées à rassembler les usagers du quartier autour de repères communs. Une véritable identité doit émerger de ce projet.

Les échanges avec les bailleurs, Metz Habitat Territoire et LogiEst, dans le cadre de la préparation du protocole de préfiguration, en lien avec leur réflexion sur leur PSP (plan stratégique du patrimoine), conduisent également à envisager à moyen-long terme pour les groupes à enjeu de ce quartier :

- Pour Metz Habitat Territoire : la restructuration de 349 logements CHEVREUX-T.GARGAN et la démolition de 195 logements PAUL DASSENOY.
- Pour LogiEst : la réhabilitation thermique de 160 logements.

## **C. Le réseau de mobilité**

La mise en place de la **Plate-forme multimodale train – METTIS** reliera les transports publics à un vaste réseau de pistes cyclables et de promenades piétonnes.

### ➤ **Actions associées**

- Le réseau viaire restructuré séparera flux régionaux et flux internes à l'agglomération, en dissociant larges traversées routières (route de Woippy et avenue des Deux Fontaines) et avenues urbaines (route de Thionville et voie METTIS).
- Une liaison transversale nouvelle reliera Devant-les-Ponts à la zone d'activités des Deux Fontaines en desservant un cœur d'équipements.
- Une trame dense de dessertes apaisées comprenant des passages multiples des voies ferrées (passerelles et porches) connectera les quartiers entre eux.

### ➤ **Transports en commun**

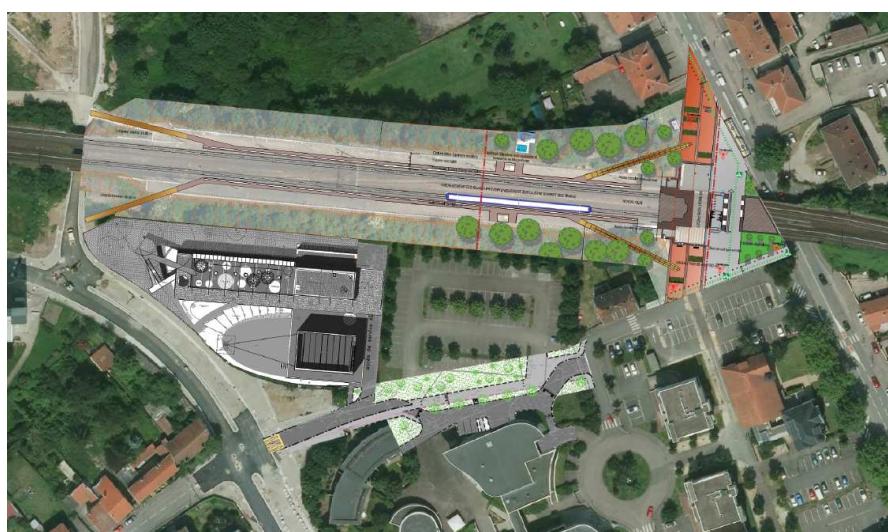
Le METTIS et le train desservent efficacement le cœur du quartier comme véritable colonne vertébrale de la circulation. Les voies secondaires, les pistes cyclables et les circuits piétons permettent un accès rapide aux arrêts.

### ➤ **Transports de marchandises**

Les traversées routières régionales reliées à l'autoroute A31 permettent l'import/export efficace des marchandises nécessaires à l'activité.

### ➤ **Véhicules particuliers**

La route de Thionville et la nouvelle liaison transversale complètent le réseau régional. Un maillage secondaire dense rend le réseau routier accessible à tous. Le schéma de circulation du plan guide assure la mobilité des personnes et des biens au sein du quartier, de l'agglomération messine et de la région. Il est complet et favorise le développement de l'usage des modes de transports doux.



*Halte-ferroviaire + liaison douce + projet Agora*

**La Ville de Metz sollicite la prise en compte des projets AGORA et Halte-ferroviaire + liaison douce rue du Nord comme opérations majeures à caractère d'urgence pour le quartier.**

## **D. Le paysage**

La Trame verte sera support de promenade, espace de respiration et de production.

### ➤ **Actions associées**

- Les jardins familiaux et partagés seront étendus pour devenir le support d'une agriculture urbaine et solidaire, héritage maraîcher des lieux. Démarche en cours sur le secteur Théodore de Gargan.
- Le paysage de l'eau sera intégré à la trame verte par des noues et des bassins paysagers et le grand paysage (la Moselle et le relief des côtes) mis en valeur par des ouvertures visuelles marquantes tout au long du quartier.
- Les zones sportives à destination de tous seront réaménagées autour des gymnases et des terrains de sports existants.

### ➤ **La mise en valeur de l'existant**

Des ouvertures visuelles seront entretenues sur les coeurs d'îlots, le grand paysage mis en scène par des ouvertures, les allées plantées prolongées, les espaces ouverts ou sportifs restructurés.

### ➤ **Les nouveaux jardins aménagés**

La surface des jardins familiaux sera augmentée. Les espaces verts créés vont prendre le caractère de jardins maraîchers. Un jardin partagé sera aménagé en Cœur de ville.

### ➤ **La trame générale**

Les espaces à urbaniser seront le prétexte à l'aménagement d'une continuité d'espaces verts profitant à tous. Noues et bassins paysagers ponctueront le parcours. Des couloirs de biodiversité seront préservés.

Le Plan guide propose une trame d'espaces verts généreuse. Reliée aux abords de la Moselle, elle rend accessible un espace de promenade immense dépassant l'agglomération. L'importance que représentent les surfaces aménagées est à la mesure de l'enjeu du projet.

## **2.6 - Bellecroix (quartier d'intérêt régional)**

### **2.6.1- Histoire du lieu et diagnostic**

Le secteur Bellecroix tient une situation particulière dans Metz puisque logé dans le site d'anciennes fortifications, aux vestiges toujours visibles aujourd'hui. Bellecroix est **en lisière directe du centre-ville** : celui-ci est accessible à pied, mais le parcours est aujourd'hui chaotique et peu sûre.

En effet, le site est **cerné par de grands axes automobiles et une voie ferrée**. Ce qui pourrait en faire un site hyper accessible et inscrit dans la mobilité le coupe d'autant plus de son environnement et le contraint à l'usage de la voiture.

La colline de Bellecroix a historiquement fait partie de la deuxième couronne de fortifications qui protégeait Metz au XVIIIème, construite par Louis de Cormontaigne. Sur l'autre rive de la Seille en périphérie directe du centre-ville, à seulement deux kilomètres de la gare de Metz-Ville, le plateau de Bellecroix est à plus de 50m au-dessus du niveau de la Seille.

Déclassé en 1954, ce site militaire s'ouvre alors à l'urbanisation malgré les difficultés induites par sa géographie et ses fortifications, héritage de son histoire. L'installation de logement social sur ce site débutera par le versant Ouest de la colline, face au centre historique de Metz. Il surplombe le boulevard de Trèves, les voies ferrées, la caserne allemande réhabilitée depuis et la vallée de la Seille. Elle se poursuivra dans le prolongement du quartier de logements de Bellecroix structuré le long du boulevard de l'Europe.

Entre ces deux secteurs se développe un parc qui intègre les fortifications anciennes. Quelques équipements de proximité prennent place dans ces systèmes, en particulier dans les coeurs d'îlots ménagés par la composition orthonormée du dispositif.

➤ **Observations de pré-diagnostic**

Dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire, et de la préparation du Contrat de ville, la Ville de Metz a lancé, en parallèle aux travaux menés sur Borny, une étude pour l'obtention d'éléments de diagnostic urbain, comprenant un volet peuplement, dont il ressort :

- Une situation exceptionnelle en belvédère au-dessus du centre historique messin / une forme d'enclavement,
- Une concentration en logements sociaux mono bailleur très importante,
- Une diminution du niveau de service,
- Un vieillissement + concentration de familles monoparentales,
- Une forte précarisation liée aux attributions : un risque de précarisation accélérée (concentration de familles monoparentales : plus du tiers des attributions, forte précarisation liée aux attributions : 70% de ménages sous seuil de pauvreté contre 50% parmi les ménages stables)
- Des qualités résidentielles indéniables, parfaitement équipé en infrastructures scolaires.

**L'installation de logement social** sur ce site a débuté par le versant Ouest de la colline, face au centre historique de Metz. Il surplombe le boulevard de Trèves, les voies ferrées, la caserne allemande réhabilitée depuis et la vallée de la Seille. Elle s'est poursuivie dans le prolongement du quartier de logements de Bellecroix structuré le long du boulevard de l'Europe. Entre ces deux secteurs se développe un parc qui intègre les fortifications anciennes. Aujourd'hui, **la concentration en logements sociaux mono bailleur (Metz Habitat Territoire) est très importante à l'échelle de ce quartier prioritaire**, les populations sont socio économiquement assez homogènes; il n'y a pas de mixité.

Quartier d'habitat social exclusivement, il représente un territoire de près de 40 hectares et accueille une population de près de **3 230 personnes**. Il voit sa population se paupériser et son niveau de service diminuer entraînant une baisse de son image dans l'imaginaire collectif malgré les efforts faits par la collectivité et le bailleur Metz Habitat Territoire.

Par ailleurs, l'enrichissement massif des fortifications autour desquelles se développe Bellecroix et le développement considérable de la végétation **ont enserré le quartier dans une masse verte** qui ne porte plus que très peu de pratiques aujourd'hui.

Toutefois le quartier possède des **qualités résidentielles indéniables** que lui reconnaissent les habitants et qui mériteraient d'être soulignées au travers d'un projet urbain et social global. **Le cadre de travail du NPNRU devra permettre de construire et mettre en œuvre le projet cohérent et ambitieux capable de faire de Bellecroix un quartier résidentiel attractif.**

Le quartier est **parfaitement équipé en infrastructures scolaires**, le périmètre accueillant trois écoles maternelles, deux écoles élémentaires et un collège. Il tire une grande part de ses qualités de son parc. En effet, les ensembles de logements bordent des espaces verts boisés, dans lesquels cheminent des allées piétonnes qui suivent les anciennes fortifications.

**Un accompagnement de la requalification des commerces et des services, le traitement des espaces extérieurs peu qualifiés** (avec la rupture du parc, peu approprié par les habitants, entre les secteurs du quartier), **l'accessibilité et la mobilité** (à l'échelle de la ville et du quartier), sont les enjeux pressentis pour contribuer à un meilleur fonctionnement du quartier, avec notamment un important travail à mener sur la structure viaire.

### **2.6.2- Enjeux et vocation à 10/15 ans**

Il ressort du pré-diagnostic réalisé, une vocation pour ce quartier, formulée par les urbanistes sous forme de questionnement : "**Bellecroix : quartier loisirs ?**".

**Une étude de définition consistera à affiner cette vocation du quartier** en vue de proposer la programmation urbaine qui en découle, pour permettre ensuite d'élaborer le projet urbain (et les projets opérationnels), dans l'essence même de la phase du protocole de préfiguration.

En effet, l'étude consistera à préciser l'ensemble des enjeux à identifier et à traiter dans le cadre d'une stratégie urbaine, pour conforter ou non la vocation pressentie.

### **2.6.3- Objectifs en matière de renouvellement urbain**

#### **A. Associer les habitants et les usagers au Projet de Renouvellement Urbain**

**La participation active et permanente des habitants, pour porter collectivement le projet dans la durée,** est un point important pour optimiser le processus de renouvellement urbain sur le territoire. **Ces travaux partagés, ne doivent évidemment pas préjuger des arbitrages des élus et des négociations avec les partenaires et les opérateurs.** Pour réussir et structurer la participation, il convient d'envisager non seulement sa répétition et sa continuité mais aussi une anticipation suffisante pour "mettre à niveau" d'informations les participants.

**A Bellecroix, en complément des actions menées à l'échelle de la ville de Metz, les principes d'actions sont les suivants :**

- **Les instances au cœur du dispositif de concertation : le conseil citoyen**, mis en place avec l'élaboration du contrat de ville, dont la composition a été établie suite à tirage au sort à l'adresse, et animés par l'association Carrefour des Organisations de Jeunesse et

- d'Education Populaire (COJEP), le comité de quartier, et les réunions de locataires, organisées par les bailleurs.
- La maison du projet, lieu qui incarne le Renouvellement Urbain et "appartient" aux habitants, sera dans un lieu central spécialement dédié.
- Des médiations identifiées qui donnent sens au projet : des médiations architecturales et liées à l'histoire et la mémoire du lieu, pour s'approprier les enjeux, sont prévues avec l'Ecole d'Architecture de Nancy (EAN, dans le cadre d'une convention avec la Ville). Elles seront élaborées en lien avec la prestation d'étude urbaine de définition à l'échelle du quartier.

*Cf. Article 6 - Détails des principes d'association des habitants*

#### **B. Conception d'un projet urbain d'ensemble fondé sur les études préalables dans le cadre d'un travail de définition**

La proposition de la Ville de Metz pour la sortie de convention du PRU de Borny, validée par l'ANRU et inscrite à l'avenant n°6 de septembre 2015, intègre une réingénierie complète de la fin de convention, pour apporter des réponses globales au Projet initial au regard du contexte de son avancement et des questions en suspens.

Dans ce cadre, et en lien avec la nouvelle géographie prioritaire, l'ANRU a accepté le principe d'autres études sur les QPV messins, en lien avec la phase du protocole de préfiguration à venir.

Sur la base du projet de cahier des charges visant une étude urbaine plus approfondie, livré par LFU, les enjeux urbains suivants seront approfondis par l'étude :

##### **➤ LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS DU QUARTIER**

- o Reconsidérer le quartier de Bellecroix dans la trame urbaine messine
- o Les enjeux internes au quartier
- o Vers un tourisme des collines ?

##### **➤ LES ENJEUX DE PROGRAMMATION DANS L'ÉVOLUTION DU QUARTIER**

- o Une fonction résidentielle à requalifier
- o Maintenir un niveau de service équitable
- o Travailler sur le bâti existant

##### **➤ UNE IDENTITÉ DE QUARTIER À RECONSTRUIRE**

- o Créer de la cohérence et du lien social
- o Les questions de centralité

En lien avec les 3 objectifs stratégiques de l'axe stratégique n°3 du Contrat de ville ("MIEUX ARRIMER LES QUARTIERS A LA TRAME URBAINE ET ECONOMIQUE DE L'AGGLOMERATION"), dont celui de "Poursuivre et initier le renouvellement urbain des quartiers, et y renforcer l'attractivité, la qualité urbaine et l'accessibilité", l'étude a pour objectif de traiter les sujets suivants :

## ➤ L'OUVERTURE DU QUARTIER

o Reprise des axes de composition du quartier en lien avec ses franges

o Poursuite du maillage intra-quartier à travers le parc

o Reprogrammation et requalification du parc

## ➤ L'AFFIRMATION ET LA VALORISATION DU CARACTÈRE RÉSIDENTIEL DU QUARTIER

o Préservation et évolution du patrimoine bâti

o Requalification des pieds d'immeuble

o Evolution du cadre bâti du parc social vers la diversification

## ➤ LA RECOMPOSITION DES SECTEURS À ENJEUX PRIORITAIRES PRESSENTIS

o Secteur 1 : rue du 18 juin

o Secteur 2 : cœur de quartier (en lien avec une AMO spécifique sur la question du centre commercial)

o Secteur 3 : entrée de quartier / Stoxey

Au sein du secteur 3, en lien avec l'étude de définition urbaine menée au titre du protocole, il est précisé qu'une étude sur la restructuration du bâtiment BELLECROIX. ANNECY STOXEY (étude de programmation, de définition d'usages pérennes et d'insertion dans le quartier, pour 79 logements et plus de 3000 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités) sera inscrite au programme de travail. Une note en annexe décrit en détail l'étude envisagée. Le financement de cette étude est proposé dans le cadre du protocole de préfiguration.

D'autres pistes de travail seront abordées en lien avec la réflexion de Metz Habitat Territoire sur certains sites à enjeux :

- **Actions globales sur l'entretien des logements et/ou une adaptation des logements aux seniors et aux personnes à mobilité réduite :**

BELLECROIX BASTION 4 - 135 logements

BELLECROIX EXPERIMENTAUX – 12 logements

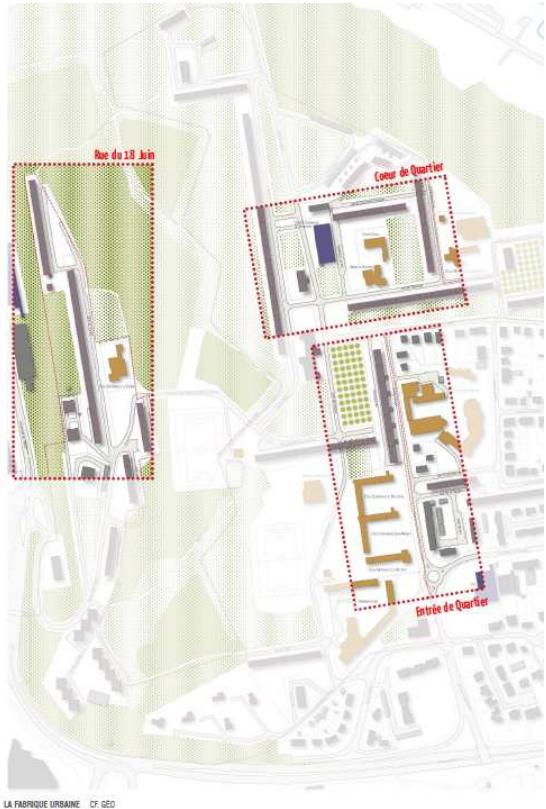
- **Restructuration du produit sur une des tours du quartier (pour 56 logements) sur les 224 de l'ensemble**

BELLECROIX TOURS – 224 logements, à moyen terme.

- **Démolition en réflexion dans une perspective de moyen-long terme.**

BELLECROIX CANADIENS – 153 logements

L'étude de définition urbaine est prévue en deux phases :



- Phase 1 / Élaboration du schéma d'ensemble "Secteur Bellecroix Confluence" 2030, pour la partie NPNRU de Bellecroix,
- Phase 2 / Projet pour la requalification du cadre résidentiel.

Des temps de validation intermédiaire seront nécessaires pour chaque phase.

Par ailleurs, tout au long de la mission, un contact devra être entretenu avec les habitants, dans le cadre de la concertation et participation habitante. Les temps de concertation et consultation seront à articuler dans leur chronologie avec les réunions des comités techniques et de pilotage.

Les professionnels du secteur locatif social, ainsi que les partenaires de travail, seront associés à cette étude pour amener une conduite partagée de la stratégie urbaine.

## **Article 3 – Points d’attention et demandes d’approfondissement souhaitées par l’ANRU dans le cadre du protocole de préfiguration**

*Synthèse des questions soulevées et des demandes d’approfondissement exprimées par les partenaires de l’ANRU lors de l’instruction en comité d’engagement de l’ensemble du dossier adressé à l’Agence.*

*Le programme de travail définitif acté au présent protocole de préfiguration vise à répondre à ces attentes.*

## **Article 4 - Programme de travail à réaliser au titre du protocole**

Les montants et financements demandés de ce programme de travail, au titre du protocole de préfiguration, sont présentés à l'article 9.

### **4.1- Etudes transversales**

- [Metz Métropole / Ville de Metz](#)

- [Mission d'appui à l'élaboration d'une stratégie de peuplement à l'échelle de l'agglomération et des QPV](#)

#### ***Contexte***

Le premier PRU a fait apparaître une absence d'approche globale du peuplement dans le parc social, avec une connaissance très limitée des dynamiques sociales à l'échelle des quartiers, des villes et de l'agglomération. Pourtant, si on considère que les logements sociaux sont majoritaires dans les QPV, seule une approche globale du peuplement permettrait de faire évoluer la ségrégation dans les QPV.

L'un des 3 Objectifs stratégiques de l'axe stratégique n°3 du Contrat de ville ("MIEUX ARRIMER LES QUARTIERS A LA TRAME URBAINE ET ECONOMIQUE DE L'AGGLOMERATION) est de "Viser une plus grande mixité sociale parmi la population et au sein des équipements" par la mise en place d'un suivi concerté des politiques de peuplement sur le territoire, en définissant et accompagnant des stratégies (de peuplement), et en améliorant la qualité et l'attractivité des équipements des quartiers.

Aussi l'objet de cette étude est-il d'apporter les éléments pour décliner cet objectif, en élaborant une stratégie de peuplement au sein des quartiers, en articulation avec le Programme Local de l'Habitat.

Une approche stratégique globale sur les attributions et le peuplement est donc nécessaire et suppose donc de développer la connaissance des collectivités sur l'occupation du parc social, de ses dynamiques et de l'organisation du système d'attribution. En ce sens l'étude doit permettre d'alimenter les réponses d'un des autres objectifs stratégiques du même axe, "Poursuivre ou initier le renouvellement urbain des quartiers, et y renforcer l'attractivité, la qualité urbaine et l'accessibilité".

