

## **COMMISSION COHESION SOCIALE**

**Compte-rendu de la réunion du mardi 15 novembre 2016 à 17h00  
Dans la salle Paul Tornow de l'Hôtel de Ville**

### **ORDRE DU JOUR**

1. Politique de la Ville – Dispositif Habiter Mieux
2. Politique de la Ville – Dispositif GRL
3. Politique de la Ville – Contingent de logements sociaux
4. Mission Animation des Jardins et Agriculture Urbaine – Projet de ferme maraîchère et pédagogique à Borny
5. Politique de la Ville – PACOD : intégration et suppression de nouvelles copropriétés
6. Politique de la Ville – Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de l'agglomération messine : protocole de préfiguration

---

### **Etaient présents, sous la présidence de : Madame Selima SAADI, Présidente**

- Madame Patricia SALLUSTI, Adjointe au Maire, Membre titulaire
- Madame Agnès MIGAUD, Adjointe au Maire, Membre titulaire
- Madame Danielle BORI, Adjointe au Maire, Membre titulaire
- Madame Françoise GROLET, Conseillère Municipale, Membre titulaire
- Monsieur Patrice NZIHOU, Adjoint chargé de Quartiers, Membre suppléant
- Monsieur Jean-Michel TOULOUZE, Adjoint au Maire, Membre suppléant
- Madame Françoise FERRARO, Adjointe chargée de Quartiers
  
- Monsieur Emmanuel BERTIN, Directeur du Pôle PVCTI
- Madame Nadine KRIEGEL, Pôle PVCTI
- Monsieur Charles-Yvonnick SOUCAT, Directeur de la Mission Animation des Jardins et Agriculture Urbaine

### **Etaient excusé(e)s/absent(e)s :**

- Madame Marie-Anne ISLER-BEGUIN, Conseillère Municipale Déléguée, Membre suppléant
- Monsieur René DARBOIS, Adjoint au Maire
- Monsieur Raphaël PITTI, Conseiller Municipal Délégué, Membre titulaire
- Madame Catherine MOREL, Conseillère Municipale déléguée, Membre titulaire
- Monsieur Yves WENDLING, Conseiller Municipal, Membre titulaire

- Madame Nadia SEGHIR, Conseillère Municipale Déléguée, Membre suppléant
- Madame Anne HOMMEL, Conseillère Municipale Déléguée, Membre suppléant
- Monsieur Thierry GOURLOT, Conseiller Municipal, Membre suppléant
- Madame Nathalie COLIN-OESTERLE, Conseillère Municipale, Membre suppléant

Madame Selima SAADI, ouvre la séance à 17H00 en excusant les membres ne pouvant être présents.

### **1er Point – Politique de la Ville – Dispositif Habiter Mieux**

Depuis novembre 2011, la Ville de Metz s'est engagée dans le programme « Habiter Mieux » qui vise à aider les ménages messins à réaliser des travaux permettant un gain énergétique d'au-moins 25% de leur logement.

9 dossiers sont présentés à cette séance pour un montant total de 4 500 €.

Il est rappelé que dans le cadre de ce programme, l'Etat attribue une aide financière de 3 500 € à laquelle s'ajoute une prime supplémentaire de 1 000 € de Metz Métropole et Metz (500 € chacune). Ce dispositif arrive à son terme avec des réflexions en cours sur les suites qui y seraient réservées.

*Avis favorable de la Commission à l'unanimité  
(Mesdames SALLUSTI, MIGAUD, BORI, GROLET et FERRARO absentes au moment du vote)  
Proposition de rapporteur : Selima SAADI*

### **2ème Point – Dispositif GRL**

Pour cette séance, 6 dossiers sont concernés pour une somme de 1 095,73 €. Il est indiqué que ce dispositif est arrivé à son terme. Pour mémoire, ses critères d'éligibilité concernaient les ménages jeunes de moins de 30 ans ou des familles entrant dans un logement vacant depuis plus d'un an, et dès 2013, depuis plus de 6 mois. Un nouveau décret devrait être publié en 2016.

*Avis favorable de la Commission à l'unanimité  
(Mesdames SALLUSTI, MIGAUD, BORI, GROLET et FERRARO absentes au moment du vote)  
Proposition de rapporteur : Selima SAADI*

### **3ème Point – Convention de réservation de logements locatifs sociaux**

La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole garantit les emprunts contractés par les différents bailleurs sociaux lors de la construction de logements sur Metz.

En échange, un contingent de logements est réservé à la Ville de Metz ; l'attribution des logements concernés est effectuée par le CCAS.

