
PROJET DE DELIBERATION

Séance du 29 janvier 2026

DCM N° 26-01-29-21

Objet : Convention partenariale relative au renforcement de la sécurité et de la tranquillité des locataires du parc de logement sociaux au sein de la Ville de Metz.

Le droit de jouir d'un logement dans un quartier tranquille et sûre et la liberté d'aller et venir constituent des droits fondamentaux pour les locataires du parc social, au même titre que les autres habitants.

Aussi, l'accroissement et la récurrence des phénomènes d'incivilités, de nuisance de voisinage et de délinquance dans le parc social ont motivé la préfecture de la Moselle, le Procureur de la République de Metz, la Ville de Metz, les bailleurs sociaux à établir une convention partenariale visant au renforcement de la sécurité et de la tranquillité des locataires du parc de logements sociaux sur le territoire messin.

Ce cadre partenarial vise à :

- Améliorer la sécurité et la tranquillité au sein du parc social de la Métropole,
- Renforcer le partenariat existant et générer un cadre de bonnes pratiques,
- Renforcer l'échange d'informations entre les acteurs,
- Lutter contre les squats et occupations illicites dans le parc social.

A cet effet, la convention fixe les modalités de mise en œuvre et les engagements réciproques pour une durée de 3 ans (2026-2028). Les dispositions de la convention s'appliquent à tout le parc social immobilier de la commune.

Cette convention s'inscrit en complémentarité des actions déjà existantes et futures sur le territoire en matière de sécurité et tranquillité publique : services de proximité et médiation des bailleurs, gestion urbaine de proximité, centre de supervision urbain métropolitain, intervention des forces de l'ordre et brigade inter-bailleurs.

Au vu des éléments exposés ci-dessus et des enjeux en matière de sécurité et tranquillité publique au sein du parc social, il est donc proposé d'approver la convention de partenariat et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention dont le projet est joint en annexe.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, et notamment son article 10,

CONSIDERANT l'accroissement et la récurrence des phénomènes d'incivilités, de nuisance de voisinage et de délinquance dans le parc social sur la Métropole de Metz et la volonté d'agir de manière coordonnée pour améliorer le cadre de vie de ses habitants,

CONSIDERANT l'intérêt pour la ville de Metz d'être partie prenante du projet de convention partenariale entre la Préfet de la Moselle, le Procureur de la République, les bailleurs sociaux et visant au renforcement de la sécurité et de la tranquillité des locataires du parc de logement sociaux,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'APPROUVER** la convention correspondante dont le projet est joint en annexe,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à finaliser et signer la convention précitée.

Service à l'origine de la DCM : Pôle Tranquillité publique, sécurité et réglementation
Commissions :

Référence nomenclature «ACTES» : 6.1 Police municipale

Convention partenariale relative au renforcement de la sécurité et de la tranquillité des locataires du parc de logements sociaux au sein de la ville de Metz

2026-2028

Conclue entre :

Le préfet de la Moselle, Pascal BOLOT,

Le Procureur de la République près le tribunal judiciaire de Metz, David TOUVET,

La ville de Metz, représentée par son maire, François GROS DIDIER,

La SEM EMH représentée par la directrice, Emmanuelle ABEYA,

SA d'HLM Vivest représentée par le directeur général, Jean-Pierre RAYNAUD.

Préambule

Le droit de jouir d'un logement dans un quartier tranquille et sûre et la liberté d'aller et venir constituent des droits fondamentaux pour les habitants résidants dans le parc social.

L'accroissement et la récurrence de phénomènes d'insécurité, de nuisance de voisinage et de délinquance dans le parc social conduisent la préfecture de la Moselle, le Procureur de la République du Tribunal judiciaire de Metz, la Ville de Metz et la SEM EMH ainsi que Vivest à établir par la présente convention, un plan d'action en vertu duquel ils s'engagent dans le cadre de leur responsabilité respectives, à agir de manière coordonnée afin d'apporter sur la base d'un diagnostic partagé les réponses adaptées à toute situation, mettant en cause la tranquillité et la sécurité publique.