#### ***Objectif de la mission***

Les dernières évolutions législatives (ALUR et Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine) invitent les EPCI à se saisir de ces questions et à élaborer un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et une convention d'équilibre territorial.

Dans le cadre du contrat de ville et du protocole de préfiguration élaborés à l'échelle de l'agglomération, une mission d'appui à l'élaboration d'une stratégie de peuplement doit ainsi permettre de :

- Analyser les résultats de l'enquête sur l'occupation du parc social à l'échelle des communes dotées de parc social (1/2 de l'agglomération),

- Identifier les enjeux de peuplement dans les QPV et à l'échelle de l'agglomération (poids du parc HLM dans le quartier, dynamique de marché, rôle du parc social, poids du locatif privé) en lien avec le diagnostic peuplement déjà réalisé par la Ville de Metz,
- Renforcer les outils de connaissance sur les systèmes d'attribution,
- Articuler le profil de la demande, l'offre et les attributions,
- Définir le cadre de la politique de peuplement à l'échelle de l'agglomération,
- Développer des stratégies d'intervention en marché à tendance détendue.

*Montant estimatif de 96 000 euros TTC.*

*Mission élaborée en groupement de commandes Metz Métropole / Ville de Metz → Demande de prise en compte dès la date du Comité d'Engagement du 18/07/16, pour permettre de lancer rapidement cette mission qui est articulée à l'étude "habitat-peuplement élargissement aux QPV" (Ville) déjà financée dans le cadre de l'avenant de sortie de convention du PRU, pour permettre de respecter les délais de demande de 1<sup>er</sup> acompte de cette étude.*

- Metz Métropole

➤ Pour mémoire : Etude pré-opérationnelle pour l'amélioration de l'habitat

**Contexte :**

Depuis 2010, Metz Métropole s'est engagée avec l'ANAH dans un PIG Habitat Dégradé et Rénovation Energétique à l'échelle de l'agglomération, dispositif qui a pris fin en novembre 2015.

Ces 5 dernières années, plus de 600 logements ont été réhabilités ce qui représente plus de 800 000 euros de subventions versées aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires privés.

Afin d'engager un nouveau dispositif contractuel avec l'ANAH, il est nécessaire de réaliser une étude pré-opérationnelle.

**Objectif de l'étude:**

Confiée au bureau d'Etudes CITEMETRIE, cette étude lancée en février 2016 a pour objectifs de :

- Dresser un diagnostic du parc privé,
- Définir et déterminer les priorités au regard des différentes problématiques rencontrées dans le parc privé, notamment pour ce qui concerne l'habitat indigne, les copropriétés, la rénovation énergétique et les quartiers Politique de la ville,
- Proposer précisément les objectifs quantitatifs et qualitatifs du nouveau dispositif qui sera mis en place sur le territoire de Metz Métropole avec les moyens à mettre en œuvre et les engagements de chacun des partenaires,
- Préparer la phase opérationnelle de suivi-animation.

*Montant : 36 800 euros TTC, avec financement ANAH de 50%*

- Ville de Metz

➤ Mission d'AMO sur la question scolaire

La question de l'attractivité des quartiers visés par la Politique de la ville, notamment au regard de la mixité sociale, se heurte fréquemment à la déconsidération de la qualité des équipements, en

particulier scolaires (PSL Metz-Borny). Même lorsque des formes plus ou moins valorisées d'habitat privé émergent, souvent en marge des quartiers rénovés, des formes d'évitement des équipements de quartier sont constatées, visant en premier lieu les collèges de secteur et impactant également les écoles élémentaires (étude Bourgogne, centre de ressources Politique de la ville).

C'est pour cette raison que la Ville de Metz souhaite engager durant le protocole de préfiguration de sa convention de renouvellement urbain une mission d'AMO pour l'accompagner à :

- faire émerger les décisions qui la concernent directement, notamment au regard de l'état et de la situation de son patrimoine scolaire, de son offre périscolaire ou de restauration, de son programme de réussite éducative, ainsi qu'au regard de la politique sociale qu'elle mène en faveur des familles messines ;
- mettre en œuvre les conditions de négociations à ouvrir avec la Direction académique des services de l'Education Nationale d'une part, avec le Conseil départemental de la Moselle et le Rectorat d'autre part, sur la base d'objectifs partagés et d'une feuille de route à opérationnaliser conjointement ;
- engager un dialogue citoyen avec l'ensemble de la communauté éducative, formelle et non-formelle, pour favoriser le partage des objectifs et l'émergence d'idées, d'engagements ou de préconisations ;
- entrer en interaction avec les équipes d'urbanistes interne ou externes déclinant des projets ou opérations de renouvellement urbain sur quatre quartiers concernés par l'ANRU, ainsi que sur deux quartiers complémentairement visés par le Contrat de ville, à des fins de préconisations programmatiques et opérationnelles.

*Mission d'une durée de 12 à 16 mois. Montant estimatif 90.000 € TTC.*

➤ **Démarches et outils de communication – concertation**

Afin de répondre à l'enjeu de concertation et de participation des habitants et usagers au Projet de Renouvellement urbain, différentes actions seront mises en place, au sein de la Maison du projet et par le biais de supports de communication. Ces actions s'inscrivent dans l'accompagnement du changement d'image des quartiers. Certaines actions pourront être organisées avec l'ensemble des partenaires.

*Montant estimatif 20.000 € TTC.*

- **L'Agence de développement économique Metz Métropole Développement (MMD)**
- **Animation de la stratégie développement économique et commercial dans les QPV : construire une stratégie de promotion et d'appui à l'implantation d'entreprises dans les QPV et favoriser la complémentarité des accompagnements à la création d'entreprises.**

Le développement économique de l'agglomération est l'un des enjeux prioritaires de l'agglomération de Metz Métropole. Pour renforcer cette politique offensive commune, Metz Métropole et la Ville de Metz ont créé conjointement, au 31 octobre 2008, l'agence de développement économique « Metz Métropole Développement » (MMD). Cet acteur dynamique a été créé pour soutenir, accompagner et promouvoir les entreprises établies ou en devenir du territoire, et promouvoir également l'identité économique du territoire.

Le volet « Développement économique » du Contrat de ville va s'enrichir, à compter du 2<sup>ème</sup> semestre 2016, d'une intervention dédiée de MMD. Il s'agira, à l'échelle de chacun des six QPV :

- de repérer l'offre commerciale et tertiaire existante,
- de lister l'ensemble des opportunités foncières bâties ou nues et d'en constituer un répertoire géo-localisé et illustré,
- de construire une stratégie de promotion et de communication des six QPV, se fondant à la fois sur les avantages sociaux et fiscaux existants et sur les opportunités en matière de projet urbain de court et moyen terme,
- de mettre en œuvre une prospective commerciale afin de « vendre » l'implantation dans l'un des six QPV métropolitains de la même manière que les zones d'activités à enjeux actuellement commercialisées par l'agence.

En parallèle, la nouvelle stratégie initiée dans le Contrat de ville 2015-2020 prévoit une organisation intégrée entre les différents acteurs (ADIE, ALEXIS, Lorraine Active et Metz Initiatives), sous la houlette de MMD, afin de travailler conjointement sur une offre d'accompagnement des créateurs d'entreprises dans les quartiers avec les inflexions suivantes

- Rendre l'action plus visible sur les quartiers, auprès des habitants et partenaires,
- Mieux identifier les porteurs proches de la création et des projets "ambitieux" avec une réelle valeur ajoutée,
- Développer un procédé de sélection dynamique au cœur des quartiers (pitch, casting, jury...) et un programme d'accompagnement et de formation accéléré (3 mois)
- Créer un apport en fonds propres sous forme de prêt d'honneur et/ou de subvention pour les créateurs qui concrétiseront leur projet, ainsi qu'une remise de prix officielle
- Associer des chefs d'entreprises des quartiers à l'action (parrains, partenaires, sponsors).

*Montant estimatif : poste animateur développement économique 75.000 € TTC.*

➤ **Démarche et outils de communication stratégie économique tous QPV**

Afin de répondre à l'enjeu de promotion et de communication des six QPV, se fondant à la fois sur les avantages sociaux et fiscaux existants et sur les opportunités en matière de projet urbain de court et moyen terme, différentes actions seront mises en place par MMD et par le biais de supports de communication. Certaines actions pourront être organisées avec l'ensemble des partenaires.

*Montant estimatif 20.000 € TTC.*

• **LOGIEST et Metz Habitat Territoire**

➤ **Etude Prospective et coordination des stratégies patrimoniales des bailleurs**

LOGIEST et Metz Habitat Territoire, principaux bailleurs sur les QPV, entendent par le lancement de cette étude impulser une réflexion collective autour de l'évolution du patrimoine des principaux bailleurs dans l'agglomération de Metz, en partenariat avec les collectivités partenaires (ville de Metz, ville de Woippy, Metz Métropole), avec l'ambition prospective qui projette de "scénariser des futurs par îlot".

Cette mission prospective s'appuiera au maximum sur les éléments de qualification du patrimoine détaillés déjà détenus par les bailleurs dans leurs Plans Stratégiques de Patrimoine actualisés, et devra permettre d'orienter la stratégie patrimoniale qui sera envisagée pour le futur, autour des questionnements suivants : comment faire évoluer le parc social existant ? Selon quelles temporalités ? Comment appréhender la problématique de vacance sur les quartiers ?

La co-maîtrise d'ouvrage permettra d'avoir des résultats homogènes d'un bailleur à l'autre et donc de pouvoir à l'issue de l'étude faire une mise en cohésion avec la programmation urbaine des collectivités et entre bailleurs (ce qui sera adapté au vu de la faible tension locative sur les périmètres qui ne permet pas d'évolutions chez un bailleur sans prise en compte des effets sur les autres bailleurs sociaux). Un allotissement égalitaire permettra de répartir les charges en fonction des bénéfices communs que seront une vision de l'adéquation du patrimoine aux besoins des quartiers et aux évolutions urbaines projetées.

La conduite de cette mission sollicitera un bureau d'étude urbaine.

*Montant prévisionnel : environ 80 k€ HT. Mission portée en co-maîtrise d'ouvrage LOGIEST- Metz Habitat Territoire.*

## **4.2 - Etudes complémentaires ou opérations nécessaires au projet urbain de Borny, quartier d'intérêt national**

- [Ville de Metz](#)
- [Mission d'urbanisme pour la Déclinaison des principes généraux du Plan-guide \(zooms sectoriels\)](#)

La démarche adoptée par la Ville de Metz, à partir de la "Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour le projet urbain de Borny Grand Est et sa conformité avec les préconisations du PSL", puis la "Mission d'urbaniste conseil pour le Grand Projet Urbain de Borny et sa déclinaison pré-opérationnelle Foselle-Languedoc", répond à un processus enclenché dès début 2014.

L'étude urbaine ainsi lancée, selon des modalités de marché public (accord-cadre et marchés subséquents : prestataire retenu La Fabrique Urbaine -LFU) qui permettent une approche globale et une continuité, s'est déroulée pour le moment à travers 4 marchés, pour un montant de 227.080 € TTC. L'ANRU a postérieurement confirmé la prise en compte et le cofinancement de ces études, dans le cadre de l'avenant à la convention pluriannuelle de rénovation urbaine 2005-2010 du quartier de Metz-Borny.

Dans la continuité de l'étude urbaine menée sur Borny, et de la réalisation du plan-guide (La Fabrique Urbaine), la mission d'urbanisme se poursuivra pour décliner les principes généraux en orientations opérationnelles par des zooms sur différents secteurs, afin de préparer la convention de Renouvellement urbain. Ces déclinaisons associeront les partenaires et notamment les bailleurs concernés. Elle aura pour objet de préparer la mise œuvre des objectifs de Renouvellement Urbain, en zoomant tel que cela est préconisé par LFU et selon le phasage envisagé (cf. tableau de phasage

Borny -article 2.3.3 p.56) sur les secteurs à enjeux suivants : Parc Gloucester, Michelet Bergson, campus Dubuisson complété selon les évolutions urbaines de la cour du Languedoc à court terme.

***Montant estimatif 80.000 € TTC.***

Ainsi à l'issue du protocole, cette mission d'urbanisme pour le projet urbain de Borny Grand Est correspondra à un montant prévisionnel total de 227.080 € + 80.000 € soit 307.080 € TTC. L'accord cadre de mission d'urbanisme se poursuivra durant la durée de la convention.

**Parc de Gloucester**

La ville envisage une requalification progressive du Parc de Gloucester, notamment en redéfinissant un certain nombre d'usages. Une des principales actions sera la mise en place d'un projet d'agriculture urbaine.

L'étude aura pour objectif d'établir un principe général d'aménagement et de répartition des nouveaux usages au sein du parc. Des propositions pour améliorer la perception du parc depuis le quartier et son ancrage dans le quartier (position des accès, perspectives,...) seront faites.

L'ensemble des études de maîtrise d'œuvre sera réalisé par différents services de la ville (Espaces verts et espaces publics) ainsi que par le porteur du projet de "ferme urbaine".

Le prestataire aura également une mission d'accompagnement pour garantir la cohérence par rapport au plan guide.

(Référence de prix: mission pour l'avant-projet aménagement des espaces publics du secteur Languedoc, soit un estimatif à 34.500 € TTC)

**Michelet Bergson**

La ville envisage une requalification de cette entrée de quartier située à un carrefour central des infrastructures de transport de la ville (transport en commun et routier).

Le secteur bien qu'en périphérie immédiate de Borny bénéficie d'une image relativement bonne notamment vis-à-vis des implantations économiques puisque en lisère du technopôle de Metz.

Malgré la proximité immédiate avec le plus important secteur d'emploi de l'agglomération, le secteur Michelet-Bergson est fragile et des prémissives de décrochage peuvent être constatées.

L'objectif est de réaliser une opération d'aménagement mixte (logement / économique) de part et d'autre du boulevard de solidarité afin de faire profiter au quartier de l'attractivité du technopôle et de faire profiter au technopôle d'une mixité d'usage aujourd'hui manquante.

La mission confiée à l'urbaniste sera une mission de schéma directeur d'intervention pour ce secteur, une forme de micro-plan-guide afin d'évaluer la faisabilité d'une opération d'aménagement sur ce secteur.

Les missions ultérieures de conception d'avant-projet pour les espaces publics et/ou de maîtrise d'œuvre seront prises en charge par l'opération d'aménagement.

(Référence de prix : moitié de la mission d'urbaniste conseil pour le Grand Projet Urbain de Borny, Étude urbaine 2ème phase, "Complément diagnostic, plan guide, déclinaison Languedoc" / 97.260 € TTC, soit un estimatif à 48 500 € TTC)

➤ **Etude en articulation avec le Plan de Sauvegarde Bernadette sur le portage provisoire de lots à des fins de redressement, en lien avec l'ANAH**

Une étude de faisabilité a été financée par la CDC dans le cadre du PACOD de Metz Borny. Le choix du scénario et du rythme de portage selon l'évolution de la réglementation de l'ANAH, en prolongement de la mission d'appui mise en œuvre à l'initiative de la CDC, sera étudiée pendant la phase de protocole, en lien avec les partenaires et l'ANAH.

***Montant estimatif : à l'étude.***

➤ **Pour mémoire : accompagnement des copropriétés (PACOD) de Metz Borny**

Le Programme d'accompagnement des copropriétés en difficulté a été signé en 2015, pour une durée de 5 ans. Une articulation étroite est assurée avec le Renouvellement urbain du fait des forts enjeux entre les parcs privé et social sur le quartier, et avec un pilotage de ce programme au Pôle Politique de la ville, Cohésion territoriale et Insertion de la Ville de Metz.

*Soutiens ANAH et CDC conventionnés, voir article 9.*

➤ **Dispositif spécifique de concertation et de participation des habitants du secteur Languedoc**

Cette démarche a pour objet d'accompagner l'importante requalification du secteur Languedoc, comme médiation identifiée qui donne sens au projet (voir article 6 "Modalités de concertation et de co-construction des projets avec les habitants", article 6.2 plus bas).

Elle vise, compte-tenu de l'ampleur du projet, à combiner un travail d'information et de concertation mené avec les habitants et un exigeant projet artistique questionnant les espaces privés et publics.

Le contenu est présenté plus bas à l'article 6.2 "Modalités de concertation et de co-construction des projets avec les habitants", dans la partie "Des médiations identifiées qui donnent sens au projet" **Cf. Article 6.2, Dispositif spécifique de concertation et de participation des habitants du secteur Languedoc, page 115.**

*Montant estimatif 90.000 € HT, 108.000 € TTC.*

- **L'Agence de développement économique, Metz Métropole Développement (MMD)**

➤ **Étude de programmation Centre d'Affaires de Quartier (CAQ)**

La mission d'accompagnement d'un centre d'affaires de quartier, réalisé à l'issue de l'appel à projets ANRU / CDC par la SEM 92 et le cabinet Cushman et Wakefield (octobre 2015) confirme l'intérêt de la création d'un centre d'affaires de quartier à Metz-Borny, lequel se fonderait sur deux cibles et deux typologies d'activités.

La première cible serait les entreprises clientes de l'hôtellerie d'entreprises proposée par la SEM Metz-Technopôle, sur le technopôle développé au sud du quartier sur un modèle de « campus à l'américaine », qui mixe activités de recherche, de développement, d'enseignement dans des domaines de technologie de pointe et dans l'ingénierie des matériaux.

Une des premières vocations du CAQ de Metz-Borny serait de permettre le desserrement et l'extension de cette offre économique hôtelière, avec pour effet un rapprochement attendu entre deux univers urbains qui interagissent peu l'un avec l'autre.

La deuxième cible serait les porteurs de projets accompagnés au titre du dispositif CitésLab et ses partenaires, dans une logique de couveuse d'activités, avec le déploiement de services mutualisés (secrétariat, salle de réunion, fonctionnalités diverses) et un accompagnement au développement et à la pérennisation de l'activité, en lien avec différents clubs d'acteurs économiques de l'agglomération.

Le Centre d'Affaires de Quartier aura pour vocation d'être un lieu de réflexion et d'expérimentation.

Les typologies d'activités mixeraient la demande dans le domaine tertiaire et une possibilité d'installation temporaire d'activités artisanales, pour lesquelles les propositions d'hôtellerie manquent, tout autant que les opportunités d'installation pour les créateurs d'activités.

Pour tenir compte des critères de proximité avec le technopôle d'une part, et des besoins en termes d'espaces de stockage et de parking d'autre part, le site du lycée professionnel Poncelet et du CFA Astier, récemment déclassés de leur activité d'enseignement et appartenant à la ville de Metz, serait pressenti.

A plus long terme, compte-tenu de l'étendue du site, serait étudiée l'opportunité d'y adjoindre un deuxième centre d'affaires, ouvert sur toute l'agglomération et dédiée aux métiers et activités de l'économie sociale et solidaire.

*Montant estimatif 50.000 € TTC.*

- *LOGIEST et Metz Habitat Territoire*

- *Rappel : étude Prospective et coordination des stratégies patrimoniales des bailleurs*

#### *4.3 - Etudes complémentaires nécessaires au projet urbain de Saint-Eloy - Boileau Pré Génie, quartier intercommunal d'intérêt régional*

- *Etude partagée Metz Métropole/Woippy/Metz*

- *Mission d'urbanisme avec études thématiques (selon besoins)*

Cette mission porte sur le territoire « Rive Gauche » de l'agglomération, qui comprend les 2 Quartiers Politique de la Ville (QPV) Saint-Eloy Boileau Pré Génie et Patrotte – Metz-Nord, retenus par l'ANRU au titre des Projets d'Intérêt Régional (PRIR), l'espace interstitiel entre ces secteurs et l'avenue de Thionville ainsi que son environnement. En effet, pour plus de cohérence, le strict périmètre des QPV a été élargi.

Ces deux territoires (QPV avec leurs territoires vécus), qui n'en font qu'un, doivent désormais dépasser leur rôle "d'espace servant" pour constituer une réelle polarité secondaire de l'agglomération messine.

Séparés par la voie ferrée de Woippy village, par le fleuve et l'A31 de Metz, ces quartiers ont servi à l'expansion de l'agglomération messine et à la revalorisation de son centre-ville en accueillant les déracinés du quartier du Pontiffroy, des entreprises encombrantes, puis des grandes familles pauvres.

Aujourd’hui, ce faubourg-banlieue dispose d’importantes réserves foncières, d’espaces agricoles et naturels, d’emplois diversifiés, d’une très bonne accessibilité, c’est-à-dire de tout ce qu’il faut pour créer une nouvelle polarité urbaine sur la rive gauche de la Moselle. Ce potentiel réel doit permettre de poser progressivement les jalons d’une nouvelle histoire, celle d’un grand quartier mixte, multifonctionnel et écologique, tirant parti de la sédimentation de son passé et d’une situation exceptionnelle sur l’axe mosellan.