Pour cette séance, il s'agit de 29 logements situés 1 rue du Lavoir à Metz dans le cadre d'une acquisition-amélioration de 143 logements réalisée par la société anonyme d'HLM Présence Habitat

*Avis favorable de la Commission à l'unanimité  
(Mesdames SALLUSTI, MIGAUD, BORI, GROLET et FERRARO absentes au moment du vote)  
Proposition de rapporteur : Selima SAADI*

#### **4<sup>ème</sup> Point – Projet de ferme maraîchère et pédagogique à Borny**

Dans le cadre de sa politique en faveur de l'agriculture urbaine, il est proposé d'accompagner le projet de création d'une ferme maraîchère et pédagogique en bordure du Parc Gloucester à Borny, de Monsieur et Madame NEVEUX, exploitant actuellement une ferme maraîchère à NORROY-LE-VENEUR.

D'ici 2019, le projet proposera un point de vente, une ferme pédagogique, des animations, des missions et des emplois en insertion pour le grand public ; les professionnels bénéficiant d'un point de vente de leurs produits, des formations, des actions d'expérimentation, un atelier de transformation.

Ce projet sera porté par une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) composée de différents collègues (salariés, producteurs, artisans, bénéficiaires, collectivités territoriales...). La Ville de Metz sera associée de la SCIC et mettra son foncier disponible à la disposition de cette dernière, selon un bail emphytéotique, ainsi que des infrastructures qu'elle aménagera en tant que propriétaire.

Les travaux suivants seront effectués au cours de l'hiver prochain : abattage d'arbres, clôture du site, viabilisation de la partie point de vente et espace technique temporaire, achat et installation des bungalows.

Madame SAADI précise que la participation financière de la Ville (crédits Politique de la Ville à hauteur de 50 000 €) constitue une amorce du projet. Une éventuelle participation financière du Pôle Politique de la Ville, Cohésion Territoriale et Insertion, sera étudiée dans le cadre de la mise en place d'études nécessaires au protocole de préfiguration.

A la question de la valorisation économique des 3 hectares de terres agricoles mis à disposition de Monsieur TOULOUZE, Monsieur SOUCAT répond qu'une estimation de la valeur locative est en cours par France Domaines. Il informe la commission que la SCIC

réalisera 300K€ d'investissements sur le site, dont 30 K€ ont été levés. Selon le modèle économique du porteur de projet, l'exploitation pourrait dégager un excédent d'exploitation dès la deuxième année.

Madame MIGAUD souligne l'intérêt de l'espace de vente, à l'instar de celui existant à Ay-sur-Moselle qui connaît un grand succès. Elle se félicite également du volet éducatif et pédagogique du projet, lequel est susceptible de compléter l'offre du CPN Coquelicots dans ce domaine.

Monsieur TOULOUZE souligne une relative extériorité du projet au regard des usages des habitants du quartier et insiste sur la nécessité de recruter des personnels à Borny.

Pour Madame SALLUSTI, disposer de la complétude de la filière depuis la production jusqu'à la transformation et la vente est l'une des garanties du succès économique du projet.

Monsieur SOUCAT informe les membres de la commission de l'adhésion de très nombreux partenaires de différentes natures au projet. Il fournira, au fur-et-à-mesure de l'avancement du projet, des informations sur le modèle économique et sur la dimension insertion.

A la question du coût des activités éducatives et pédagogiques pour la collectivité de Madame GROLET, Monsieur BERTIN répond qu'il devrait être neutre, puisque les établissements scolaires ou socioéducatifs usagers de la ferme inscriront cette activité dans leur fonctionnement normal.

Ce point sera présenté au Conseil Municipal au cours du mois de décembre 2016.

*Avis favorable de la Commission à l'unanimité, Madame GROLET ne prenant pas part au vote  
(Monsieur NZIHOU absent au moment du vote)*

*Proposition de rapporteur : Béatrice AGAMENONNE*

### **5<sup>ème</sup> Point – PACOD : intégration et suppression de nouvelles copropriétés**

Une convention-cadre, d'une durée de 5 ans, reprend l'ensemble des objectifs et des moyens que les partenaires de la Ville se donnent afin d'accompagner le redressement de 6 copropriétés en difficulté (Bernadette, Christiane, Claude Bernard, Fantenotte, Humbepaire et Lesandrais).

Désormais, les copropriétés Humbepaire et Lesandrais ont manifesté leur volonté de sortir de ce dispositif. A l'inverse et suite aux résultats de l'étude pré-opérationnelle menée sur la copropriété Danielle, cette dernière a émis le souhait d'intégrer le plan d'accompagnement des copropriétés.

Située en dehors du périmètre du quartier prioritaire de la Politique de la Ville, la copropriété Pierné, située 1/11 rue Gabriel Pierné à Metz-Sablon, a bénéficié d'une étude pré-opérationnelle en raison de sa situation fragile. Les résultats de cette étude préconisent la mise

en place d'un suivi-animation type OPAH.

Madame SAADI rappelle qu'aucune incidence financière n'interviendra pour la suppression des copropriétés Humbepaire et Lesandrais et l'intégration de Danielle. Par contre, 32 000 € annuels seront nécessaires pour le suivi de la copropriété Pierné. Elle tient à préciser que la Ville de Metz participe à hauteur de 25% des coûts, des subventions de l'ANAH et de la CDC couvrant le reste des dépenses (Voir tableau joint).