Les dispositions de la convention s'appliquent au parc social immobilier de la SEM EMH et Vivest à Metz, propriétaires respectivement de 9 161 et 3 589 logements sociaux conventionnés à Metz, et sont les deux premiers bailleurs sociaux de la commune en nombre de logements.

Cette convention établit un protocole de prévention et de répression des infractions commises à l'encontre des personnes et des biens afin de garantir la tranquillité et la sécurité des résidents et des personnels, des bailleurs sociaux, mais aussi des tiers privés et intervenants institutionnels présents sur leur patrimoine.

Les objectifs entre les parties sont donc les suivants :

- Améliorer la sécurité et la tranquillité au sein du parc social de la ville de Metz,
- Renforcer le partenariat existant et générer un cadre de bonnes pratiques,
- Renforcer l'échange d'informations,
- Lutter contre les occupations illicites.

Il est convenu ce qui suit :

1. Engagements réciproques

La SEM EMH et Vivest s'engagent à garantir la stricte application du règlement intérieur et du contrat de bail en intervenant sans délai selon les outils administratifs et juridiques dont ils disposent.

Ils s'engagent en particulier à :

- Renforcer la qualité, la précision et la dimension opérationnelle des règlements intérieurs et des baux d'habitation de leur parcs sociaux,
- Présenter de manière détaillée dans le cadre d'un entretien personnalisé à tous leurs nouveaux locataires, le règlement intérieur régissant la vie dans les immeubles dont ils ont la responsabilité,
- Organiser au moins une fois par an, ou dans le cadre des réunions des conseils de concertation locative et à tout moment si la situation le justifie, des réunions collectives d'information, en présence de policiers spécialisés dans la prévention de la délinquance afin de s'assurer de la bonne appropriation du règlement intérieur par les locataires,
- Désigner un correspondant « tranquillité sécurité » qui sera l'interlocuteur de référence de la police nationale, des polices municipales et de la gendarmerie nationale,
- Etudier la possibilité de procéder à l'assermentation des référents « tranquillité sécurité » sous réserve du respect des dispositions prévues aux articles 29 et 29-1 du code de procédure pénale.
- Faire agréer des gardes particuliers assermentés, en nombre suffisant, auprès du préfet de la Moselle et s'assurer de leur assermentation auprès du tribunal judiciaire de Metz en lien avec le parquet, conformément aux articles 29, 29-1 et R15-33-29 du code de procédure pénale. L'objectif final étant de pouvoir dresser des procès-verbaux de constatations des atteintes au cadre de vie et à la tranquillité résidentielle pouvant relever du Code de construction et de l'habitation ainsi que du Code pénal. En retour, le Parquet s'engage à tenir informé les bailleurs des suites pénales des procès-verbaux transmis.
- Afin de garantir la jouissance paisible du bien loué à leurs locataires, améliorer le sentiment de sécurité et faire respecter leur règlement intérieur respectif, les bailleurs sociaux peuvent être amenés à déployer des prestations de sécurité privée au sein de leur patrimoine de manière (de manière ponctuelle ou bien continue). L'éventuelle déploiement d'un tel dispositif se fera en coordination avec les partenaires institutionnels.

Ils s'engagent, enfin à prendre toutes mesures utiles, visant à maintenir ou restaurer :

- La sécurité de leur patrimoine en application du code de la construction et de l'habitation,
- La tranquillité résidentielle, relevant des obligations du propriétaire bailleur.

Il est précisé que le Code de la sécurité intérieure, dans son article L.271-1 et ses articles R.271-1 à R.271-8, indique les obligations en matière de gardiennage, de surveillance, d'équipement des immeubles en dispositifs de sûreté (éclairage des entrées et des parkings, systèmes de contrôle d'accès aux immeubles, caves et parkings intérieurs) qui incombent aux bailleurs.

À cet effet, il leur appartient de solliciter le correspondant sûreté de la police nationale ou le référent sûreté territorial compétent afin de bénéficier d'un diagnostic de sûreté et de conseils d'aménagement ou d'actions.