Pour aboutir, le nouveau projet de renouvellement urbain de ces 2 territoires doit redonner de la qualité et de la cohérence aux lieux, en mobilisant toutes les populations et tous les acteurs afin de faire émerger, collectivement, les futurs possibles.

Le quartier Saint-Eloy Boileau Pré Génie a connu de grandes modifications urbanistiques de par la mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine. Le quartier Patrotte Metz-Nord (Patrotte et Chemin de la Moselle) a pu bénéficier d’une intervention plus mineure dans le cadre d’une convention locale, avec cependant des efforts non négligeables menés par la ville de Metz dans le droit commun pour contribuer au renouveau de ce quartier : contournement du passage à niveau, requalification de l’entrée du quartier / l’échangeur autoroutier avec la suppression d’un ouvrage d’art et la création de la place Jean Jaurès et du giratoire au sud de la route de Woippy, création d’une nouvelle mairie de quartier, rénovation du gymnase, arrivée de Mettis, prochaine ouverture de l’Agora et création d’une rue du Nord ouverte aux piétons et aux cyclistes.

Avec la nouvelle dynamique impulsée par le Contrat de Ville de Metz Métropole, et au regard des projets précédemment conduits par les villes, la volonté de réfléchir concomitamment sur l’ensemble de ces quartiers permet d’afficher un nouveau périmètre de réflexion.

La vocation pour ce secteur est de constituer une véritable entrée d’agglomération permettant l’émergence d’une nouvelle polarité outre Moselle. Le secteur autour de l’Avenue/route de Thionville, même au-delà des Quartiers Prioritaires Politique de la Ville constitue une priorité dans la réflexion urbaine qui va être conduite.

Il s’agit donc d’une mission d’urbanisme de continuité stratégique et globale pour donner suite aux études stratégiques urbaines lancées à ce jour à l’échelle du quartier intercommunal. Elle est destinée à construire, avec les trois collectivités concernées (Metz Métropole, ville de Woippy et ville de Metz), la stratégie de transformation, de développement et d’aménagement du grand secteur à enjeux « secteur Rive Gauche », notamment les secteurs se situant à proximité de l’avenue/route de Thionville, et l’émergence d’une nouvelle polarité outre Moselle.

**Le prestataire s’appuiera sur les différents travaux déjà réalisés sur ce secteur :**

- étude urbaine sur Saint-Eloy Boileau Pré Génie (CSTB, 2012)
- étude de requalification sur un tronçon de l’avenue de Thionville (AGURAM, 2010)
- plan-guide du Grand Projet Urbain de Metz Nord (Alain Casari Urbaniste, 2013)
- étude sur la stratégie de (re)développement sur St-Eloy Boileau Pré Génie (Urbitat, 2015) – cf. article 2.4.3 p72.

**Les questions auxquelles cette mission doit répondre en permanence sont :**

- Quel est le futur de ce territoire, à court, moyen et long terme ?
- Comment améliorer son présent ? en gestion, en image, en qualité ?
- Quels sont ces ressources ? Comment les optimiser et les valoriser ?
- Comment le territoire peut-il évoluer ? Comment sauvegarder le maximum de capacité de mutabilité ?
- Quels sont les leviers à mobiliser et les outils à mettre en place pour conduire sa transformation ?

- Comment assurer la cohérence de l'ensemble des actions et la qualité globale dans la gestion des temporalités différentes?
- Comment garder le cap des ambitions initiales en permanence ?

**Une fois les réponses apportées, le travail portera :**

- sur la mise en exergue des secteurs, sur l'ensemble du périmètre, sur lesquels une intervention est nécessaire.
- sur la dimension calendaire de l'intervention sur les secteurs déterminés / sur les priorités d'intervention et leurs enchaînements.
- sur le descriptif des aménagements envisagés constituant une base de travail pour les futures équipes de maîtrise d'œuvre.
- sur la coordination des différentes missions de maîtrise d'œuvre et d'études qui seront menées en parallèle et tout au long du projet, y compris les missions de maîtrise d'œuvre et de conception pour les opérateurs, les aménageurs éventuels, et les bailleurs.
- sur l'accompagnement de la mise en place des outils de projet et de suivi des opérations.

**Ainsi le prestataire assurera une cohérence de coordination avec les perspectives de travail envisagé à différentes échelles :**

- démarches des Villes concernant le développement et l'aménagement de certains secteurs (mise en place de montage spécifique (recours à une Société Publique Locale) pour développer certains secteurs plus rapidement : secteur dont le foncier est déjà porté par l'EPFL / sollicitation d'investisseurs privés souhaitant participer à un projet de reconversion et à donner une nouvelle identité à ce territoire).
- déclinaison du plan-guide Metz-Nord Ville de Metz sur le cœur de quartier "coeur Patrotte" : conception urbaine et coordination des actions ; et étude phase 2 halte-ferroviaire pour la rénovation intérieure du bâtiment (études inscrites au programme de travail du protocole – cf. article 4.5 plus bas).
- intervention de l'Agence de développement économique Metz Métropole Développement, qui va animer la stratégie de développement économique et commercial dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville pour construire une stratégie de promotion et d'appui à l'implantation d'entreprises dans ces quartiers et favoriser la complémentarité des accompagnements à la création d'entreprises (inscrit au programme de travail du protocole – cf. article 4.1 plus haut).

L'intervention sur ce secteur sera complétée par une réflexion sur la vocation de développement à privilégier pour l'Avenue/route de Thionville (vocation commerciale, vocation économique, etc.).

Cette mission d'urbanisme pourra s'élargir à des études thématiques selon les besoins de la réflexion.

*Montant estimatif 102.000 € TTC. Maîtrise d'ouvrage Metz Métropole.*

- LOGEST et Metz Habitat Territoire

Rappel : étude Prospective et coordination des stratégies patrimoniales des bailleurs.

## 4.4 - Etudes complémentaires nécessaires au projet urbain de Bellecroix, quartier d'intérêt régional

- Ville de Metz

➤ Mission d'urbanisme pour la conception d'un projet urbain d'ensemble du quartier (tranche ferme/tranches conditionnelles)

En lien avec les 3 objectifs stratégiques de l'axe stratégique n°3 du Contrat de ville ("MIEUX ARRIMER LES QUARTIERS A LA TRAME URBAINE ET ECONOMIQUE DE L'AGGLOMERATION"), dont celui de "Poursuivre et initier le renouvellement urbain des quartiers, et y renforcer l'attractivité, la qualité urbaine et l'accessibilité", l'étude a pour objectif de traiter les sujets suivants :

- L'OUVERTURE DU QUARTIER

Reprise des axes de composition du quartier en lien avec ses franges

Poursuite du maillage intra-quartier à travers le parc

Reprogrammation et requalification du parc

- L'AFFIRMATION ET LA VALORISATION DU CARACTÈRE RÉSIDENTIEL DU QUARTIER

Préservation et évolution du patrimoine bâti

Requalification des pieds d'immeuble

Evolution du cadre bâti du parc social vers la diversification

- LA RECOMPOSITION DES SECTEURS À ENJEUX PRIORITAIRES PRESSENTIS

Secteur 1 : rue du 18 juin

Secteur 2 : cœur de quartier

Secteur 3 : entrée de quartier / Stoxey

*Budget prévisionnel (inscrit dans l'avenant n°6 sortie PRU) : 180.000 € TTC*

- Metz Habitat Territoire

➤ Etude sur la restructuration du bâtiment STOXEY (programmation, définition d'usages pérennes et d'insertion dans le quartier, pour 79 logements)

L'étude projetée vise la remise d'un programme détaillé d'implantation de nouveaux occupants dans les locaux d'activité de la résidence, permettant la stabilisation de son occupation et la maximisation de l'usage du bâtiment existant. La mission ne comprendra pas d'activité de conception architecturale.

En s'appuyant sur les éléments déjà disponibles auprès de Metz Habitat Territoire (plans d'archives, dossiers techniques et historique des interventions) et en les complétant par des diagnostics sommaires, le prestataire réalisera un dossier de l'occupation actuelle de la résidence, y compris la mise à jour des plans de niveaux. Il repérera les éventuelles pathologies qui affectent les locaux et identifiera les points forts et les points faibles de la résidence. Il localisera sur plans les occupations actuelles.

Il s'agit de conduire une étude fine des occupations actuelles et d'identifier des termes éventuels à venir pour ces occupants, avec un risque de départ. Le prestataire évaluera la durabilité des

occupations actuelles, au moyen des données disponibles auprès de Metz Habitat Territoire (peuplement, baux commerciaux). Cela permettra de classer les espaces en 3 catégories : durable, mutable (avec précision du terme), vacant à affecter sans délai.

A partir des éléments collectés et quantifiés par Metz Habitat Territoire, le prestataire proposera une répartition dans les locaux vacants des compléments d'occupation identifiés. Certaines occupations nouvelles sont déjà pressenties et donc à inclure dans l'analyse : l'implantation d'une future agence Metz Habitat Territoire et la valorisation des plateaux ex-CFA (projet éducatif et culturel promouvant la diversité). D'autres occupation potentielles seront identifiées et évaluées. La question de l'adaptation des types de logements aux publics formulant des demandes sur le secteur ou à d'autres publics que l'immeuble et sa localisation pourraient satisfaire sera incluse dans l'étude.

Les espaces extérieurs aux abords immédiats de l'immeuble seront pris en compte, tant pour leurs effets techniques (qualité de la chaîne d'accessibilité) que pour leur contribution à l'attractivité de l'ensemble immobilier.

Au vu des enjeux très importants sur cet immeuble de taille importante situé en entrée du quartier, qui aujourd'hui insuffisamment occupé ne remplit pas suffisamment son office d'offrir une opportunité de loger des familles et d'accueillir des activités et risque même de devenir un verrou non qualitatif dans le quartier, une étude de programmation très approfondie est requise. Celle-ci permettra, en partant d'abord des besoins, de prendre de la distance avec les approches techniques ou la gestion quotidienne pour réinscrire durablement l'offre de l'immeuble en réponse aux besoins urbains locaux.

*Montant prévisionnel de la mission AMO : 20 000 € HT.*

#### ***Annexe 10 - Etude de programmation des usages du bâtiment Stoxey - Metz Habitat Territoire***

- *LOGIEST et Metz Habitat Territoire*
- *Rappel : étude Prospective et coordination des stratégies patrimoniales des bailleurs.*

#### **4.5 - Etudes complémentaires nécessaires au projet urbain de La Patrotte - Metz Nord, quartier d'intérêt régional**

- *Etude partagée Metz Métropole/Woippy/Metz*
- *Rappel : Mission d'urbanisme avec études thématiques (selon besoins)*

Mission d'urbanisme pour donner suite aux études stratégiques urbaines lancées à ce jour à l'échelle du quartier intercommunal St-Eloy Boileau Pré Génie, qui intègre un périmètre plus large de Woippy / Metz-Nord (en comprenant les territoires messins plus au sud allant jusqu'à la Moselle), en lien avec le quartier La Patrotte Metz-Nord et le plan-guide de Metz-Nord, au regard du développement et de l'aménagement du grand secteur à enjeux « secteur Rive Gauche », et l'émergence d'une nouvelle polarité outre Moselle.

- Ville de Metz

➤ Déclinaison plan-guide Metz-Nord : conception urbaine et coordination des actions pour le cœur Patrotte

Dans le cadre du plan-guide de Metz-Nord, et de projet(s) immobilier(s) pour une densification urbaine, une offre commerciale et des besoins de connexion notamment avec le proche secteur Boileau (et le projet urbain du quartier intercommunal Saint Eloy Boileau Pré-Génie), une déclinaison de conception urbaine et coordination des actions pour le cœur Patrotte est inscrite au présent protocole.

Les objectifs de la collectivité pour la déclinaison du plan-guide de Metz-Nord sont une redynamisation du cœur Patrotte à travers la réorganisation et la simplification de la trame urbaine. Comme indiqué dans le plan-guide, il conviendra de développer l'axe transversal est-ouest Nauroy – rue du Nord, fédérateur autour d'une centralité commune et regroupant les équipements publics.

A partir de la route de Woippy, avec le pôle commercial Simply, jusqu'à l'avenue de Thionville au niveau de la halte-ferroviaire, il convient de constituer un front urbain de qualité. La relation et l'ouverture de la perspective route de Woippy/rue Nauroy sera à préciser.

Les propositions veilleront à anticiper « l'après 2016 » pour aider la collectivité à préparer et gérer « le vide » qui sera provoqué par le départ d'équipements au niveau du triangle « Nauroy/Patrotte/Chevreux ».

Les propositions quant à la relation des immeubles MHT Chevreux/Gargan à l'espace public seront également attendues.

*Montant estimatif 40.000 € TTC.*

➤ Etudes phase 2 Halte-ferroviaire (rénovation intérieure) dont faisabilité d'un PIMMS

En lien avec le deuxième objectif du plan-guide sur le réseau de mobilité à l'échelle du quartier, et la réalisation de la phase 1 de la halte-ferroviaire (cf. article 5), des études pour la rénovation intérieure de la halte-ferroviaire dont la faisabilité d'un PIMMS (*Point Information Médiation Multi Services*) seront conduites pendant la durée du protocole, pour envisager le renforcement de la qualité de services pour les habitants sur ce secteur.

Etude conduite en coordination avec la mission d'urbanisme du quartier intercommunal (cf. ci-dessus article 4.3).

*Montant estimatif 60.000 € TTC.*

**Annexe 11 – Projet Halte ferroviaire à La Patrotte Metz Nord.**

- LOGIEST et Metz Habitat Territoire

➤ Rappel : étude Prospective et coordination des stratégies patrimoniales des bailleurs

## Article 5 – Opérations faisant l’objet d’une autorisation anticipée de démarrage

### 5.1. Borny

*Sans objet.*

### 5.2. Saint Eloy Boileau Pré Génie

Les bailleurs ont entrepris des études pour la requalification de leur bâti et souhaitent pouvoir bénéficier d'une autorisation de démarrage anticipée exceptionnelle, pour ne pas ralentir les opérations. Il s'agit des opérations suivantes :

#### Metz Habitat Territoire : Requalification de 124 pavillons à St-Eloy.

**L’opération de requalification (restructuration du produit) de 124 pavillons pour laquelle une autorisation de démarrage anticipée est sollicitée.** Ces logements font partie d’un ensemble homogène de 296 pavillons dont une majorité (172 logements) a été cédée antérieurement en vente aux locataires HLM. Intéressants par leur localisation, leur nature de logements individuels et la mixité sociale née des ventes antérieures, ces logements sont aujourd’hui très déclassés en termes de confort et de performances. Pour développer sur le quartier la poche de qualité que peut constituer l’ensemble immobilier, un projet d’amélioration radicale des logements locatifs existant est requis. Cette intervention touchera l’ensemble des aspects des logements, du confort intérieur aux espaces extérieurs, en passant par la performance énergétoco-écologique.

*Montant prévisionnel : 5 771 000 € TTC*

**Annexe 12 - Requalification des 124 pavillons MHT - Note présentation du projet**

#### ADOMA : Résidence sociale La Roseraie

Dans le cadre d'un démarrage anticipé de travaux au sein de la **résidence sociale La Roseraie**, **Adoma** envisage d'ajouter des éléments de confort dans un grand nombre de chambres, afin de rendre autonome ces logements (réfection/ajout des sanitaires, installation de kitchenette, réaménagement intérieur des logements, création de logements dans les parties communes non utilisées à terme), en respectant la règlementation amiante.

*Montant estimatif : 3 500 000 €HT*

*Démarrage des travaux au 1er trimestre 2017*

**Annexe 13 - Stratégie patrimoniale d'ADOMA sur Metz-Métropole – CR 11/09/15**

## LOGIEST : Réalisation de 10 logements en accession sociale

Dans le cadre de l'avenant de sortie de convention du PRU 1 (signé en septembre 2015), **LogiEst réalise 10 logements intermédiaires, en accession sociale sécurisée, sur le pôle Charcot**, pour le compte de Plurial (ancien projet porté par Foncière Logement).

Dans le même temps, au cours de l'été 2015, le nouveau Règlement Général de l'ANRU a été voté. Ce dernier comprend une disposition permettant l'attribution d'un montant forfaitaire de 15 000 euros par logement, afin d'en faciliter la commercialisation, notamment pour les opérateurs d'Action Logement (*titre 2-article 2.3.6 du RGA*).

*A ce jour, les prix de vente des appartements sont évalués entre 104 640 euros TTC (2 pièces) et 172 323 euros TTC (4 pièces).*

*Montant prévisionnel : 1.331.584 € TTC.*

***Annexe 20 - Compléments LogiEst Juin 2016 – Point 6.4 Construction de 10 logements intermédiaires en accession à Woippy - pages 19 à 21***

## LOGIEST : Programme de résidentialisation sur 696 logements – Boileau.

Dans la continuité des travaux de résidentialisation réalisés sur la commune de Woippy au cours du PRU 1, qui n'a pas traité le secteur Boileau situé sur Metz, il est proposé de poursuivre le projet de résidentialisation sur le même schéma que les quartiers limitrophes (St Eloy Pré-Génie) de la commune de Woippy pour parfaire la qualité et la cohérence du cadre de vie à l'échelle du quartier intercommunal. En effet, la différence de traitement de part et d'autre de la limite communale, rappelée à de nombreuses reprises par les locataires et les habitants, doit s'estomper le plus rapidement possible pour améliorer leur qualité de vie et également tendre vers une gestion homogène du quartier.

La planification de ces travaux peut être possible à compter de l'exercice 2017 pour LogiEst (Clôture, VRD, paysage, portes immeubles, sécurité).

Cette opération concerne 7 résidences LogiEst, composées de 696 logements sur le quartier Metz-Boileau.

Le projet est prévu sur le même schéma que les quartiers limitrophes Saint-Eloy-Pré-Génie de la commune de Woippy. Le projet de résidentialisation est actuellement en cours d'achèvement sur la commune de Woippy, il est envisagé de s'appuyer sur ce projet et de l'appliquer au quartier Metz-Boileau, en tirant les leçons des difficultés rencontrées et des spécificités de chacune des résidences.

Les différentes résidences LOGIEST ont de réelles individualités, soit par une architecture différenciée, soit par leur implantation, par les embellissements apportées aux façades suite en particulier aux travaux d'efficacité énergétique. L'ensemble du Patrimoine a été réhabilité thermiquement au cours de ces dernières années.

L'objectif du projet est de créer aux abords immédiats des bâtiments des espaces sécurisés et conviviaux qui permettraient aux habitants de se réapproprier les abords de leurs logements. Il s'agira d'améliorer les espaces extérieurs et le fonctionnement au quotidien de chacune des résidences.

Un diagnostic en marchant a permis d'élaborer un projet adapté aux spécificités et à la configuration de chacune des résidences sur le secteur.

Une mission d'appui engagée par un paysagiste devra permettre d'apporter des éléments complémentaires à l'ensemble du projet. Les associations de locataires seront consultées et pourront permettre d'enrichir le projet notamment autour des questions liées à l'utilisation de l'espace, au choix des mobiliers urbains et des plantations.

*Montant prévisionnel : 2.500 000 €.*

***Annexe 20 - Compléments LogiEst Juin 2016 – Point 6.2 Résidentialisation à Metz Nord-Boileau - pages 12 à 18***

### **5.3. Patrotte-Metz Nord**

La ville de Metz a pu bénéficier d'une intervention mineure de l'ANRU dans le cadre d'une convention locale, et a mené des efforts non négligeables dans le droit commun pour contribuer au renouveau de ce quartier : contournement du passage à niveau, requalification de l'entrée du quartier / l'échangeur autoroutier avec la suppression d'un ouvrage d'art et la création de la place Jean Jaurès et du giratoire au sud de la route de Woippy, création d'une nouvelle mairie de quartier, rénovation du gymnase, arrivée de Mettis.

Parmi les différentes actions entreprises pour revivifier le quartier, la Ville de Metz a décidé la construction d'un équipement innovant qui sera à la fois médiathèque et centre social, l'AGORA, et en partenariat avec RFF le lancement du projet de Halte-ferroviaire.

***La Ville de Metz souhaite bénéficier de l'autorisation de démarrage anticipée exceptionnelle pour ces 2 projets, avec demande de prise en compte à la date du Comité d'Engagement du 18/07/16.***

#### **1. Construction de l'AGORA Médiathèque centre social**

Projet phare issu du plan-guide de Metz-Nord pour l'urbanité du quartier, contribuant à améliorer l'attractivité du quartier et à valoriser son image, le projet AGORA est un équipement innovant qui sera à la fois Médiathèque et Centre social, situé sur le site de l'ancienne Ecole Maternelle « Les Papillons », rue Gargan à Metz-Nord. Il déclinera trois missions : l'inclusion sociale, la diffusion culturelle et l'acculturation numérique, et la fonction de médiathèque d'équilibre du réseau messin.