Elle rappelle également que 35 copropriétés messines sont observées au moins une fois par an.

Monsieur TOULOUZE souhaite qu'une information très pédagogique soit apportée au cours du prochain Conseil Municipal. Il dénonce l'attitude d'élus de l'opposition municipale qui répandent des informations erronées aux copropriétaires et agitent des fantasmes. Il suggère l'envoi d'un courrier personnalisé à chaque occupant d'un logement de ces copropriétés afin de les informer le plus précisément possible du suivi de ce dispositif.

Madame SAADI déplore l'attitude du Conseil départemental de la Moselle, lequel se permet de convoquer notre opérateur, alors qu'il ne participe pas au financement du programme et que ses bénéficiaires ne parviennent pas à bénéficier du Fonds de Solidarité Logement en raison de critères trop restrictifs. Elle insiste sur le caractère circonscrit et exceptionnel du programme, en estimant qu'il reviendrait au Conseil départemental et à Metz Métropole, au titre de leurs compétences respectives, de constituer un fonds dédié pour traiter de manière équivalente ce sujet sensible sur tout le territoire.

Monsieur TOULOUZE juge nécessaire de réorienter des aides de Metz Métropole sur la production neuve vers l'aide aux copropriétés en difficulté.

A la question de Madame GROLET sur la taille critique permettant à une copropriété d'entrer dans le programme et au coût généré par l'accompagnement de petites copropriétés, Madame SAADI répond que les plus petites unités ont souvent besoin d'un appui ponctuel, sans s'engager dans des dispositifs d'aide aux travaux, à l'instar de Lesandrais et Humbepaire. En revanche, certaines petites copropriétés concentrent des problématiques très spécifiques et complexes et peuvent être accompagnées dans ce cadre, à l'instar de la copropriété Claude Bernard. Les coûts engendrés ne sont pas supplémentaires, puisqu'ils incombent à la mission d'ingénierie financée selon un forfait maximum annuel.

Madame SAADI souligne enfin qu'elle constate un renforcement de la présence policière sur les sites de concentration des copropriétés les plus fragiles et s'en félicite.

*Avis favorable de la Commission à l'unanimité, Madame GROLET ne prenant pas part au vote  
(Monsieur NZIHOU absent au moment du vote)  
Proposition de rapporteur : Selima SAADI*

## **6<sup>ème</sup> Point – Politique de la Ville - Nouveau Programme National de Renouveau Urbain de l'agglomération messine : protocole de préfiguration**

La signature du protocole de préfiguration est nécessaire pour préparer la phase n° 2 de la rénovation urbaine sur Metz-Borny. Une durée de 18 mois est prévue pour mener les études diverses résumées ci-dessous :

Habitat-Logement : étude urbaine sur le secteur Michelet/Bergson et Gloucester

Développement économique : étude de programmation d'un centre d'affaires de quartier

Secteur Bellecroix : étude de définition sur l'ensemble du quartier, restructuration du bâtiment rue du Stoxey (MHT)

Metz-Nord-Patrotte : déclinaison du plan-guide sur le cœur Patrotte

Quartier intercommunal Saint-Eloi / Prégénie : mission d'urbanisme globale

Etudes transversales : étude sur la question scolaire, étude peuplement à l'échelle de l'agglomération, étude prospective et stratégie patrimoniale des bailleurs en QPV, mission analyse et développement des opportunités économiques et artisanales dans les QPV (MMD).

Par ailleurs, l'ANRU a accepté le principe d'un pré-conventionnement de travaux suivants : restructuration de l'ilot Languedoc, requalification de la Tour Mireille à Borny, ainsi que des autorisations anticipées de démarrage sur la résidentialisation de 696 logements à Boileau-Prégénie, l'équipement numérique de l'Agora et les travaux d'aménagement de la gare de Metz-Nord.

Madame SAADI rappelle que les conseils citoyens sont bien présents dans les QPV. Des réunions d'information seront faites sur l'ensemble de ces programmes. Une maison du projet mobile, à but pédagogique, sera mobile selon les secteurs à enjeux au fur et à mesure du projet. La micro-concertation avec les habitants concernés et leur voisinage sera privilégiée à de grosses réunions à l'échelle des quartiers entiers où les plus concernés ne parlent pas. Les quartiers Hauts-de-Vallières et Sablon-sud, non éligibles à l'ANRU, ne sont pas oubliés pour autant, notamment au titre des projets stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux.

*Avis favorable de la Commission à l'unanimité, Madame GROLET ne participant pas au vote  
Proposition de rapporteur : Selima SAADI*

L'ordre du jour étant épuisé, la Présidente de la Commission lève la séance à 19 heures.