Les circonscriptions de police nationale et brigades de gendarmerie compétentes désignent un correspondant « tranquillité sécurité », chargé de :

- Évaluer avec les bailleurs concernés l'opportunité de déposer une main courante ou une plainte selon les actes signalés et d'en faciliter la démarche et l'accueil,
- Assurer le suivi opérationnel des informations et renseignements collectés par les bailleurs, le cas échéant au sein de Groupes de Partenariats Opérationnels (GPO) auxquels les bailleurs concernés seront conviés par la Direction Départementale de la Police Nationale (DIPN) selon leurs secteurs d'attribution. (NDLR : à Nice oui pas pour l'Oise et pas signataire)

2. Echanges d'informations

Toutes les parties et leurs représentants s'engagent au respect de la confidentialité des informations partagées, la limite résultant du secret professionnel et/ou de l'enquête.

La SEM EMH et Vivest s'engagent à respecter de manière individuelle les principes de confidentialité, de sécurisation des données transmises, de limitation de leur conservation et ce afin de satisfaire aux exigences du règlement général de la protection des données (RGPD).

Les demandes des deux bailleurs sociaux, formulées de manière expresse auprès du Parquet, s'inscrivent dans le cadre de procédures de résiliation de bail. Ces demandes font l'objet d'un examen préalable de légalité effectué par le Parquet et doivent répondre aux critères fixés par la présente convention.

Au cas par cas, à la demande d'un bailleur, le procureur de la République de Metz, peut transmettre la copie d'une décision pénale, constatant des troubles causés par un locataire ou un occupant afin que le bailleur puisse étayer son assignation aux fins de résiliation judiciaire du bail pour troubles de jouissance.

Le bailleur peut obtenir, avec l'accord du Parquet, les mains courantes des forces de l'ordre lorsque celles-ci sont effectuées à la suite de l'intervention pour des nuisances au sein de son parc locatif. Elles peuvent alors être versées au dossier constitué par le bailleur.

Par ailleurs, les services de police nationale ou de gendarmerie nationale peuvent transmettre au bailleur un rapport administratif permettant à celui-ci de caractériser les troubles de jouissance dans le cadre de la procédure civile d'expulsion.

Promulguée le 13 juin 2025, la loi relative au narcotrafic instaure une procédure d'injonction, puis potentiellement de substitution du bailleur, dès lors que la sécurité des personnes, les dégradations d'équipements, les occupations agressives des parties communes sont en cause, aux abords ou même dans un ensemble immobilier. La substitution au bailleur par le préfet portera sur une situation d'une particulière gravité relative au trafic de stupéfiants et des troubles graves à l'ordre public susceptibles d'engendrer des représailles.

3. Atteintes aux personnes et aux biens

Toute atteinte aux personnes ou aux biens (nuisances de toute nature, usage, impropre de logement ou des parties communes, dégradation, vandalisme, agression, verbale ou physique, à l'encontre de locataires ou de personnels des bailleurs), ainsi que toute situation de sur occupation ou d'occupation sans droit ni titre des logements, doit être expressément répertoriée et documentée (photos, témoignages) par le bailleur concerné dans un tableau de bord permettant de caractériser la récurrence et la gravité des actes commis.

Ce tableau de bord est adressé mensuellement au préfet de la Moselle et au procureur de la République de Metz, sur la base des informations des services de l'État, en charge de la sécurité publique et les services du procureur de la République, un diagnostic partagé de la physionomie sécurité des sites concernés.

Tous les trois mois, et à tout moment de la demande de l'une des parties de la présente convention, celle-ci sont réunies en cellule opérationnelle sous la présidence du préfet de la Moselle ou de son représentant et du procureur de la République du tribunal judiciaire de Metz, ou de son représentant pour examiner les actions susceptibles d'être conduites en appui, notamment sur des échanges de bonnes pratiques. Les procédures d'expulsion, conformément à la loi du 13 juin 2025 précitée, sont à l'initiative du bailleur ou du préfet.

4. Les modalités de plainte pour les représentants des bailleurs

Compte-tenu de l'importance des faits recensés par les bailleurs dans le cadre de leurs activités quotidiennes et du nombre de plaintes déposées, des conditions sont aménagées pour faciliter la procédure de dépôt de plainte.