La construction de la médiathèque – centre social, ouvrage architectural d'exception à destination du quartier et de la ville est un axe majeur pour le quartier. Ce type nouveau



PHOTO DE SYNTHÈSE

d'équipement, au croisement des enjeux de la société numérique, de la lecture publique, de l'intégration sociale, de l'animation culturelle et de l'éducation populaire, est en effet conçu comme un véritable lieu de proximité, ouvert à tous, où la diversité des cultures permet de s'enrichir. L'accueil de différents usages et usagers (de par l'hybridation des offres, des métiers et des rapports aux publics

qu'il propose), rendra effective sa vocation d'espace de vie autant que lieu à vocation culturelle et sociale, et son usage qui en découle pour la "maison du projet" dans le cadre du PRU.

D'une surface de 2 446 m<sup>2</sup>, l'AGORA comprendra :

- un accueil pourvu d'une cafétéria, permettant une ouverture restreinte pour les actions culturelles programmées en dehors des heures d'ouverture de l'équipement grâce une salle de création-diffusion permettant l'accueil de tout type de public pour des ateliers de pratique et des spectacles,
- un module dédié à l'enfance de 3 à 6 ans,
- un espace tout public de découverte multimédia, de création et de loisirs, incluant l'accueil spécifique des 7-11 ans et celui des adolescents,
- des ateliers d'expression et des outils spécifiques : cuisine pédagogique, jardin expérimental,...
- des locaux techniques et une administration commune aux deux composantes.



Ce projet s'inscrit dans une coconstruction avec les habitants et les acteurs locaux ; il sera un "lieu de centralité pour toute la ville", avec un rayonnement pour le quartier et au-delà.

#### Un point fort : l'animation numérique

L'AGORA permettra de décliner des activités originales et à destination des publics du quartier : formation bureautique générale (débutants, perfectionnement), apprentissage des outils mobiles, ateliers sur la sécurité informatique, assistance à l'autoformation sur ressources en ligne, ateliers d'écriture, de films stop motion,... MAO (musique assistée par ordinateur), Fablab, partage associatif sur les logiciels libres.

A la différence d'une médiathèque "classique" du réseau, c'est l'hybridation avec les fonctions de Centre social qui assurera la levée effective des blocages et frontières permettant aux habitants les plus modestes de s'approprier rapidement ces équipements.

C'est sur cet aspect qu'une autorisation de démarrage anticipée est sollicitée auprès de l'ANRU, ciblée sur l'acquisition des éléments de mobilier indissociables de l'équipement de

proximité. L'objectif est de lutter contre la fracture numérique des habitants, qui ne disposent pas du matériel numérique ni de la pratique nécessaire dans ce domaine, et de contribuer à la transition numérique du quartier avec l'acquisition d'équipements de production-diffusion numérique et audiovisuelle pour l'Agora.

*Le montant HT de l'équipement numérique de l'Agora est de 228 702 € HT.*

**La Ville de Metz sollicite la prise en compte de ce projet AGORA, comme opération majeure à caractère d'urgence pour le quartier, au titre du protocole de préfiguration avec prise en compte à la date du Comité National d'Engagement du 18/07/16.**

***Annexe 14 - Présentation du projet AGORA – Ville de Metz – 15/03/16  
et Annexe 14b - Note complémentaire AGORA juin 2016***

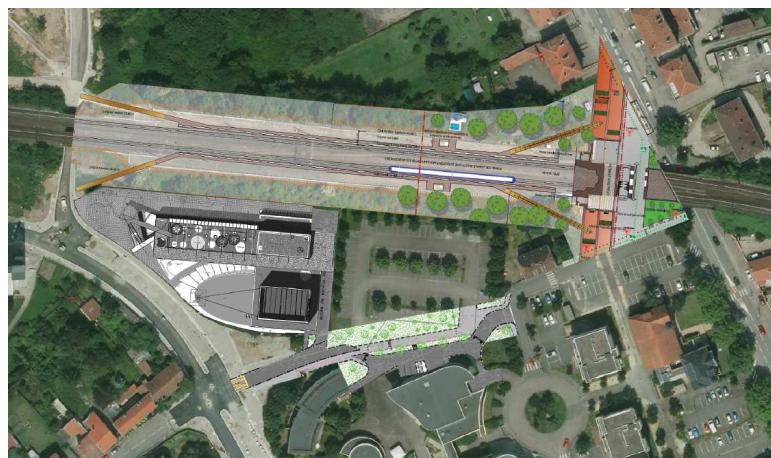
## **2. Phase 1 du projet Halte-ferroviaire**

**Parmi les orientations du plan-guide réalisé à l'issue de la démarche du Grand Projet urbain de Metz-Nord en 2013, figure une nouvelle organisation des liaisons structurantes, avec la redéfinition des axes radiaux et la mise en valeur du deuxième pôle multimodal de la commune, au service de quatre ambitions :**

1. Mieux vivre à Metz-Nord,
2. Changer l'image et l'attractivité de Metz-Nord,
3. Se déplacer mieux dans et vers Metz-Nord,
4. Travailler à Metz-Nord.

**Avec l'arrivée du METTIS en 2013, ce quartier s'articule autour du 2ème pôle d'échange multimodal de l'agglomération messine (avec la présence de la halte-ferroviaire en fonctionnement, desservant le centre-ville et l'ensemble du Sillon lorrain-Luxembourg) et représente un atout majeur pour le développement d'une ville durable capable de proposer une offre diversifiée d'habitat et de mobilité.**

La première étape de cette interconnexion prendra forme avec une première phase de rénovation de la halte-ferroviaire de Metz-Nord, qui consiste à créer ce pôle d'échanges multimodal : mise en place d'un parvis, traitement de l'accès aux quais, création d'une piste cyclable, requalification de la zone utile du quai, et conservation et amélioration des cheminements extérieurs entre la rue et le quai voyageurs.



*Halte-ferroviaire + liaison douce + projet Agora*

## **Point fort : améliorer le cadre de vie des habitants**

La Halte-ferroviaire a un accès des quais direct sur les immeubles Gargan et Chevreux situés à proximité immédiate, à l'arrière du projet AGORGA, permettant à leurs habitants :

- de se rendre au centre-gare (zone en développement amphithéâtre - centre Pompidou – palais des congrès - centre commercial Muse - futur complexe cinématographique) en 4 minutes,
- d'avoir accès à l'offre ferroviaire du sillon lorrain, menant notamment au Nord à Luxembourg (fort potentiel de développement d'emplois salariés), avec une offre cadencée nouvellement mise en place par la Région au printemps 2016.

Cette première phase contribuera pleinement à la vocation du quartier de devenir le 2<sup>ème</sup> pôle d'échange multimodal de l'agglomération messine, **avec un fort impact pour le cadre de vie des habitants du quartier.**

*Montant HT : 792.222 €*

**La Ville de Metz sollicite la prise en compte de ce projet Halte-ferroviaire phase 1 et liaison douce rue du Nord, comme opération majeure à caractère d'urgence pour le quartier, au titre du protocole de préfiguration avec prise en compte à la date du Comité National d'Engagement du 18/07/16.**

***Annexe 11 – Projet Halte ferroviaire à La Patotte Metz Nord et Annexe 11b - Note complémentaire Halte ferroviaire juin 2016***

Une deuxième phase consistant à la rénovation intérieure du bâtiment, inscrite en études au présent protocole, sera conduite en coordination avec la mission d'urbanisme (secteur "rive gauche") du quartier intercommunal.

## **5.4. Bellecroix**

**Sans objet.**

## **Article 6 - Modalités de concertation et de coconstruction des projets avec les habitants**

### **6.1- A l'échelle de l'agglomération.**

**Les modalités de concertation et de coconstruction des projets avec les habitants relèvent de plusieurs objectifs stratégiques contenus dans le Contrat de ville** : "Construire des projets partagés à l'échelle des quartiers", "aider l'habitant à être "acteur" de son quartier", "mettre en place et animer les Conseils citoyens". Ils visent à associer les habitants et usagers notamment dans la conduite du projet de Renouvellement urbain.

A l'échelle de l'agglomération, **le travail de construction du Contrat** a mobilisé dans un premier temps, en février 2015, les institutions.

Un deuxième temps, en avril, a permis d'écouter les associations : 6 ateliers inter-acteurs (institutionnels et acteurs locaux, dont associations de quartier) ont été mis en place dans chaque quartier prioritaire. Ils ont permis de définir les atouts et faiblesses de chaque quartier et d'aborder plus concrètement les objectifs opérationnels à prioriser. Cette approche globale et participative visait à articuler étroitement les enjeux urbains, sociaux et économiques.

Le troisième temps organisé en juin 2015 a consisté à vérifier, lors de réunions publiques dans chaque quartier, **les priorités des habitants pour avancer dans la construction de programmes d'action, et à leur présenter le conseil citoyen.**

La mise en place des Conseils citoyens dans chaque quartier prioritaire de la politique de la ville (article 7 de la Loi du 21 février 2014), soit 6 conseils à l'échelle de Metz Métropole, a été effectuée par tirage au sort des habitants à l'adresse lors de ces réunions.

*Tableau de composition des Conseils Citoyens par quartier*

	Collège citoyen		Collège des acteurs locaux et associations
	Tirés au sort	Comité de quartier	
Borny	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>6</b>
Bellecroix	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>4</b>
Metz Nord	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>4</b>
Sablon Sud	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Hauts de Vallières	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Boileau Pré Génie	<b>18</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Plénière	<b>55</b>	<b>11</b>	<b>24</b>

Ces instances nouvelles exercent leur action en toute indépendance vis-à-vis des pouvoirs publics et s'inscrivent dans le respect des valeurs de liberté, d'égalité, de fraternité et de neutralité.

**La participation active et permanente des habitants, pour porter collectivement le projet dans la durée,** est un point important pour optimiser le processus de renouvellement urbain sur le territoire.

**Ces travaux partagés, ne doivent évidemment pas préjuger des arbitrages des élus et des négociations avec les partenaires et les opérateurs. Pour réussir et structurer la participation, il convient d'envisager non seulement sa répétition et sa continuité mais aussi une anticipation suffisante pour "mettre à niveau" d'informations les participants,** notamment par des formations préalables qui peuvent être organisées (par exemple, celles à destination des habitants des quartiers en politique de la ville organisée par L'Ecole du Renouvellement Urbain<sup>2</sup>).

## **6.2- A l'échelle des sites, différentes démarches à l'œuvre ou prévues**

### **Ville de Metz**

---

<sup>2</sup> La première session de mars 2016 a été diffusée à cet effet à l'ensemble des associations concernées, des bailleurs et des conseils citoyens.

Forte de l'expérience et des actions entreprises dans le PRU 1 ou dans le cadre du "droit commun", ainsi que de l'élaboration du contrat de ville de Metz Métropole dont les objectifs stratégiques ont été partagés avec l'ensemble des partenaires et signataires, la Ville de Metz envisage cette nouvelle phase de Renouvellement Urbain dans un lien fort avec les habitants et les usagers. Les principes d'actions sont les suivants :

➤ *Les instances au cœur du dispositif de concertation*

- **Les conseils citoyens**, mis en place avec l'élaboration du contrat de ville, dont la composition a été établie suite à tirage au sort à l'adresse, et animés par l'association Carrefour des Organisations de Jeunesse et d'Education Populaire (COJEP) :
  - o Diffusion/relais d'informations relatives notamment au Renouvellement Urbain,
  - o Réunion d'informations à organiser,
  - o Support potentiel aux échanges avec les membres des conseils par quartier ou en inter-quartiers.
- **Les comités de quartier**, existants à l'échelle des 11 quartiers messins.
- **Les réunions de locataires**, organisées par les bailleurs.



➤ *Les maisons du projet, des lieux qui incarnent le Renouvellement Urbain et "appartiennent" aux habitants*

- **A Borny** : la maison du projet sera installée sur le site du Languedoc dans une première phase, liée au projet de requalification du site, puis sera itinérante selon les secteurs à enjeux objet des études approfondies pendant le protocole, et par la suite dans le cadre de la convention NPRU.
- **A Bellecroix** : un lieu central sera spécialement dédié à la maison du projet.
- **A Patrotte Metz-Nord** : la maison du projet prendra place dans l'actuel Agora (algéco) situé en cœur Patrotte, puis à proximité dans le nouvel équipement à venir (AGORA médiathèque centre social).

➤ *Des dynamiques expliquées créent un cadre et une éthique de la participation*

- **Informations régulières**, par plusieurs voies, avec une adaptation pédagogique quand cela est nécessaire : pour donner le cadre, les fondements du projet, les intangibles.
- **Concertations dédiées** à un objet pouvant offrir des variantes, des options : pour faire ensemble des choix, trancher.
- **Codécisions** sur des sujets pré-identifiés "marqueurs" des projets.

➤ *Des médiations identifiées qui donnent sens au projet*

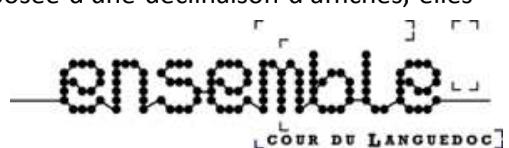
- **A Borny** : pour la première phase, des médiations artistiques et sociales sont prévues sur le site du Languedoc, dans la dynamique du "collectif Languedoc" regroupant diverses associations implantées sur le site et acteurs locaux, dont :

- **Média de quartier "BornyBuzz"** : avec ses partenaires locaux, l'association *LA PASSERELLE* travaille depuis de nombreux mois sur un projet de média de quartier à Metz-Borny, développé grâce à l'atelier multimédia de l'association, déjà primée sur le caractère novateur de projets comme le « CV Multimédia » (distinction européenne « Synthèse ») ou « LaRouteEnLSF.fr » (Prix national de La Fondation de France). **La charte éditoriale <http://bornybuzz.fr/>, établie en accord avec les partenaires de La Passerelle, consiste à donner une image alternative de Metz Borny, à confier la parole aux habitants et acteurs locaux, et être au service des habitants et de leurs préoccupations.**
- **"Ensemble Cour du Languedoc"** : l'association Bouche à Oreille en résidence artistique dans la Cour du Languedoc et qui se propose de rayonner désormais à l'échelle de tout Borny, avec le projet "Flânerie à Borny" porté en 2015, permet d'impliquer pleinement les habitants depuis plusieurs années, à poursuivre dans le cadre du projet opérationnel de requalification du Languedoc. En effet, l'action "Ensemble Cour du Languedoc" a été un tremplin pendant trois ans pour mobiliser les habitants de la Cour du Languedoc à participer à la valorisation de leur patrimoine bâti, de 2012 à 2014. Ce projet innovant propose d'améliorer le Vivre Ensemble pour 1200 habitants de 40 horizons culturels différents, vivant au sein de la cour fermée par 400 logements construits à la fin des années soixante. Notamment salué par le trophée du Fonds d'Innovation Sociale des Etablissements Sociaux pour l'Habitat (FIS/ESH), **le projet se développe<sup>3</sup> en valorisant cette formidable diversité culturelle à travers des ateliers de pratiques artistiques, de spectacles et éditions participatives en lien avec la mémoire des habitants, la mémoire de leur lieu de vie,... ce qui fait lien avec le Renouvellement urbain du quartier, dans un souci de dialogue participatif sur le quartier afin de reconnaître la maîtrise d'usage des habitants.**



**borny buzz**

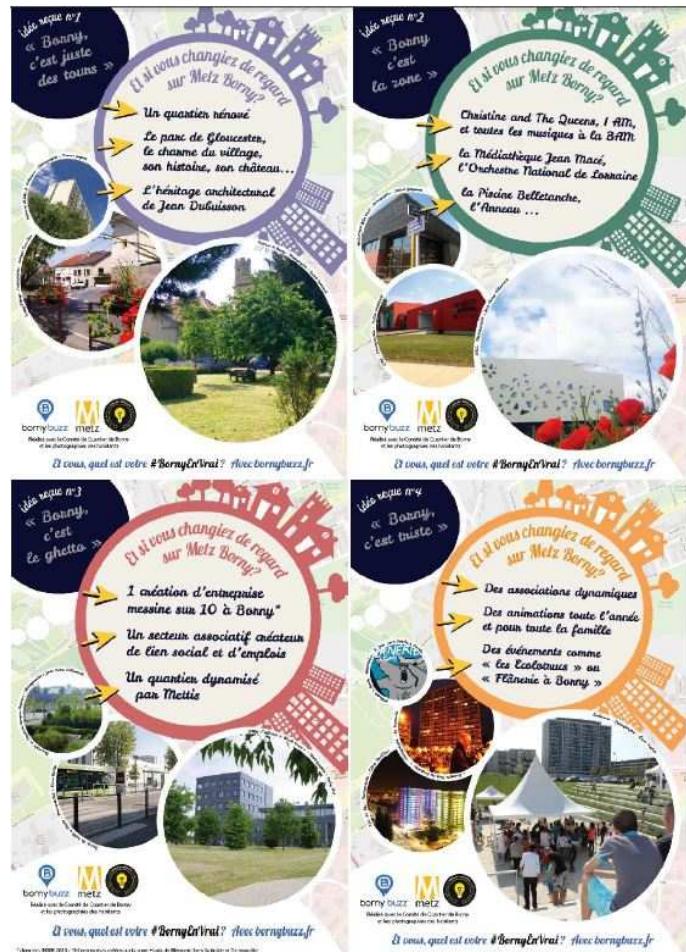
- **Projet "#BornyEnVrai"** : initié par le Comité de Quartier de Borny, et mené en partenariat avec l'association *LA PASSERELLE* et le service Citoyenneté et Démocratie Participative de la Ville de Metz, ce projet vise la valorisation du quartier de Borny au travers de trois temps :
  - Organisation sur le quartier, d'un "Rallye Photos" (en juillet 2015),
  - Réalisation d'une campagne visant à lutter contre certaines préjugés dont le quartier peut faire l'objet, et composée d'une déclinaison d'affiches, elles-mêmes illustrées de photographies prises par les habitants lors du "Rallye Photos" notamment (campagne diffusée fin 2015 sur affiches A3 + flyers sur tout le quartier + affiches 2m<sup>2</sup> JCDECAUX),




---

<sup>3</sup> Depuis janvier 2014, l'association et ce projet font partie du réseau Banlieues d'Europe.

- Réalisation par le Comité de Quartier dans le courant de l'année 2016, avec le soutien de l'association *La Passerelle* et de la Ville de Metz, d'une brochure relative au patrimoine historique, culturel et/ou environnemental du quartier de Borny.



### Dispositif spécifique de concertation et de participation des habitants du secteur Languedoc

Cette démarche a pour objet d'accompagner l'importante requalification du secteur Languedoc, comme médiation identifiée qui donne sens au projet (voir article 6 "Modalités de concertation et de co-construction des projets avec les habitants", article 6.2, Projet Ephémère Street Art).

Elle vise, compte-tenu de l'ampleur du projet, à combiner un travail d'information et de concertation mené avec les habitants et un exigeant projet artistique questionnant les espaces privés et publics.

Elle a été initié en 2015 dans la dynamique du "collectif Languedoc"<sup>4</sup> et à partir d'une proposition de Metz en Scène (Etablissement public de coopération culturelle, gestionnaire notamment de la Boite à Musiques) de travailler avec les acteurs sur le Street art à Metz Borny : une première action

---

<sup>4</sup> Qui regroupe toutes les structures associatives et institutionnelles agissant sur cet îlot et qui se réunit régulièrement pour harmoniser l'action et échanger l'information, dans le cadre de la gestion urbaine et sociale de proximité.

a été conduite avec le groupe scolaire "les Mirabelles" et Barrès, deux écoles situées rue du Roussillon.

Elle a consisté à initier les enfants et les parents à une sensibilisation aux arts plastiques à travers certaines techniques sur l'espace public et l'écologie (mousse graffiti -ou green graffiti-, reverse graffiti...), avec l'intervention avant la fête de l'école de l'artiste-peintre David SONER pour la création d'une fresque murale de 40 m<sup>2</sup> dans la cour d'école.

Ce projet a vocation à se développer avec le collectif, en accompagnement de la démolition du patrimoine Logiest, dans une dimension de médiation artistique favorisant à la fois l'histoire et la mémoire du lieu ainsi que les perspectives de changement induites avec la requalification du site. Les interventions de Street art, par nature éphémères, permettront de questionner ces aspects avec les habitants avant la phase de démolition.

**Elles permettront de pré-visualiser dans l'espace les étapes de la requalification, donneront la parole à ceux qui ne la prennent pas, favoriseront des médiations inhabituelles par la création graphique et plastique.**

**Cette expérience artistique inédite à Metz comme support de rencontres et d'échanges avec les écoles, les locataires, habitants du quartier et l'association Bouche à Oreille, s'inscrit dans la volonté de rythmer le phasage de requalification du site à partir d'une démarche promouvant la culture et un état d'esprit citoyen.**



*Exemple de simulation Graffiti Mousse + typographie gobelet*

## OBJECTIFS

- connaître, comprendre, s'investir dans le projet de requalification du secteur et de la Cour du Languedoc,
- mieux connaître les habitants, leurs trajectoires, leurs aspirations,
- susciter la rencontre avec des œuvres et des artistes contemporains et les rendre accessibles,
- sensibiliser le public (amateur et scolaire) à la découverte d'un langage artistique et impliquer les habitants au sens large, créer une dynamique intergénérationnelle,
- proposer des actions de médiation : expérimentation du processus de création aux côtés des artistes dans des ateliers de pratiques artistiques, visites commentées des expositions,
- amener des Messins sur le site et provoquer des rencontres et une appropriation de l'espace comme largement ouvert à tous,
- générer de nombreuses interactions avec les acteurs culturels, sociaux et les habitants de Metz,
- contribuer à la réussite du projet de requalification du site en accompagnant les habitants aux changements que cela implique,
- faire rayonner le projet au plan national et international par une communication suivie par des professionnels,

- garder la mémoire du projet au travers des productions graphiques, photos, vidéos mais aussi d'œuvres artistiques,
- valoriser le quartier, poursuivre le changement des regards extérieurs,
- impliquer les habitants par la possibilité d'être eux-mêmes médiateurs des événements (visites, accueil, organisation des vernissages, choix des concerts...)
- poursuivre le travail de médiation avec la BAM5

#### **PUBLICS :**

- Habitants du quartier Metz-Borny, notamment de la tour Bernadette
- Locataires parc Logiest
- Enfants du groupe scolaire Maurice Barrès et les Mirabelles
- Comité de gestion des centres sociaux de Metz-Borny / collectif Languedoc
- Tout public via les opérations de découvertes artistiques (visites, conférences...)

#### **Axes d'interventions :**

- Ecoles Les Mirabelles et Maurice Barrès : Education artistique en arts plastiques :
  - o à travers certaines techniques sensibiliser les enfants et les parents sur l'espace public et écologie (mousse graffiti, reverse graffiti...)
  - o Créer du lien avec les parents, les anciens élèves et voisins de l'école.
  - o Appel à participation citoyenne
- Bouche à Oreille + comité de gestion des centres sociaux : travail avec les habitants, retenir des propositions en direction des habitants.
- Immeuble : appartements : programme de rencontres, conférences, projection, résidences artistiques.
- Information, sensibilisation, concertation sur le projet urbain : expositions sur site, interventions dans l'espace public, déclinaison numérique, ouverture d'espaces de co-décision,
- Communication événementielle.

#### **Descriptif du Projet Ephémère Street Art**

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du secteur Languedoc, ce projet propose une expérience artistique inédite à Metz comme support de rencontres et d'échanges avec les écoles Les Mirabelles & Maurice Barrès, les locataires du parc Logiest, les habitants de la tour Bernadette et du secteur et l'association Bouche à Oreille.

Avant la démolition ou la requalification, l'objet est de mettre en place un parcours de Street Art in situ.

<sup>5</sup> Boîte à musiques, salle de musiques actuelles située au cœur de Metz-Borny et gérée par l'Etablissement public de coopération culturelle Metz en scènes.

A chaque artiste issu de la scène graffiti ou de street art un espace donné à investir du mur au plafond, des interventions bénévoles et volontaires, une exposition éphémère gratuite et ouverte à tous sans aucune démarche mercantile puisque les œuvres seront détruites pour laisser place à un nouveau projet urbain.

Au cœur du processus : une bonne information de tous du processus de transformation de l'îlot, l'écoute de suggestions et d'ajustements, un travail sur la parole de chacun, un processus de deuil sur ce que l'on perd, d'espoir sur ce que l'on gagne ...

**La technique utilisée visera aussi à matérialiser de manière très visible, dans l'espace public, les intentions et déclinaisons du projet. Il s'agit de permettre à celle ou celui qui ne participe jamais à la concertation, que s'en sent exclu, de comprendre en un coup d'œil les évolutions à venir.**

Les locataires et habitants pourront découvrir le travail des artistes au fil de certaines périodes qui rythmeront le phasage de démolition/rénovation et même s'initier à l'occasion d'un atelier, d'une rencontre avec certains artistes. Le travail des artistes se nourrira de ces échanges avec les locataires et habitants relatifs à l'histoire et la mémoire du lieu ainsi que les perspectives de changement induites avec la requalification du site.

**La maison du projet sera ainsi constituée : une promenade dans le site, des ressources cartographiées, mises en perspectives, des histoires singulières d'habitants, de lieux ... Au-delà de comprendre un projet, de s'y investir, il s'agit aussi d'en faire une forme de deuil et de réinventer collectivement un devenir.**

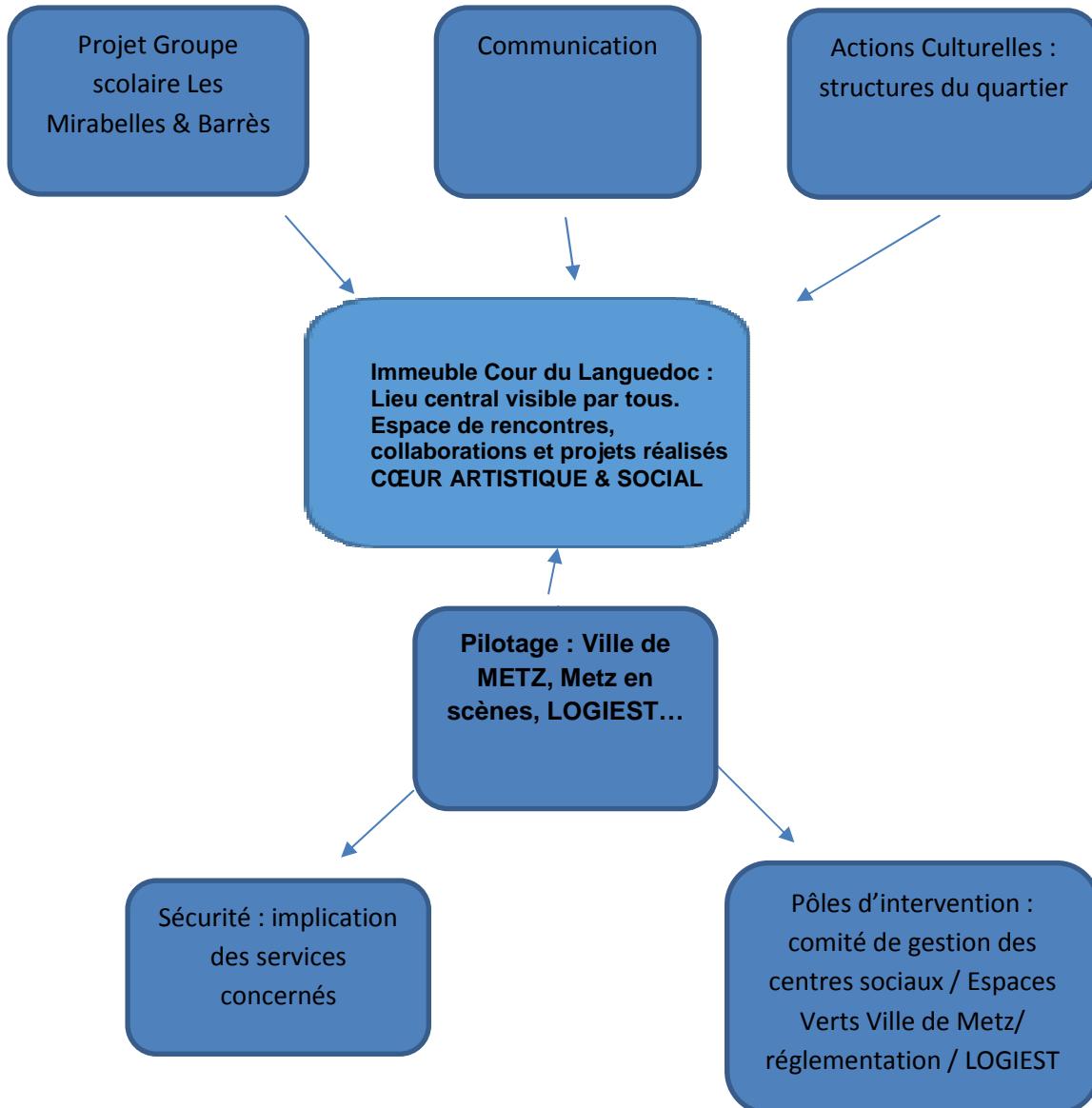
L'expérience se terminera par une exposition collective de Street Art jamais réalisée à Metz et accessible au plus grand nombre.

**Cet événement hors normes marquera la dernière étape de lancement de la démolition partielle de l'immeuble.**

Cette démarche, qui **s'inspire de la « Tour 13 » dans le XIIIème arrondissement de Paris**, a pour objectif de promouvoir la culture et la mettre à portée de la population mais aussi d'enrichir les liens existants entre acteurs culturels/associatifs comme Bouche à Oreille, Metz En scènes et d'impliquer les artistes dans un état d'esprit citoyen. Cela contribuera également à "ouvrir" le quartier à partir de ces dimensions, et contribuer au changement d'image en anticipant la transformation du secteur.

**Ce projet, prendra forme et se concrétisera dans la première "maison du projet" mise en place sur le site de la Cour du Languedoc, comme lieu qui incarne le Renouvellement Urbain et "appartient" aux habitants.**

**SCHEMA du dispositif spécifique de concertation et de participation des habitants du secteur Languedoc :**



- **A Bellecroix** : des médiations architecturales et liées à l'histoire et la mémoire du lieu, pour s'approprier les enjeux, sont prévues avec l'Ecole d'Architecture de Nancy (EAN, dans le cadre d'une convention avec la Ville). Elles seront élaborées en lien avec la prestation d'étude urbaine de définition à l'échelle du quartier.
- **A Patrotte Metz-Nord** : l'enjeu de construire du commun avec le reste de la ville, les autres îlots, Woippy,... sera travaillé en lien avec le groupe inter-acteurs du quartier, le conseil citoyen et celui du quartier Saint Eloy Boileau Pré-Génie, dans la dynamique de la construction de l'**AGORA Médiathèque - centre social** (visites de chantier aux habitants, appropriation des espaces centraux, café associatif,...).

Ce type nouveau d'équipement, au croisement des enjeux de la société numérique, de la lecture publique, de l'intégration sociale, de l'animation culturelle et de l'éducation populaire, est en effet conçu comme un véritable lieu de proximité, ouvert à tous, où la

diversité des cultures permet de s'enrichir. L'accueil de différents usages et usagers (de par l'hybridation des offres, des métiers et des rapports aux publics qu'il propose), rendra effective sa vocation d'espace de vie autant que lieu à vocation culturelle et sociale, et son usage qui en découle pour la "maison du projet".

Par ailleurs, il est rappelé qu'une importante concertation avec la population a eu lieu dans le cadre de l'élaboration du Grand Projet Urbain de Metz Nord en 2011-2012 :

- D'abord à travers une procédure de marché de définition, procédure pendant laquelle trois équipes ont établies un diagnostic partagé du territoire puis proposées chacune leur vision d'un projet urbain global et cohérent,
- Et par des ateliers de dialogue et d'orientation de la démarche avec le comité de quartier et les acteurs associatifs, intégrés à l'élaboration du plan-guide qui propose une vision stratégique de ce que sera le quartier à long terme.

#### ➤ Des outils et moyens accessibles, variés, adaptés

Plusieurs types d'outils et de moyens pourront être mobilisés, selon les besoins rencontrés sur les sites :

- Diagnostics en marchant,
- Groupes de production,
- Conférences du consensus,
- Tables d'habitants,
- Jurys citoyens,
- Ateliers cartes sur tables,
- Fabrication de maquettes,
- Modules de formation,
- Visites extérieures, visites de chantier,
- Production de supports, journaux, films,...

#### ➤ Une démarche globale de démocratie participative à Metz

Le budget participatif est un dispositif de démocratie participative destiné à permettre une implication concrète des citoyens dans la vie de la cité.

Les habitants et usagers de la ville sont invités à proposer des idées d'investissement pour améliorer leur cadre de vie.



2014	2015	2016
<b>287</b> idées	<b>713</b> idées	Démarche en cours depuis le 14/02, en 5 étapes <a href="http://metz.fr/jeparticipe">http://metz.fr/jeparticipe</a>
<b>47</b> propositions finales	<b>178</b> propositions réalisables	
<b>43</b> projets réalisés	<b>52</b> projets en cours de réalisation	

Par ailleurs, un **fonds de participation des habitants dédié au Renouvellement Urbain** est en réflexion.

De même, l'ensemble de la méthode proposée s'inscrit en lien et dans l'accompagnement assuré avec le dispositif de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP), renforcé auprès des copropriétés de Metz-Borny, et des dynamiques d'*empowerment* (accompagnement des actions ou animations sur les quartiers à l'initiative des acteurs).

## Ville de Woippy

Forte de l'expérience et des actions entreprises dans le PRU 1 ou dans le cadre du "droit commun", ainsi que de l'élaboration du contrat de ville de Metz Métropole dont les objectifs stratégiques ont été partagés avec l'ensemble des partenaires et signataires, la Ville de Woippy envisage cette nouvelle phase de Renouvellement Urbain dans un lien fort avec les habitants et les usagers. Les principes d'actions sont les suivants :

➤ **Les instances au cœur du dispositif de concertation**

- **Les conseils de quartier**, existants à l'échelle des quartiers de la Ville.
- **Le conseil citoyens intercommunal Saint-Eloy Boileau Pré Génie**, mis en place dans le cadre du Contrat de Ville, dont la composition a été établie suite à un tirage au sort d'adresses, un appel à volontaires pour les acteurs locaux et un appel à volontaires dans les structures de démocratie participative existantes (conseils de quartier notamment). Ce conseil a intégré le quartier de veille du quartier du Roi. Cette instance est animée par la Maison Pour Tous (MPT).
- **Les réunions publiques avec les habitants** organisées par la Ville.
- **Les réunions de locataires**, organisées par les bailleurs.

➤ **La Maison du projet, un lieu qui incarne le Renouvellement Urbain et « appartient » aux habitants**

A Saint-Eloy Boileau Pré Génie, un lieu va être dédié pour accueillir une maison du projet destinée aux habitants et partenaires du NPNRU. Cet espace permettra de centraliser des informations sur le PRU et d'organiser des temps d'échanges pour informer et réfléchir sur le projet.

➤ **Un service de proximité, à l'écoute de tous les habitants.**

La direction de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) de la Ville de Woippy est à la disposition de tous les Woippyciens qui souhaitent effectuer une réclamation, qui rencontrent des problèmes ou qui ont des suggestions à formuler pour que certains projets puissent être davantage adaptés / créés pour répondre aux attentes des habitants.

Ce service anime les conseils de quartiers communaux, ce qui permet de centraliser les requêtes et les suggestions. Cette centralisation permet une réactivité, entre autre, dans les suites données aux suggestions des habitants.

## Article 7 – Modalités d’organisation pour la mise en œuvre de l’article 8 de la loi du 21 février 2014

*Cf. pages 15 à 19 - La politique de l’habitat à l’échelle de l’agglomération et des QPV (2.1.1)*

## Article 8 – Pilotage et conduite de projet

### 8.1- Le pilotage du protocole de préfiguration

Les différentes instances mises en place pour le pilotage du protocole de préfiguration sont :

- Le Comité de Pilotage du Contrat de Ville

*Cf. Dossier de présentation pages 165 à 167 - Pilotage stratégique et opérationnel du Contrat de Ville de Metz Métropole.*

*Annexe 15 - Schéma de gouvernance du Contrat de Ville.*

- Le Comité de suivi opérationnel « Cadre de vie et renouvellement urbain » du Contrat de Ville

Les Comités de suivi du Contrat de Ville permettent un échange plus fin (que le Comité de Pilotage du Contrat de Ville prévu une fois par an) entre les partenaires socles et financeurs. Il y a trois Comités de suivi pour le Contrat de Ville de Metz Métropole, correspondant aux 3 piliers : Cohésion sociale, Cadre de vie et Renouvellement urbain, Développement Economique et Emploi).

Ils sont co-animés par le Sous-Prefet de Metz, le Vice-Président Politique de la Ville et les adjoints à la Politique de la Ville des Communes.

**Le Comité de suivi du pilier 2 « Cadre de vie et renouvellement urbain »** est composé des représentants élus et techniques des collectivités (Région, Département, EPCI, Villes), des bailleurs sociaux, des représentants de l’Etat (notamment la DDT), de la Caisse des Dépôts, de l’ARELOR, de l’Aguram. Ce Comité de suivi sur le pilier 2 du contrat est transversal à tous les QPV et peut être restreint selon l’ordre du jour.

Il assure la mise en œuvre et le suivi des nouveaux projets urbains retenus au NPNRU. Il a également pour missions de suivre la réalisation et le financement des actions, d’organiser et de suivre l’évaluation de celles-ci, et de proposer des orientations du pilier 2 pour le pilotage du Contrat. Il se réunit 2 à 3 fois par an.

➤ **Une « revue de site » par quartier**

Est prévue, à l'échelle de chaque quartier, une "revue de site", réunion technique rassemblant les représentants techniques des collectivités, des bailleurs sociaux et de la DDT.

## **8.2- Conduite de projet : les équipes dédiées**

Dans le cadre de la compétence Politique de la Ville et du portage du Contrat de Ville à l'agglomération, les collectivités s'organisent en directoire, composé :

- Du Directeur Général Adjoint de la Direction du Développement et de l'Aménagement Durable (DDAD) de Metz Métropole,
- Du Directeur Général Adjoint de la Direction Solidarités et Familles de la Ville de Metz
- Et du Directeur Général des Services de la Ville de Woippy.

Ils dirigent collégialement les équipes et chefs de projet dédiés et s'assurent du respect des orientations contractualisées.

L'Equipe-projet constituée entre les 3 collectivités se retrouvera lors des séances de travail spécifiques au Protocole et à la préparation de la convention avec une récurrence adaptée à la phase du protocole puis de la convention.

• **Metz Métropole**

Le Pôle Cohésion Sociale de la Direction du Développement et de l'Aménagement Durable (DDAD) de Metz Métropole assure le pilotage stratégique du Contrat de Ville de Metz Métropole et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Désormais chef de file du Contrat de Ville, Metz Métropole définit les orientations, anime et coordonne le dispositif de renouvellement urbain.

Dans ce cadre, Metz Métropole est chargée notamment de :

- mettre en place et animer le pilotage et la coordination du Contrat de Ville et du NPNRU,
- actionner les leviers existants à l'échelle de l'agglomération en lien avec le renouvellement urbain (développement économique, habitat, cohésion sociale, organisation des transports, gestion des déchets,...),
- suivre et évaluer les actions mises en place.

Un-e chargé-e de mission Politique de la Ville et Renouvellement Urbain, sous la responsabilité du responsable du Pôle Cohésion sociale, assure la coordination du Contrat de Ville et du protocole de préfiguration. Il met en place et anime la dynamique partenariale autour des objectifs stratégiques et opérationnels des trois piliers du Contrat de Ville : Cohésion sociale, Cadre de Vie-Renouvellement Urbain et Développement économique-emploi. Il s'assure de la cohérence entre les trois piliers du Contrat, notamment entre le volet urbain et le volet social.

Il s'appuie sur les différents services concernés de Metz Métropole (développement économique, habitat, organisation des transports, gestion des déchets,...) et les mobilise sur la prise en compte des objectifs de renouvellement urbain dans leurs outils et dispositifs de planification.

Par ailleurs, le-la chargé-e de mission Politique de la Ville et Renouvellement Urbain suit en lien étroit avec les villes concernées la contractualisation avec les partenaires, notamment la signature du protocole avec l'ANRU et ses suites. Il travaille avec les équipes-projet dédiées au renouvellement urbain dans les communes à travers les différentes instances de travail notamment la préparation des comités de suivi.

Pour Metz Métropole, la demande de financement en ingénierie faite à l'ANRU correspond à 50% de l'ETP du chargé de mission Politique de la Ville et Renouvellement Urbain.

- **Ville de Metz**

Le Pôle Politique de la Ville, Cohésion territoriale et Insertion (PVCTI) assure le pilotage opérationnel du Contrat de Ville au sein de la Ville de Metz. Il a une fonction d'ensemblier sur toutes les thématiques concernées, avec la mobilisation des moyens internes et des partenaires externes.

Concernant le volet plus spécifiquement urbain, et notamment le pilotage du suivi opérationnel du protocole de préfiguration de la convention de renouvellement urbain, le Pôle Urbanisme, habitat et planification urbaine (UHPU) assure avec le Pôle PVCTI une co-maitrise d'ouvrage, afin d'assurer une cohérence globale avec les autres projets urbains de la Ville.