Conformément à la convention du 17 Octobre 2016 relative au dépôt de plainte simplifié, les bailleurs transmettront par voie postale les lettres-plaintes simplifiées contre X pour les dégradations commises contre les biens des parties à la présente convention. Sont exclus de la convention du 17 Octobre 2016, les faits constitutifs d'une atteinte majeure au patrimoine des signataires (ce caractère étant apprécié par le signataire lui-même) ainsi que les faits commis par des personnes identifiées ou identifiables. Dans ces deux cas, les signataires déposeront plainte directement auprès des services de Police. Les postes de police locaux devront être préférés au commissariat central pour ces aménagements.

Ainsi, pour les agressions sur le personnel ou les dégradations les plus importantes (incendie, ascenseurs, équipements de sécurité, ...), un rendez-vous personnalisé pour établir la plainte est fixé sur demande expresse du responsable désigné par les bailleurs, par téléphone au chef de division de police concernée (ou à la personne désignée par lui).

Les meilleures conditions de confidentialité et de rapidité seront recherchées. En ce sens la domiciliation au siège de l'organisme est proposée par le plaignant au moment du dépôt de plainte.

Les représentants des bailleurs ou les personnels victimes eux-mêmes pourront solliciter et bénéficier des services et compétences du Bureau d'Aide aux Victimes du tribunal Judiciaire de Metz, dans le cadre d'une prise en charge immédiate ou du suivi de leur plainte.

5. La prise en charge des agressions du personnel des bailleurs

Dans l'exercice de leur activité, les personnels des bailleurs peuvent être confrontés à des actes de violences verbales et physiques. La loi du 18 mars 2003 leur confère aujourd'hui un statut particulier et une protection juridique renforcée en relation.

En ce sens, une attention particulière de la part des services de police sera apportée aux agressions visant le personnel des bailleurs.

Ainsi les agressions verbales de gravité relative (insultes, ...) contre le personnel des bailleurs qui entrent dans le champ doivent pouvoir être traitées en priorité par l'intervention des délégués du procureur de la République (par le recours à des alternatives aux poursuites) afin d'assurer une réponse pénale plus systématique et plus rapide.

Les agressions physiques et les agressions verbales avec menaces de mort, feront, cependant, l'objet d'un traitement particulier notamment au regard de la circonstance aggravante prévue par l'art.433-3 du code pénal tenant à la qualité de la victime. La mise en œuvre de ces dispositions nécessite un dépôt de plainte circonstancié de la victime assorti d'une information directe du chargé de mission Sécurité Tranquillité des bailleurs auprès de la DDSP 57.

Les bailleurs souhaitent accompagner leurs collaborateurs dans ces moments difficiles aussi ils pourront déposer une plainte au nom de l'organisme afin de compléter la démarche, d'autant plus si les situations subies génèrent des ITT qui amplifient le préjudice subi.

Pour les bailleurs ayant équipés certains personnels de Dispositifs d'Alertes pour les Travailleurs Isolés (DATI), il conviendra d'informer les services de police sur les procédures mises en place avec leur prestataire via leur centre opérationnel de télésurveillance.

6. Lutte contre les occupations illicites et procédures d'expulsion

Lorsqu'une procédure d'expulsion est sollicitée dans le cadre de la convention, le cabinet du préfet s'engage à traiter en priorité la procédure relative aux évacuations de squats avec le concours de la force publique et l'appui de la DDETS, conformément aux tests suivants :

- La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, notamment son article 38 ;
- La loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique ;
- La loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite ;
- La circulaire du 2 mai 2024 relative à la réforme de la procédure administrative d'évacuation forcée en cas de « squat » ;

Dans des situations exceptionnelles où se trouveraient dans le logement, des personnes susceptibles d'être considérées comme socialement ou médicalement particulièrement vulnérables, la direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) sera associée afin d'évaluer la pertinence de mesures d'accompagnement.

Les services de l'Etat compétents s'engagent à :

- Traiter en priorité la procédure administrative d'évacuation rapide des squats dans le respect du délai de 48 heures à compter de la réception d'une demande complète de mise en œuvre de l'article 38 de la loi DALO (droit au logement opposable).