Au regard de l'ampleur des opérations demandées en pré-conventionnement et à la multiplicité des quartiers d'intérêt national et régional sur Metz, suite à la RTP l'ANRU a souhaité un poste équivalent temps plein identifié dans l'organigramme de la Ville pour la conduite de projet.

Le Chef de projet Renouvellement Urbain est ainsi affecté à temps plein (1 ETP), au Pôle Politique de la Ville, Cohésion territoriale et Insertion. Il est le référent pour le quartier de Borny et les autres quartiers messins, avec l'appui d'un-e chargé-e de mission Copropriétés et appui PRIR à mi-temps (0,5 ETP), qu'il supervise en veillant à l'articulation avec l'ensemble des actions du Pilier 2 et les équipes-projet des bailleurs attachés au cadre de vie des locataires.

L'équipe-projet Ville de Metz est également complétée par :

- un-e chargé-e de mission GUP, qui assure un travail quotidien de veille et coordination partenariale dans les réponses à apporter en termes de gestion partagée au bénéfice des habitants, et anime un groupe inter-acteurs par quartier, en assurant le lien avec les conseils syndicaux des copropriétés et les différents groupes d'initiatives portées par des habitants.
- une assistante de projet administrative et financière, qui assure le suivi administratif et financier des opérations et de la maquette globale, ainsi que du lien entre les différents maitres d'ouvrage, les financeurs, les partenaires et les prestataires du programme.
- selon les secteurs et les besoins, un chargé d'opérations ou chargé d'études programmatiques au Pôle urbanisme peut venir en appui.

Le Chef de projet renouvellement urbain réfère d'un point de vue stratégique et opérationnel à son Directeur de Pôle. Il est en lien fonctionnel avec le Directeur du Pôle Urbanisme, habitat et planification urbaine, et avec le Chef de service Etude et programmation urbaine au sein de ce Pôle.

Il assure le suivi en lien étroit avec l'agglomération et la ville de Woippy (cf. quartier intercommunal).

Pour les 2 postes directement concernés (représentant 1,5 ETP), la demande de financement en ingénierie faite à l'ANRU correspond à 50% des montants forfaitaires comme le prévoit le Règlement Général de l'ANRU, pour une durée de 18 mois à compter de la signature du protocole de préfiguration NPNRU.

***Annexe 16 - Schéma organisationnel de l'équipe-projet de la Ville de Metz et fiches de poste.***

• **Ville de Woippy**

Au sein de la Ville de Woippy, la Direction Solidarité-Emploi-Politique de la Ville, directement rattachée à la Direction Générale des Services, assure le suivi opérationnel du Contrat de Ville et du protocole de préfiguration. La Directrice assistée d'une référente Politique de la Ville constitue l'ingénierie principale. C'est en effet elle qui assure tout le travail partenarial, toute la réflexion stratégique avec la Ville de Metz et Metz Métropole.

Cette direction s'appuie bien évidemment sur les autres services municipaux : technique, GUP pour mener le travail sur ce NPNRU.

Dans ce contexte, la demande de financement en ingénierie correspond à 1/2 ETP de la directrice Solidarité-Emploi-Politique de la Ville qui assure le rôle de chef de projet. La demande est calibrée avec le coefficient de 2,25 (correspondant aux charges sociales et frais généraux), conformément au règlement général de l'ANRU) pour 18 mois à compter de la signature du protocole de préfiguration NPNRU.

## Article 9 – Financement des opérations au titre du protocole de préfiguration

*Cf. Tableau Excel – programme de travail du protocole de préfiguration*

### 9.1 – Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain

9.1 : Modalités de financement par l'ANRU de la conduite du projet de renouvellement urbain								
Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul, Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Un chargé de mission Politique de la Ville et Renouvellement urbain à 50% ETP	Metz Métropole	Metz Métropole	71 250	50%	35 625	montant forfaitaire 95 k€ par an pour 1 ETP	juil-16	18 mois
Un chef de projet Renouvellement urbain et Pilier 2 au Pôle PVCTI à 100 % ETP	Borny + QPV messins	Ville de Metz	172 500	50%	86 250	montant forfaitaire 115 k€ par an pour 1 ETP	juil-16	18 mois
Un chargé de mission Copropriétés et appui PRIR au Pôle PVCTI à 50 % ETP	QPV messins	Ville de Metz	71 250	50%	35 625	montant forfaitaire 95 k€ par an pour 1 ETP	juil-16	18 mois
Un chef de projet (Directrice Solidarité-Emploi-Politique de la Ville) à 50 % ETP	Saint Eloy Boileau Pré-Génie	Ville de Woippy	128 500	50%	64 250		juil-16	18 mois
<b>sous-total "financement par l'ANRU de la conduite de projet"</b>				<b>443 500</b>	<b>50%</b>	<b>221 750</b>		

## **9.2 – Modalités de financement par l'ANRU des études, expertises et de l'ingénierie prévus au titre du protocole**

Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention ANRU	Montant de subvention ANRU	Commentaire (mode calcul, Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
<b>Études, actions et expertises relatives à la programmation urbaine</b>								
Mission d'appui et maîtrise d'œuvre à l'élaboration d'une stratégie de peuplement à l'échelle de l'agglomération et des QPV	Tous QPV	Metz Métropole	38 333	50%	19 167	Demande de prise en compte dès la date du CNE du 18/07/16 pour lancer la mission, articulée à une étude déjà financée dans le cadre de l'avenant de sortie de convention du PRU afin de tenir les délais de 1er acompte de cette étude	juil-16	18 mois
Etude Prospective et coordination des stratégies patrimoniales des bailleurs	Tous QPV	LOGIEST/MHT	80 000	50%	40 000		sept-16	16 mois
Mission d'AMO sur la question scolaire	QPV messins	Ville de Metz	75 000	50%	37 500		sept-16	16 mois
Mission d'urbanisme pour la Déclinaison des principes généraux du Plan-guide (zooms sectoriels)	Borny	Ville de Metz	66 667	30%	20 000		juil-16	18 mois
Mission d'urbanisme avec études thématiques (selon besoins)	Saint Eloy Boileau Pré-Génie	Metz Métropole	75 000	30%	22 500	En lien avec le quartier Patrotte Metz-Nord	juil-16	18 mois
Déclinaison du plan-guide Metz-Nord sur le cœur de quartier "coeur Patrotte" : conception urbaine et coordination des actions	Patrotte Metz-Nord	Ville de Metz	33 333	30%	10 000	En lien avec mission d'urbanisme quartier intercommunal	juil-16	18 mois
Etudes phase 2 Halte-ferroviaire (rénovation intérieure) dont faisabilité d'un Point d'Information Médiation Multi-services (PIMMS)	Patrotte Metz-Nord	Ville de Metz	50 000	50%	25 000	En lien avec mission d'urbanisme quartier intercommunal	juil-16	18 mois
Etude sur la restructuration du bâtiment STOXEY (programmation, définition d'usages pérennes et d'insertion dans le quartier, pour 79 logements)	Bellecroix	Metz Habitat Territoire	20 000	50%	10 000	En lien avec la mission d'urbanisme pour un projet urbain du quartier de Bellecroix	juil-16	18 mois
<b>sous-total : "Études, actions et expertises relatives à la programmation urbaine" :</b>				<b>438 333</b>	<b>42%</b>	<b>184 166</b>		

Études techniques et sociales nécessaires à la restructuration de l'habitat dans les secteurs opérationnels (diagnostics réglementaires amiante et plomb, MOUS relogement...)								
		sous-total 'études techniques et sociales"	0	50%	0			
		<b>sous-total études sociales et techniques</b>	<b>0</b>		<b>0</b>			
<b>Démarches et outils de communication</b>								
Dispositif spécifique de concertation et de participation des habitants du secteur Languedoc	Borny	Ville de Metz	90 000	50%	45 000		juil-16	18 mois
		<b>sous-total "démarches et outils de communication" :</b>	<b>90 000</b>	<b>50%</b>	<b>45 000</b>			
		<b>Total "études, expertises et moyens d'accompagnement "</b>	<b>528 333</b>	<b>43%</b>	<b>229 166</b>			
		<b>Total financements ANRU (étude et ingénierie)</b>	<b>971 833</b>	<b>46%</b>	<b>450 916</b>			
		<b>Total PRIN</b>	<b>593 750</b>	<b>48%</b>	<b>283 542</b>			
		<b>Total PRIR</b>	<b>378 083</b>	<b>44%</b>	<b>167 375</b>			

### 9.3 : Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail

Sans objet.

#### 9.4 : Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaire (mode calcul, Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
<b>Conduite de projet</b>								
Un animateur commercial et économique à 100 % ETP	Tous QPV	Metz Métropole Développement	75 000	40%	30 000	20k€/an	juil-16	18 mois
<b>Études préalables, actions d'accompagnement et expertises relatives à la programmation urbaine et à la mise en œuvre du projet urbain</b>								
Mission d'urbanisme pour la Déclinaison des principes généraux du Plan-guide (zooms sectoriels)	Borny	Ville de Metz	66 667	20%	13 333		juil-16	18 mois
Etude en articulation avec le Plan de Sauvegarde Bernadette sur le portage provisoire de lots à des fins de redressement, en lien avec l'ANAH	Borny	Ville de Metz		100%		Prolongement de la mission d'appui mise en œuvre à l'initiative de la CDC, sollicité au titre du protocole	juil-16	18 mois
Étude de programmation Centre d'Affaires de Quartier	Borny	Metz Métropole Développement	41 667	50%	20 834		juil-16	18 mois
Mission d'urbanisme avec études thématiques (selon besoins)	Saint Eloy Boileau Pré-Génie	Metz Métropole	75 000	20%	15 000	En lien avec projet urbain Patrotte Metz-Nord	juil-16	18 mois
Déclinaison plan-guide Metz-Nord sur le coeur de quartier "coeur Patrotte" : conception urbaine et coordination des actions	Patrotte Metz-Nord	Ville de Metz	33 333	20%	6 667		juil-16	18 mois
<b>Démarches et outils de communication</b>								
Démarches et outils de communication stratégie économique tous QPV	Tous QPV	Metz Métropole Développement	16 667	50%	8 334		juil-16	18 mois
Démarches et outils de communication – concertation	QPV messins	Ville de Metz	16 667	50%	8 334		juil-16	18 mois
sous-total CDC :			325 001	32%	102 500			

#### 9.5 : études déjà contractualisées dans le cadre de programmes antérieurs avec d'autres partenaires

Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaire (mode calcul, Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
Etude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat, avec focus sur QPV	Metz Métropole	Metz Métropole	30700	50%	15350	ANAH	mars-16	8 mois
Accompagnement des copropriétés (PACOD) de Metz Borny	Borny	Ville de Metz	196983	50%	98492	ANAH montant année 1	janv-15	60 mois
Accompagnement des copropriétés (PACOD) de Metz Borny	Borny	Ville de Metz	137888	50%	68944	CDC montant année 1 (assiette : 50% du reste à charge)	janv-15	60 mois
sous-total :			365 571	50%	182 786			

Protocole de préfiguration de Metz Métropole

## 9.6 : études déjà financées dans la cadre de l'avenant de sortie de convention

Libellé précis de l'opération	Échelle (QPV de rattachement ou EPCI)	Maître d'ouvrage (raison sociale)	Assiette de subvention (HT)	Taux de subvention	Montant de subvention	Commentaire (mode calcul, Subvention, cofinancements prévus...)	Date de démarrage (mois et année)	Durée de l'opération en mois
AMO pour le projet urbain de Borny Grand Est et sa conformité avec les préconisations du PSL (BONETTI)	Borny	Ville de Metz	18900	50%	9450			
AMO - Borny Grand Est - Diagnostic, enjeux et scénarios de principes structurants (LFU)	Borny	Ville de Metz	60533	50%	30267			
AMO - Borny Grand Est - Complément diagnostic, plan guide, déclinaison Languedoc (LFU)	Borny	Ville de Metz	81050	50%	40525			
Etude habitat-peuplement élargissement aux QPV	QPV messins	Ville de Metz	41667	50%	20833		juil-16	18 mois
Etude de définition projet Bellecroix : mission d'urbanisme pour la conception d'un projet urbain d'ensemble du quartier (tranche ferme/tranches conditionnelles)	Bellecroix	Ville de Metz	150000	50%	75000		juil-16	24 mois
sous-total :			<b>352 150</b>	<b>50%</b>	<b>176 075</b>			

## Article 10 – Opérations d’investissement financées dans le protocole de préfiguration

### 10.1- Projet de requalification : Cour du Languedoc (LogiEst)

Le secteur Foselle-Languedoc, ultime ensemble construit dans le Nord de Borny, constitué de logements de standing à l’époque, est aujourd’hui le plus dévalorisé. Il offre une image d’entrée de quartier très négligée et peu attrayante, tant pour les passants que pour les habitants.



#### Articulation projet urbain du secteur avec traitement des phases précédentes PRU 1

Les propositions faites jusqu’ici (équipe de Reichen et Robert en 2012, Ville de Metz en 2013, nouvelle proposition de Reichen et Robert de février 2014), ont été des réponses au dysfonctionnement d’un objet mais n’ont pas complètement raisonné sur ses répercussions au sein d’un tissu plus large.

Les études qui ont suivi se sont attachées à considérer à la fois les difficultés de l’objet - Cour du Languedoc – et à interroger le fonctionnement global de l’îlot – équipements et copropriétés compris - dans lequel il s’inscrit.

Il importe en effet de prendre en compte l’insertion urbaine et le fonctionnement de la Cour du Languedoc dans son environnement, et pas simplement les difficultés de l’objet ‘cour’.

A l'Est, le **parc du Grand Domaine**, acte de projet d'envergure constitué avec la démolition des carrés au profit d'un espace évolutif mis au service du bien commun, qui a permis un désenclavement du quartier, est d'une grande qualité paysagère et accueille un certain nombre d'espaces publics spécifiques (les arènes, la salle de concerts,...).

Si le rapport entre une qualité esthétique certaine et les usages qui s'y développent, les coûts d'aménagement et les coûts de gestion ont pu être questionnés, **cet espace urbain constitue incontestablement un nouveau lieu dont la qualité paysagère contribue à qualifier le quartier.**

**Le secteur Ouest**, partie du quartier non requalifiées avec le PRU, **suit principalement les « effets reports » du projet très qualitatif limité à un périmètre restreint**, avec déplacement-redéploiement du trafic de drogue qui dévalorise et fragilise le cœur même du quartier : la place Foselle, les services, équipements, commerces qui s'y déploient alors qu'il s'agit d'un élément fondamental dans le fonctionnement de ce quartier.

Il est également **marqué avec une proportion importante du parc privé de logement** : le secteur Foselle-Languedoc, pièce maîtresse du projet de Jean Dubuisson pour l'urbanisation de Borny, représentait le 'haut-de-gamme' du grand ensemble mais cristallise ses difficultés aujourd'hui.

L'ampleur des dysfonctionnements rencontrés a en effet conduit à proposer la mise en place des dispositifs curatifs d'accompagnement sur six des ensembles, dans le cadre d'un programme global des copropriétés en difficulté (PACOD).

Sur l'une des copropriétés la plus en difficulté, une procédure spécifique de plan de sauvegarde a été engagée par le Préfet de département, la résidence Bernadette, et une étude de faisabilité de portage de lots provisoire est en cours.

→ Le secteur Foselle-Languedoc joue ainsi un rôle fondamental dans l'articulation du Carré Actif métropolitain dans la ville, révélé par l'étude urbaine sur la vocation du quartier et les préconisations du plan-guide. Entrée principale du quartier, en voiture comme en transports en commun, elle renvoie aujourd'hui une image très distante du quartier, alors qu'elle constitue une attache du Carré métropolitain avec la métropole au sens large, par cette entrée de quartier "campus Dubuisson" où se croisent les 2 lignes Mettis.

→ Le projet global de ce secteur vise donc à la **valorisation de l'architecture de Jean Dubuisson et au renforcement des activités / associations** présentes dans le quartier mais **surtout à la remise en place d'une trame urbaine claire, lisible et propre à porter la mutation progressive de ce secteur.**

**L'articulation avec le PRU 1 et le Grand domaine**, sans reproduire la même chose, **permet au projet de s'inscrire dans une continuité adaptée aux contraintes du site et avec le souci d'une qualité urbaine.**

Le détail des propositions faites à plus court terme sur la cour du Languedoc sont détaillées dans le dossier constitué avec Logiest, annexé au protocole : **cf. Annexes 17 et 20.**

La mise à niveau qualitative, notamment extérieure, par MHT de l'ensemble "Guyenne-Provence" (BORNY HLMO 305 logements), face à l'amélioration du patrimoine LogiEst de la Cour du Languedoc et au risque de dépréciation par effet contraste devra être envisagée à moyen-long terme.

De même, à l'Est de la place Foselle, la nécessité de faire un choix de projet se posera pour le Carré Artois-Boulonnais (patrimoine MHT, qui a fait l'objet d'une réhabilitation financé par l'ANRU) avec une réflexion sur la pérennité de l'immeuble à long terme.

## **Mesures déjà prises pour faire face aux difficultés en matière de sécurité et de sûreté**

### **2006 : la fermeture du parking**

Dès le 12 septembre 2003, LogiEst alertait Monsieur le Préfet et la Ville de Metz sur les difficultés croissantes auxquelles le bailleur était confronté pour garantir la sécurité des locataires et offrir des conditions de travail décentes au personnel intervenant sur le site du parking souterrain de la Cour du Languedoc à Metz-Borny.

De 2002 à 2006, la situation n'a cessé de se dégradée. Par exemple, 8 voitures ont été incendiées à l'intérieur de ce parking entre 2002 et 2005.

Face à ce constat, la condamnation pure et simple du parking souterrain du deuxième sous-sol a été décidée le 30 novembre 2006 (le premier ayant déjà fait l'objet d'une fermeture quelques années auparavant).

### **2009 : augmentation sensible de l'insécurité**

Jusqu'en 2009, très peu de logements étaient vacants Cour du Languedoc (moins de 1 % en 2007). Avec l'achèvement des travaux de transformation du "fond de Borny", dans le cadre du GPV, une augmentation très sensible de l'insécurité a été enregistrée, accompagnée d'une hausse constante et régulière de la vacance sur le site.

Elle atteint aujourd'hui - 124 logements soit 40 % (voir évolution de la vacance sur Borny page 32).

Lors de la réunion du Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance d'octobre 2009, la situation était déjà présentée comme grave et urgente. Les locataires, les collaborateurs de LogiEst et les employés d'entreprises de maintenance étaient souvent pris à partie (menaces graves s'accompagnant parfois de tirs réels d'intimidation, représailles,...).

Le trafic organisé de stupéfiants était quasi constant et générait au quotidien un climat d'insécurité et de peur pour l'ensemble de la population.

### **2009/2016 : des initiatives constantes afin de « tenir au mieux » la situation en combinant différents axes**

1. La médiation et l'animation grâce notamment au travail avec les associations

#### **En 2011 :**

- mise en place d'un Diagnostic Local d'Accompagnement LogiEst ayant pour but l'amélioration de l'offre associative au sein du patrimoine Logiest pour concourir au mieux-vivre ensemble sur la cour.
- Création du « Collectif Languedoc » (Association Bouche à Oreille, LogiEst, Ville de Metz, MJC de Borny, APSIS Emergence, Metz Pôles Services). En 2013, le collectif s'est élargi avec la présence des PEP57 (association actrice de projets éducatifs, d'engagement pour les jeunes).
- Présence d'associations en pied d'immeuble, telles qu'APSID Emergence (association de prévention spécialisée) qui dispose également d'un local d'accueil à destination des mineurs et des jeunes majeurs au sein de la cour, et Metz Pôle Services, qui dispose également d'un local sur site destiné aux femmes de ménage et aux médiateurs de proximité. Metz Pôle Services appuie LogiEst et la ville de Metz dans le maintien de la propreté des locaux et des abords ainsi que dans l'apaisement des relations de voisinage.
- Mise en place d'un nouveau point d'accueil LogiEst à l'intérieur de la cour affirmant ainsi la volonté de LogiEst de s'appuyer sur une présence renforcée de personnels de proximité. Une équipe de quatre collaborateurs compose à ce jour le secteur de Languedoc/Tour C. Bernard.

#### **En 2012 :**

- Partenariat avec l'association Bouche à Oreille pour la création des projets « Ensemble Cour du Languedoc » (2012/2013/2014) et aujourd'hui « Flâneries à Borny » (2015/2016/2017). Ce partenariat est en lien avec le dispositif de concertation spécifique sur le secteur, voir plus haut article 6.2. Ces projets ont été deux fois lauréats du fond d'innovation sociale de la fédération des ESH et participent incontestablement au mieux-vivre ensemble.

## 2. La lutte contre la délinquance

C'est en sa qualité de bailleur social et de partenaire actif en matière de sécurité que LogiEst participe au Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CLSPD) sous l'égide de la Ville de Metz et des cellules de coordination opérationnelles des différents quartiers. Logiest participe également au Groupe Local de Traitement de la Délinquance (GLTD) dédié à la rue du Languedoc sous l'autorité de Monsieur le Procureur de la République.

LogiEst a également fait le choix, et ce depuis près de 10 ans, de se doter d'un Chargé de Mission Prévention et Sécurité. Il représente la société au sein des différentes instances précitées et assure une collaboration opérationnelle avec l'ensemble des services de la Police Nationale.

## 3. La partie technique

**2011:** le travail mené avec les services de l'État a permis à LogiEst d'obtenir, dans le cadre du Fonds Interministériel de Prévention de la Délinquance (FIPD), une subvention pour la mise en place d'un système de vidéo-protection. Le dispositif prévoit notamment la surveillance de la cour (caméras «dôme») ainsi que celle de chaque entrée.

En juin 2011, dans le rapport du « Diagnostic en Marchant », Habitat et Territoires Conseil notait :

- « un nombre d'initiatives de LogiEst à souligner, qui illustrent l'engagement d'une reprise en main (nettoyage par l'association d'insertion Metz Pole Services et suivi des prestations sur une obligation de résultats et non plus de moyens, chantiers d'insertion, renforcement de la présence sur site, maintenance des halls, boîtes à lettres, ascenseurs, portes d'entrée, installation d'associations sur site pour plus d'animation des lieux,...) »,
- « une mobilisation volontaire soulignée par tous »,
- « même si tous les effets de cette logique de fond ne sont pas visibles sur site et donc n'offrent pas de changement spectaculaire du site (sa cour centrale notamment encore très dure) où la situation reste préoccupante en soirée ».

**2012 :** Pour améliorer la sécurité et l'attractivité des entrées, l'ensemble des portes des halls a été remplacé par des modèles renforcés équipés de système d'accès de type VIGIK, les boîtes aux lettres, les tapis et les plaques de sol des ascenseurs ont été changés.

**2015 :** Au-delà des remontées d'informations des locataires, des collaborateurs de proximité du bailleur, mais également des partenaires institutionnels, LogiEst s'est doté en mai 2015, d'un outil statistique permettant d'objectiver quantitativement la situation en matière d'atteintes aux personnes et aux biens.

**Aujourd'hui, malgré les efforts la situation est de plus en plus difficile à maîtriser :**

- La Cour du Languedoc connaît, depuis environ six ans, un nombre croissant d'atteintes à la tranquillité et à la sécurité de ses locataires. L'ensemble de ces faits ont par ailleurs très fortement contribué à l'état actuel de la vacance :
  - o Une augmentation sensible des troubles à la Tranquillité sur les premiers mois de 2016
  - o La Cour du Languedoc représente à elle seule environ 74 % des faits recensés par les personnels de proximité sur l'ensemble du patrimoine LogiEst de la commune de Metz. En tête des faits : les dégradations volontaires ; les attroupements ; et les atteintes à l'environnement (le faible nombre d'infractions à la législation relative aux stupéfiants constatés (10 faits) s'explique d'une part, en raison de la consigne donnée aux collaborateurs de LogiEst de ne pas s'exposer, d'autre part à la commission de nombreux faits en dehors de leurs heures de présence).

- Une situation d'urgence sur certaines entrées, comme l'illustre l'entrée 14 où LogiEst a dû engager le relogement anticipé de 4 familles pour des raisons de sécurité (voir photos ci-dessous).



- Trafics de produits stupéfiants, dégradation et actes de vandalisme, occupations abusives des parties communes intérieures et extérieures, tapages nocturnes, tirs à l'arme à feu, agressions physiques et verbales, etc. sont autant d'actes, d'évènements et d'incidents qui font du secteur (cour du Languedoc et copropriété Bernadette) un ensemble aujourd'hui défavorablement connu des habitants mais aussi des demandeurs de logement.  
La présence de cette délinquance profondément ancrée, qui navigue aisément sur un site difficile d'accès pour les forces de l'ordre, étant donnée la configuration actuelle des lieux en "cul de sac", rend difficile la mise en œuvre des opérations de Police Nationale.
- La vacance de certaines entrées de la cour du Languedoc est aujourd'hui telle, qu'elle en devient propice à une occupation abusive et constante des parties communes et donc à l'effraction puis au squat de plusieurs appartements. Ce qui met en danger des personnes (départs d'incendies, atteintes des gaines techniques, ascenseurs vandalisés, etc.). Ces faits sont également constatés et subis par les résidents de la copropriété Bernadette.
- la situation du porche traversant l'immeuble de part en part et joignant les rues du Languedoc et du Roussillon : ce porche est utilisé par les locataires et les riverains qui l'empruntent pour rejoindre les groupes scolaires. Cependant ce passage est devenu un lieu de rassemblement, de commission d'infractions à la législation relative aux produits stupéfiants et d'actes de violences verbales et physiques.

En réponse à cette problématique, la Ville de Metz a lancé une étude pour renforcer la vidéoprotection sur le secteur. Le but est que dès le 2<sup>nd</sup> semestre 2016, convergent cette vidéoprotection, la sécurisation des accès de la copropriété Bernadette et la fermeture du porche, pour pouvoir démarrer les travaux en sécurité, en évitant le report du trafic de stupéfiants sur les copropriétés fragiles alentours.

**C'est l'ensemble de cette situation urbaine et sociale qui justifie une intervention urgente et nécessite un pré-conventionnement du projet dès le protocole pour faire coïncider et démarrer les opérations de reconquête : la phase relogement et les travaux de requalification ; la première phase de travaux urgents dans la copropriété Bernadette (ascenseurs, sécurité incendie, sécurisation des halls) qui sera terminée d'ici la fin de l'année 2016 (voir calendrier commun présenté plus bas).**

## Le projet urbain retenu

Après différentes propositions de requalification, aujourd'hui le projet vise à retrouver l'attractivité de cette 'tête' du grand ensemble à travers la requalification de ses architectures et la simplification de la trame urbaine. Entrée de quartier majeure pour Borny au regard de sa situation à l'angle Nord-Ouest du Carré actif métropolitain, le secteur doit s'ouvrir beaucoup plus largement, afficher son activité et diversifier l'habitat qu'il offre. Aussi les principes ayant guidé les projets précédents sont différents et à considérer en évolution dans l'actuel avant-projet, notamment concernant l'usage et la gestion de la cour/dalle.

L'analyse du système urbain actuel met la lumière sur le dysfonctionnement du secteur lié à un macro-lot très peu perméable, constitué d'impasses et de chicanes, générateur d'un enclavement fort de l'ensemble. Les 330 mètres de linéaire sur le boulevard de Provence ne permettent pas au secteur de tirer parti de son affichage sur le Carré actif tandis que le traitement actuel du carrefour entre la rue du Général Delestraint, le boulevard de Guyenne et la rue du Béarn offre un langage routier, peu amène vers le cœur de quartier.

Par ailleurs, le dispositif architectural de la cour du Languedoc, via son système de dalle et d'entrées par le cœur d'îlot complique encore le fonctionnement quotidien de l'ensemble et génère beaucoup de tensions.

La dévalorisation extrême de cet ensemble se traduit aujourd'hui par une accélération fulgurante de la vacance dans le patrimoine de LogiEst et un endettement qui ne se tarit pas pour la copropriété Bernadette.

**Trois principes fondateurs ont guidé ce schéma de renouvellement :**

- **la création d'une nouvelle trame urbaine :**

La proposition s'appuie sur le maillage existant qu'elle redresse et prolonge pour créer cette trame simple et lisible recherchée.

- **la hiérarchisation des espaces ouverts :**

La trame viaire créée permet de redéfinir les espaces ouverts du quartier visant des appropriations positives. La cour du Languedoc - espace hors sol, au-dessus de la rue - retrouve un usage strictement résidentiel.

- **la diversification du secteur :**

Réactivation des différentes fonctions du secteur, réanimation des rues, interrogation sur le groupe scolaire, perspectives de nouvelles opérations mixtes activité / logement.

Le schéma ci-après est celui qui est visé à moyen-long terme.



**Le projet de requalification au stade AVP, présenté dans le présent dossier, constitue une opération de parachèvement du PRU, et une transition avec le NRU, à mener dès la phase protocole, avec une démolition telle que priorisée dans le nouveau RGA de l'ANRU pour les logements sociaux. Il a été conçu par les urbanistes de manière à pouvoir évoluer.**

#### ➤ A court terme - Compatibilité des travaux entrepris et devenir des écoles

Ainsi pour l'intervention de court terme, le bailleur social LogiEst s'est engagé dans un programme de démolition partielle / requalification du bâti qui préfigure de la transformation du secteur. Ce projet sera accompagné d'un travail sur les espaces publics, en particulier rue du Béarn, rue du Roussillon et boulevard de Guyenne.



En parallèle à cette première marche importante, une réflexion va être menée sur les écoles : en effet, pour accompagner les préconisations du plan-guide, une mission d'AMO est proposée à l'échelle de la ville, sur la durée du protocole, en lien avec les projections démographiques liées à la création de zone d'emploi et d'habitat, l'état du patrimoine scolaire à ce jour, ainsi que la

concertation avec la communauté éducative.

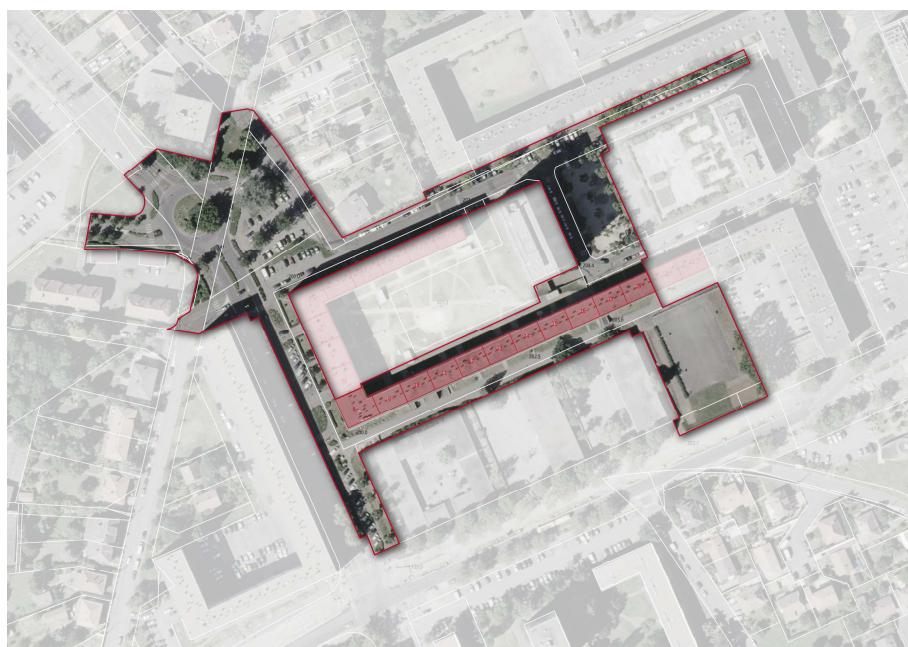
Le principe de mutabilité d'une partie du foncier des écoles de la rue du Roussillon est bien posé, dans les termes des préconisations urbaines de moyen-long terme (avec notamment une possible démolition d'un bâtiment). Elles pourront faire l'objet de réfection selon le programme pluriannuel d'investissement à volume constant.

**Les enjeux majeurs que porte le secteur Foselle-Languedoc du point de vue du rayonnement de Borny dans l'agglomération, et la dimension très pratique et symbolique pour les habitants et riverains de la cour du Languedoc d'une restructuration du secteur, donnent à ce projet une priorité forte.**

#### Précisions sur l'aménagement des espaces publics

Les aménagements des espaces prévus au stade AVP pour accompagner la mutation de l'îlot concernent :

- la rue du Béarn,
- le carrefour à feux Deléstrain / Guyenne,
- le boulevard Guyenne,
- la rue du Roussillon (surface élargie après démolition).



La dimension évolutive du projet, liée au défaut d'attractivité de l'îlot, ne permet pas à cette première étape à la Ville de Metz d'envisager la moindre recette foncière.



A moyen long terme, selon les conclusions de l'AMO scolaire et les perspectives urbaines identifiées par l'étude de LFU, une ou plusieurs parcelles de foncier mutable pourrait contribuer à la diversification de l'habitat ou des fonctions du secteur.

Cette perspective lointaine conduit la Ville de Metz à proposer une clause spécifique de retour à meilleure fortune au profit de l'ANRU dès le pré-conventionnement de l'opération au stade protocole.

### **Perspective envisagée en matière de disponibilité de logements à bas loyers pour le relogement hors quartier**

La démolition concernera les entrées 8 à 18 rue du Roussillon, soit 11 entrées pour un total de 136 logements. Sur ces 136 logements, sont encore occupés au 31/05/2016 :

- 64 logements (dont deux en sous-location AIEM et AMLI)
- 3 par des associations:
  - 1 T4 occupé par Bouche à Oreille au 12 rue du Languedoc
  - 1 T4 occupé par Bouche à Oreille au 13 rue du Languedoc
  - 1 T4 occupé par Metz Pôle Services au 16 rue du Languedoc

Les associations seront relogées dans des locaux créés à cet effet dans la partie requalifiée de la Cour du Languedoc. Concernant les 64 familles à reloger, les typologies occupées sont les suivantes :

- 3 T1 (4,7 %)
- 2 T2 (3,1 %)
- 25 T3 (39,1 %)
- 26 T4 (40,6 %)
- 8 T5 (12,5 %)

Il est remarquable que les besoins soient majoritairement des grands logements (attention : 1/3 environ des logements sont actuellement sous-occupés). 53 % des familles des bâtiments voués à la démolition sont logées en T4 ou en T5. Ces chiffres ne reflètent pas la demande actuelle qui est majoritairement centrée sur les petites typologies (T2-T3). La demande en grands logements est plus facile à satisfaire sur le bassin messin, à LogiEst ou en inter-bailleurs.

De manière spontanée, 17 ménages ont déjà exprimé au bailleur leur souhait de rester sur la cour du

Languedoc. Il est très probable que ce chiffre augmentera à l'issue des évaluations sociales qui seront réalisées dans le cadre du plan de relogement.

Au sein des 160 logements qui seront réhabilités, à ce jour 56 logements sont vacants, dont les typologies sont les suivantes :

- 9 T1 (16 %)
- 1 T2 (1,8%)
- 24 T3 (42,9%)
- 15 T4 (26,8 %)
- 7 T5 (12,5 %)

D'un point de vue théorique, la capacité de reloger Cour du Languedoc existe à ce jour, sur des typologies équivalentes, 50 familles sur 64 :

- 3 T1
- 1 T2
- 24 T3
- 15 T4
- 7 T5

Les 14 logements « manquants » seraient :

- 1 T2
- 1 T3
- 11 T4
- 1 T5

LogiEst a pris la décision de ne pas augmenter les loyers des logements qui seront réhabilités.

LogiEst s'engagera également à répondre aux souhaits de parcours résidentiel des ménages.

Pour cela LogiEst dispose sur Metz Métropole, de 2 097 logements (dont 107 vacants au 31/05/2016) hors quartiers Politique de la Ville. Parmi ceux-ci :

- 300 ont des loyers inférieurs à ceux de la cour du Languedoc (13 vacants au 31/05/2016) :
  - 195 HLMO (5 vacants)
  - 13 PSR (0 vacant)
  - 92 PLATS / PLA INS / PLA ADAPTE (8 vacants)
- 411 supplémentaires ont des loyers supérieurs de moins de 3,5 % à ceux de la Cour du Languedoc :
  - 409 HLMO (7 vacants)
  - 2 plats (0 vacant)

Il est à noter que le Directeur Général de LogiEst a admis le principe de la modulation de certains loyers pour favoriser le relogement sur du patrimoine pouvant s'avérer inaccessible actuellement pour les familles concernées et cela y compris sur des logements PLAI situés dans des opérations neuves ou prochainement livrées.

LogiEst dispose également de 3 097 autres logements situés sur les QPV de l'agglomération messine.

Avec un taux de rotation annuel d'environ 11 %, LogiEst devrait disposer de suffisamment d'offres pour répondre rapidement aux attentes des ménages à reloger, en ayant pleinement le souci de répondre aux souhaits les plus divers qui seront exprimés.

#### ➤ Projet de gestion - accompagnement apporté à la copropriété sur la gestion de la dalle

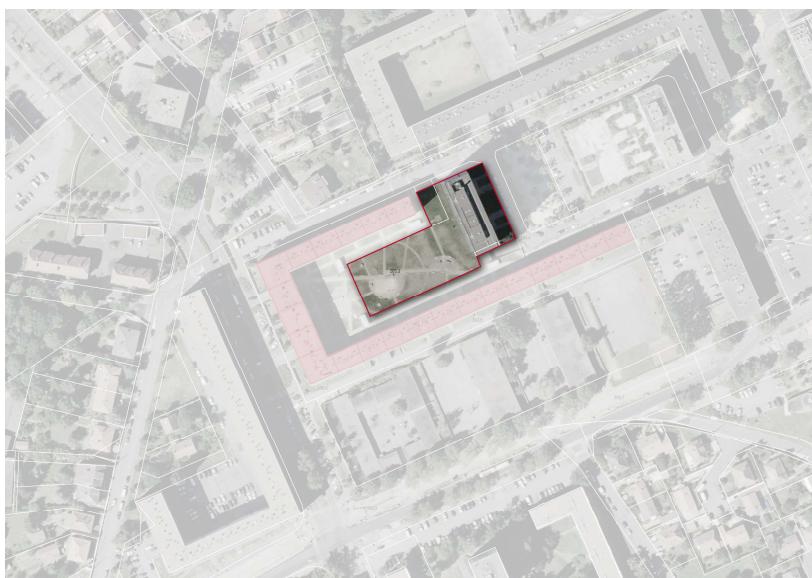
Par acte notarié du 24 mai 1996, il était convenu d'une répartition des dépenses de réparation et d'entretien de la dalle entre les copropriétaires, au prorata des droits de superficie de chacun (58,7 % pour LogiEst et 41,3 % pour Bernadette).

Or, depuis 2002, la copropriété Bernadette ne participe plus aux dépenses d'entretien de cette cour. Depuis cette date, seules des interventions réalisées par le personnel LogiEst, à la charge de ses locataires, sur un espace en copropriété, ont donc été réalisées.

La requalification du site doit mettre fin à cette situation. Les travaux envisagés limiteront l'accès à cet espace, ce qui facilitera l'entretien.

En effet, la clarification foncière du projet entre LogiEst et la copropriété Bernadette conduit à une utilisation privative de l'ensemble de la dalle selon la répartition cadastrale correspondant à :

- Pour LogiEst, des jardinets en rez-de-dalle (suite au retournement des entrées sur rue) et un espace clos (sauf entretien) ornemental,
- Pour la copropriété Bernadette, un espace clos et inaccessible (sauf entretien) sur l'ensemble de la surface de dalle correspondant à l'emprise cadastrale des garages en sous-sol. Le projet de gestion de cet espace fera l'objet d'une attention particulière dans le cadre du dispositif de GUSP renforcé auprès des copropriétés du secteur.



A court terme, une vigilance vis-à-vis de l'entretien du lieu et de sa sécurité sera assurée, en lien avec le bailleur.

Une étude pour renforcer la vidéo-protection de voie publique est menée actuellement par la Ville. A moyen et long terme, sur les périodes du PACOD puis de la future convention NPRU, les résidents de la copropriété seront accompagnés pour une appropriation éventuelle de l'espace de la dalle.

Plus généralement l'accompagnement apporté par la Ville correspondra aux engagements pris dans le PACOD et ceux liés au dispositif de GUSP renforcé auprès des copropriétés du secteur.

Par ailleurs, il est souligné que depuis 2015, LogiEst est signataire du plan de sauvegarde de la copropriété Bernadette, répondant ainsi favorablement, au côté de Metz Habitat Territoire, à la demande de l'État et de la Ville de Metz, de voir s'engager les bailleurs sociaux présents sur le quartier dans ce dispositif.

La demande faite aux deux bailleurs est d'assurer le portage ciblé d'une vingtaine de logements maximum sur une période qui ne devrait, à priori, pas excéder 10 ans.

Les objectifs de ce portage ciblé, et plus généralement du plan de sauvegarde, sont notamment :

- le redressement financier de la copropriété et le recouvrement des impayés de charges ;

- de favoriser l'attractivité du quartier et l'arrivée de copropriétaires solvables s'engageant dans une dynamique de revalorisation ;
- d'accompagner les copropriétaires (parcours résidentiels – vente des logements permettant le remboursement des emprunts ou des dettes) ;
- de permettre d'investir dans un immeuble au fonctionnement normalisé, de louer des logements décents avec une qualité de service retrouvée.

Le dispositif est piloté par la DDT 57 sous l'autorité du Préfet de la Moselle. Les montages permettant la mise en place du dispositif, en lien avec l'Établissement Public Foncier de Lorraine, sont en cours d'élaboration.