Une demande sera regardée comme étant complète dès lors que les documents suivants auront été transmis :

- Une demande expresse de mise en œuvre de l'article 38 de la loi DALO adressée au préfet,
- La preuve que le local squatté est bien la propriété du bailleur,
- Un accusé de réception d'une lettre plainte, permettant de qualifier les faits relevant du champ d'application de l'article 38 de la loi DALO.
- Le constat de l'occupation illicite devra avoir été établi par un commissaire de justice afin de garantir la mise en œuvre rapide de la procédure. Les forces de l'ordre ne pourront constater l'occupation illicite qu'en cas d'indisponibilité manifeste de le faire par le commissaire de justice ou en cas de risque avéré de trouble à l'ordre public. Une fois la demande réceptionnée, le préfet met en demeure l'occupant de quitter les lieux. Cette mise en demeure est assortie d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à 24 heures.

Lorsque le local occupé ne constitue pas le domicile du demandeur, ce délai est porté à 7 jours et l'introduction d'une requête en référé sur le fondement des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de justice administrative suspend l'exécution de la décision du préfet. Elle est notifiée aux occupants et publiée sous forme d'affichage en mairie et sur les lieux.

- Accorder le concours de la force publique pour procéder sans délai à l'évacuation forcée du logement, lorsque la mise en demeure de quitter les lieux n'a pas été suivie d'effet dans le délai fixé.

Le concours de la force publique peut également s'avérer nécessaire dans le cadre d'une procédure d'expulsion locative, en application des textes suivants :

- La loi du 6 juillet 1989 pour (art. 24 visant la résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement du loyer ou des charges)

-Le Code des procédures civiles d'exécution (art. L.411-1 et L.412-1 à L.412-6 pour l'exécution et les délais)

7. Intervention des forces de l'ordre et réquisition permanente

Conformément au code de la sécurité intérieure, les bailleurs sociaux peuvent solliciter les forces de l'ordre sur le fondement des images, captées par vidéoprotection dans les parties communes des immeubles de leur parc immobilier (en gestion ou en plein propriété), lorsque les circonstances leur font redouter l'imminence d'une atteinte grave aux personnes ou aux biens, en vue d'une intervention immédiate de ces derniers. Les images captées sont transmises aux forces de l'ordre dans le cadre de procédure pénale sur réquisition judiciaire.

Afin de faciliter l'intervention des forces de l'ordre dans les parties communes du patrimoine immobilier concerné, la présente convention vaut réquisition permanente pour les résidences des bailleurs parties à la présente convention. Ils mettent en outre à leur disposition tous les moyens permettant d'accéder aux locaux (clés, carte magnétique, codes d'accès).

L'intervention des forces de l'ordre dans les parties communes du patrimoine immobilier concerné s'effectue dans le cadre des dispositions de l'article L272-1 du code de sécurité intérieure qui prévoit une autorisation permanente d'entrée dans les halls d'immeubles. Les bailleurs mettront à leur disposition tous les moyens permettant d'accéder aux locaux (clés, carte magnétique, codes d'accès).

8. Durée et évaluation de la convention

La présente convention entre en vigueur au lendemain de sa date de signature pour une durée de trois ans et sera renouvelée pour une durée identique par tacite reconduction. Les signataires se réuniront une fois par an pour évaluer la mise en œuvre des engagements du présent partenariat ainsi que son éventuel réajustement ou procéder à la redéfinition des priorités pour l'année suivante.

Des réunions pourront être organisées de manière ponctuelle, afin de dresser un bilan des procédures en cours et évoquer les éventuels axes d'amélioration de ladite convention

Une évaluation régulière du dispositif sera réalisée une fois par an sous l'autorité du préfet dans le cadre du CLSPD.

Fait à Metz, le

Entre d'une part :

Le préfet de la Moselle	Le maire de Metz	Le procureur de la République
Pascal BOLOT	François GROS DIDIER	David TOUVET

Et d'autre part les bailleurs sociaux :

Eurométropole de Metz Habitat Représentée par Emmanuelle ABEYA	VIVEST, Représentée par son Directeur Général Jean-Pierre RAYNAUD
--	---