Le projet de gestion du lieu fera l'objet d'une attention particulière dans le cadre du dispositif de GUSP renforcée auprès des copropriétés. À moyen et long terme, après redressement de la copropriété Bernadette dans laquelle LogiEst est pleinement engagée, une appropriation de l'espace par les résidents de la copropriété pourra être envisagée.

Par ailleurs, LogiEst et la ville de Metz souhaitent que la collecte des déchets (compétence Metz Métropole) sur ce secteur puisse être assurée par des PAVE (points d'apports volontaires enterrés), dans la continuité et la cohérence des aménagements réalisés sur Borny, contribuant à améliorer la qualité urbaine et le projet de gestion urbaine du quartier. L'AVP intègre les estimatifs correspondants à une première étude en ce sens.

#### ➤ Coût et calendrier prévisionnels

**Le coût total estimé à ce stade avant-projet** est de :

- Pour les espaces publics : estimatif à 2,554 M € HT avec les options.
- Pour LogiEst : estimatif à 7,121 M € HT y compris les coûts sociaux (7.039 M € HT hors ingénierie social).

Un accord de démarrage anticipé est sollicité pour engager la phase de relogement très rapidement, en parallèle des phases PRO et DCE à poursuivre dans le courant 2016, et viser une intervention opérationnelle dès obtention de l'accord de démarrage.

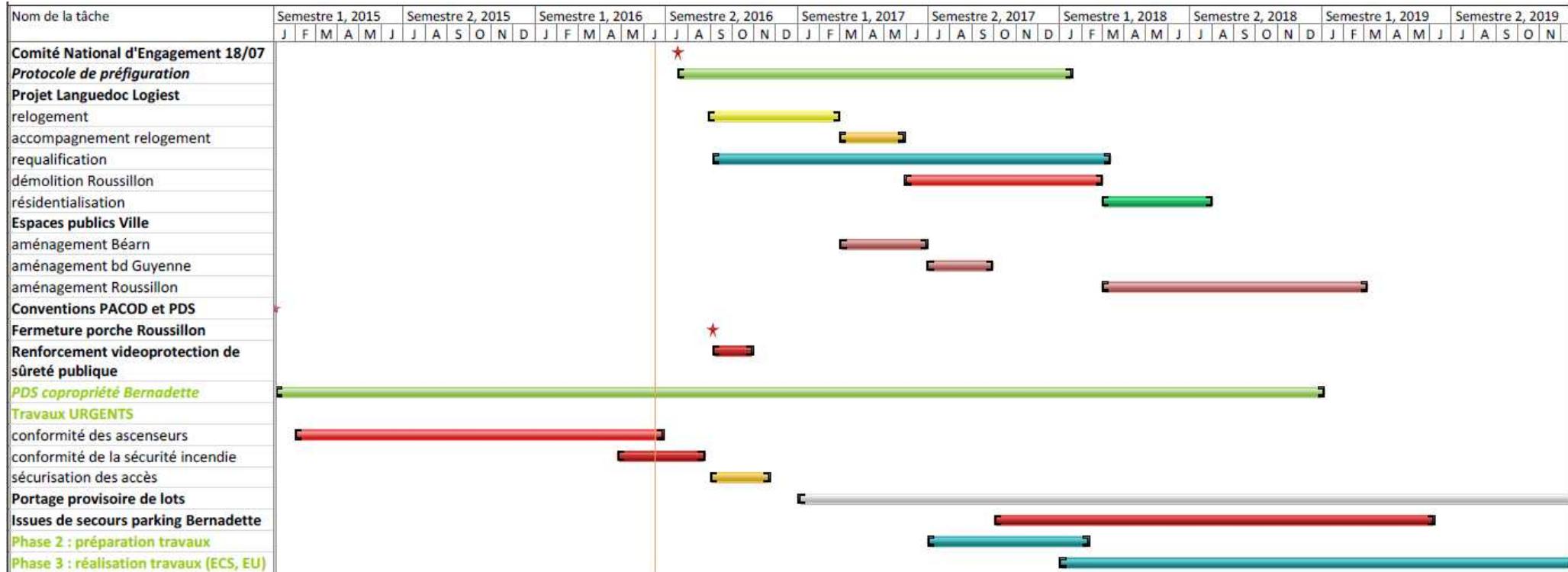
#### Planning prévisionnel commun projet Languedoc / plan de sauvegarde Bernadette

Le calendrier prévisionnel commun présenté page suivante, permet de faire ressortir la coordination des démarches engagées et ainsi l'urgence de l'intervention sur le secteur Languedoc.

***Annexe 17 - Réaménagement de la Cour du Languedoc : présentation des orientations de projet (15 mars 2016)***

***Et Annexe 20 - Compléments LogiEst Juin 2016 – Pages 3 à 11 et 22 à 24***

→ Demande de prise en compte dès la date du Comité National d'Engagement du 18/07/16 pour permettre de lancer rapidement la phase de relogement.



#### Commentaires :

- L'engagement des partenaires à l'été 2016 permet le lancement de la phase protocole valant pré-conventionnement du projet et le démarrage d'opérations concordantes de reconquête : la phase relogement et les travaux de requalification peuvent démarrer ; la première phase de travaux urgents dans la copropriété Bernadette (ascenseurs, sécurité incendie, sécurisation des halls) sera terminée d'ici la fin de l'année 2016.
- Au cours du 2nd semestre 2016, convergent le renforcement ciblé de la vidéoprotection sur le secteur, la sécurisation des accès de la copropriété Bernadette et la fermeture du porche, afin de pouvoir démarrer les travaux en sécurité, en évitant le report du trafic de stupéfiants sur les copropriétés fragiles.
- A l'issue de la phase protocole, fin 2017, la requalification de l'ensemble de l'îlot jouxtant l'acquisition de lots à Bernadette dans le cadre du portage provisoire est ainsi pleinement engagée, pendant que les autres travaux de Bernadette se préparent, notamment les issues de secours du parking.
- Par la suite, l'amélioration des "bâties" publics et privés est terminée, ce qui permet une stabilisation et un renforcement de l'attractivité de l'îlot avec consolidation de l'entrée du quartier. Le Plan de sauvegarde peut être reconduit selon les besoins de la copropriété.
- Sur l'ensemble de la durée, la Gestion urbaine et sociale de Proximité (GUSP) et la concertation sont assurées avec l'ensemble des acteurs en présence.

Protocole de préfiguration de Metz Métropole

## **10.2- Projet de réhabilitation : Tour Mireille (Metz Habitat Territoire)**

La tour Mireille située 1 et 3 rue de Normandie à Metz Borny est un ensemble de 76 logements en R+12 construit en 1968 qui, implanté sur le versant haut du quartier de Borny, domine l'ensemble des alentours, presque au centre des immeubles de Jean Dubuisson, aujourd'hui aux abords du Grand domaine et du secteur Foselle-Languedoc.

Elle est composée de : 26 T2, 26 T4 et 24 F5 (surface moyenne réelle : 46 / 97 / 110 m<sup>2</sup>).



Le bailleur a mené une analyse sur le peuplement de la Tour, au regard d'une analyse comparative faite avec le parc de Metz Habitat Territoire sur le quartier. L'étude menée par la Ville sur le peuplement permet de compléter cet aspect sur le secteur Normandie/Artois.

La tour Mireille ne se singularise pas par son peuplement dans le quartier. Elle n'est ni un foyer de stabilité (ancienneté, activités), ni

particulièrement en retrait par rapport à son environnement. Le peuplement de la tour est dans la moyenne d'un quartier qui souffre de difficultés économiques (fort taux de sans-emploi) et sociales (niveau de formation faible et structures familiales fragiles).

Ainsi, le diagnostic social met en évidence un peuplement aussi fragilisé que celui du quartier qui l'englobe. En complément de l'accompagnement social placé dans ses priorités, Metz Habitat Territoire souhaite préserver la solvabilité des ménages occupant la tour Mireille en leur offrant un habitat aux qualités mises en valeur voire renforcées et en prévenant également la dégradation de l'attractivité liée à des charges d'énergie élevées. L'immeuble et les logements étant plutôt d'une qualité supérieure, il s'agit de pallier les points faibles (vétusté, performances) pour loger à nouveau sur l'immeuble des familles socialement moins fragiles, éventuellement dans le cadre d'un parcours résidentiel sur le quartier.

**L'enjeu principal du projet est de reconstituer un peuplement équilibré, et une attractivité de la résidence pour influer sur le reste du quartier, en jouant sur un bilan points forts/points faibles de la Tour, avec un accompagnement au bon usage des équipements "post travaux" (lien avec GUP).**

Techniquement, il est proposé un programme d'amélioration avec rénovation énergétique et des équipements, pour éléver et réajuster la gamme résidentielle des logements, et une intervention sur l'accessibilité PMR / séniors.

De par sa forme, son implantation, sa technologie, la Tour Mireille recèle un certain nombre d'avantages qui subsistent, voire se valorisent au fur et à mesure de l'amélioration du quartier. En revanche, pénalisée par son vieillissement technique, la Tour Mireille risque à court terme le déclassement et le basculement de son peuplement vers une monochromie de situations précaires, sans mixité.

Afin de revaloriser la Tour Mireille et de reconstituer son attractivité, l'intervention proposée vise à remettre la Tour à son juste niveau, celui d'un immeuble au-dessus de la moyenne tant sur le plan de

qualité des logements que celui de leur performance énergétique. Il s'agit également d'exploiter les possibilités techniques pour accueillir une population senior, avec un bénéfice pour le peuplement du quartier.

Ainsi, la mixité sociale pourra être redéployée dans la Tour Mireille, pour le bénéfice de ses habitants actuels et futurs comme pour ceux du quartier.

#### ➤ **Niveau de confort et de loyer après requalification**

Les niveaux de loyers actuels sur la Tour Mireille sont de 3.02 € par m<sup>2</sup> de surface utile. Le plafond de loyer est fixé à 3.30 € par m<sup>2</sup>, soit une marge de 9.3%. Après réhabilitation, il est envisagé une hausse, au vu de l'amélioration de la performance énergétique et du gain de confort des logements. Les loyers resteront cependant accessibles, et permettront ainsi de ne pas de circonscrire l'accès aux seuls ménages les plus solvables mais de fixer et d'attirer une population stable.

Les logements après rénovation recevront une étiquette énergétique ramenée à C en passant de 199 kWh/m<sup>2</sup> à 103 kWh/m<sup>2</sup> an, soit l'atteinte de la performance BBC rénovation et une division par 2 des consommations énergétiques. Les éléments structurels de qualité seront conservés (vue permises par la forme en tour et le positionnement sur un socle, surfaces vitrées généreuses et présence de 2 ascenseurs par entrée). La modernisation permettra notamment de remettre à niveau l'ensemble des éléments de confort vétustes ou déclassés des logements (équipements de chauffage, d'électricité, façades et menuiseries, salles de bains, portes palières).

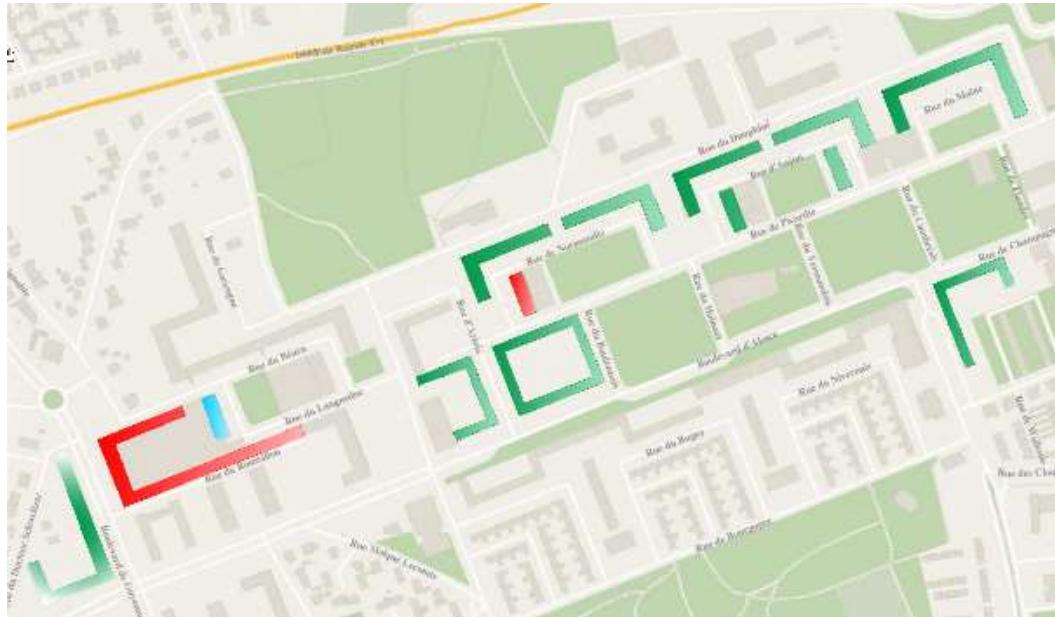
L'ambition du projet consiste à redonner à cet ensemble résidentiel au positionnement initial plutôt en haut de la gamme (les équipements et surfaces des logements sont comparables à ceux des copropriétés du quartier) une fonction d'offre supérieure en s'appuyant sur les potentialités intactes de l'architecture, le travail de requalification achevé sur l'environnement et ceci au moyen d'un ratrapage technique intégral et multi-axes.

#### ➤ **Inscription du projet dans la stratégie sur le quartier**

L'intervention sur la Tour Mireille s'inscrit dans la continuité spatiale et stratégique des interventions dans le quartier.

Sur le plan spatial, la tour est le dernier immeuble d'importance de logement social qui n'a pas bénéficié d'une réhabilitation importante (avec l'enchaînement des programmes HVS, DSQ puis du premier PRU). Son traitement achèverait la mise à niveau de l'ensemble de grand domaine qui a bénéficié d'une amélioration radicale dans le cadre du premier PRU et s'appuierait sur le travail de qualité réalisé sur l'ensemble des extérieurs.

Au-delà, les interventions conjointes cour du Languedoc, copropriété Bernadette et Tour Mireille constitueront un alignement qualitatif visible à l'échelle du quartier.



*Carte des immeubles de logements sociaux réhabilités (vert), non réhabilités (rouge) et copropriété Bernadette (bleu)*

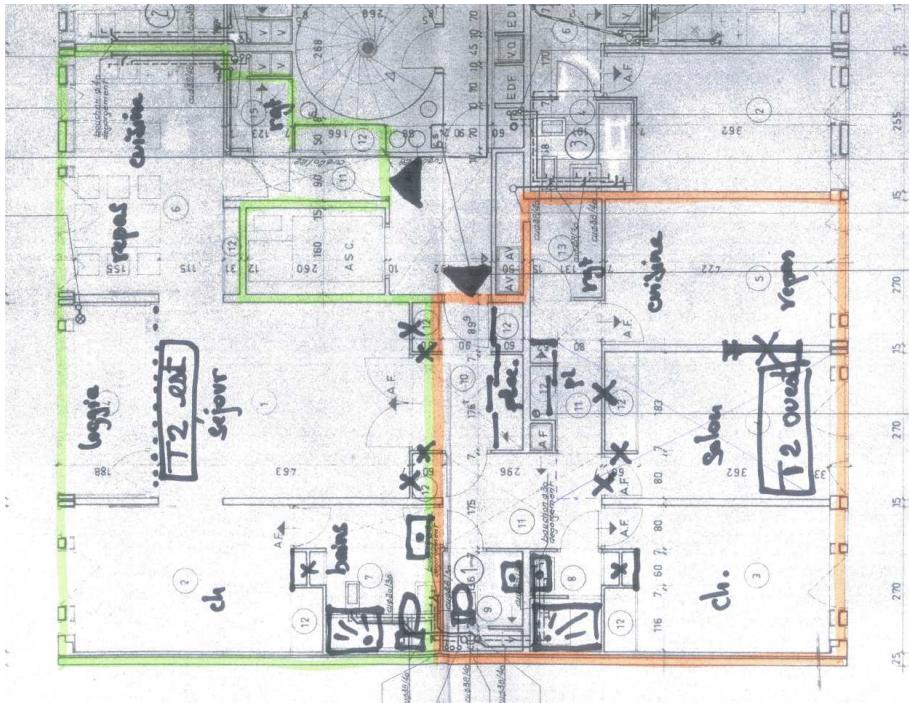
En termes stratégiques, l'intervention Tour Mireille vise clairement la (re)constitution d'une offre d'un niveau de qualité supérieur à la moyenne du quartier, en réponse à l'orientation de stabilisation de ménages solvables sur le quartier. Il s'agit, avec la même logique que l'indéniable succès enregistré sur les quatre tours du Clos des Lys, de stabiliser et conquérir des locataires mélangés et notamment actifs ou retraités. Une intervention rapide stabilisera l'ensemble du secteur, avec un effet positif projeté sur le maintien de l'attractivité des copropriétés du secteur Foselle.

#### ➤ Intention de baisse des typologies

L'un des axes envisagés pour le peuplement est le maintien et le développement de l'accueil de personnes âgées sur l'immeuble qui sont actuellement peu nombreuses (12% des titulaires). Pour ce faire, en s'appuyant notamment sur la qualité des logement et la desserte intégrale par ascenseurs, il est prévu d'améliorer l'accessibilité de la dalle (réfection de la rampe d'accès) afin de développer ce public de locataires stable dans la durée.

L'immeuble est cependant composé en majorité de logements familiaux et l'arrivée de nouveaux seniors ne se fera que sur des petites typologies. Une étude technique a donc été menée pour créer de nouveaux logements de Type 2, en complément des 26 existants, par division des Types 5 existants.

Le coût de cette intervention est cependant élevé, avec des travaux se montant à 35.000 € TTC par logement divisé. En fonction des disponibilités de logements de type 5, cette division pourrait être mis en œuvre à une échelle limitée et progressivement.



*Faisabilité architecturale de la division de T5 en deux T2*

#### ➤ Respect de l'architecture initiale

Dans la continuité du travail de valorisation et de pérennisation de l'architecture de Jean Dubuisson mené par le cabinet Reichen et Robert dans le premier PRU, il est prévu une préservation de l'aspect extérieur des bâtiments avec ses façades très perméables à la lumière et leurs compositions structurée en compartiments. De même les couleurs qui sont restées actuelles seront maintenues. L'esprit moderne, fonctionnel et qualitatif des logements dessinés par l'architecte sera ainsi explicitement préservé.



Durée des travaux : 12 mois. Consultation MOE en préparation. Passage en CA Metz Habitat Territoire effectué.

Suite à la décision d'inscrire dans le projet la division de 10 logements T5 en T2, le nouveau prix de revient est fixé à 2.557.000 € TTC, base subventionnable 2.424.049 € HT pour une subvention ANRU sollicitée de 363.000 €.

**Annexe 18 - Projet de réhabilitation de la Tour Mireille – Metz Habitat Territoire  
Et Annexe 18b – Complément MHT juin 2016**

## Article 11 – Durée du protocole de préfiguration

Le présent protocole de préfiguration prend effet à compter de sa date de signature **pour une durée de 18 mois.**

L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

*La date d'achèvement du protocole correspond à la date estimée pour le solde de la dernière opération.*

## Article 12 – Conditions de finalisation du projet de convention pluriannuelle de renouvellement urbain – Points de rendez-vous avec l'ANRU

*A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera auprès de l'Agence le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail, en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.*

## Article 13 – Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

### 13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'ANRU de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

*Description des conditions de définition des contreparties qui seront proposées à Action Logement, et premières estimations de ces contreparties le cas échéant, conformément à la convention Etat-ANRU-UESL Action Logement portant sur le NPNRU.*

## **13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole**

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'ANRU adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

## **13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole**

### **13.3.1 - Le financement des opérations par l'ANRU**

Le tableau financier type de l'article 9 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU.

Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de **iKjK €**, réparti selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'article 9. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

Les subventions de l'ANRU sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

### **13.3.2 Le financement des opérations par l'ANAH<sub>6</sub>**

L'attribution et le versement des subventions de l'ANAH s'effectuent conformément aux modalités prévues par ses règlements.

Au titre du présent protocole, l'engagement de l'ANAH s'entend pour un montant global maximal, non actualisable, de **iK €**, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau de l'article 9. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe.

---

6

<sup>7</sup> si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

### **13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations**

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en article 9, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

### **13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires**

*A préciser le cas échéant.*

## **13.4. Contrôle et audits**

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'ANRU. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'ANRU peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

## **13.5. Conséquences du non-respect des engagements**

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligentée par le directeur général de l'ANRU, en lien avec le délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration.

Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;

- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

### ***13.6. Clause de renégociation du protocole***

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

### ***13.7. Traitement des litiges***

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'ANRU.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'ANAH, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'ANAH.

### ***13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence***

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.