



## METZ, QUARTIER BORN Y

### 1. DESCRIPTION GENERALE DE LA RESIDENTIALISATION

Présentation rapide du site et de son environnement

Le quartier de Metz-Born y est situé à 5 km du centre ville. Compact et homogène, il est composé de barres R+4 (500 à 600 m de long), d'îlots en U, et ponctué de trois tours R+15. Plan réalisé par l'architecte Jean Dubuisson. Les espaces publics sont cloisonnés et enfermés dans les îlots. Le quartier était totalement enclavé.

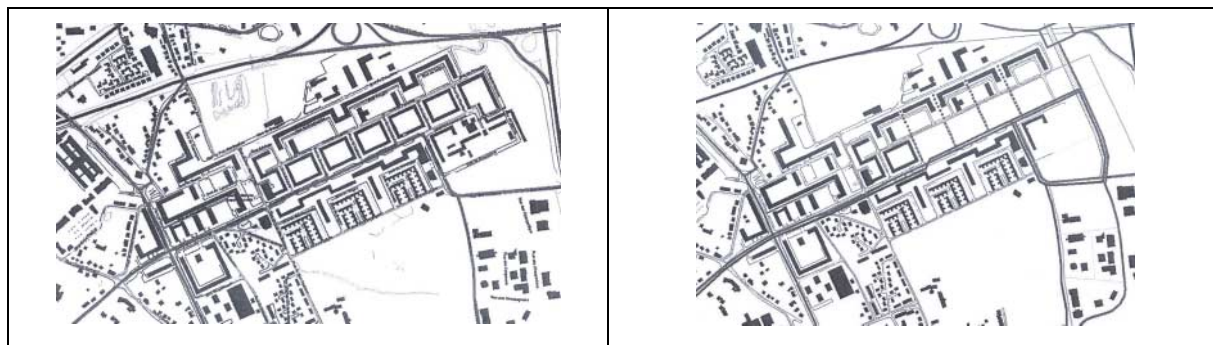
Le projet d'ensemble : maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, grandes orientations

Le quartier fait l'objet d'un dossier ANRU qui succède à une procédure GPV. Sont prévus : des démolitions pour libérer un espace dévolu à une plate forme socio-économique, des démolitions partielles de barres afin de créer des percées (cf. infra), des réhabilitations, des résidentialisations, le désenclavement du quartier, la construction de logements neufs dans le cadre de la diversification.

Pour l'opération dont il est question, suite à un marché de définition, c'est le cabinet Reichen et Robert qui a été retenu et a travaillé sur le projet de résidentialisation.

La maîtrise d'ouvrage a été assurée par la ville de Metz, à laquelle l'OPAC a rétrocédé l'ensemble des espaces extérieurs.

Plans d'ensemble du quartier, avant/après



### Taille de l'opération de résidentialisation

Le projet de résidentialisation concerne trois résidences d'environ 150 logements chacune.

### Résumé du parti pris de la résidentialisation

Résidences très ouvertes, avec dissociation des espaces dévolus aux piétons et aux voitures. Aménagement d'espaces publics non clos largement paysagés incluant de petits équipements pour toutes les classes d'âge (jeux, *city stades*, bancs, etc.).

### Coût de la résidentialisation

Sous maîtrise d'ouvrage de la Ville, le coût estimatif de la résidentialisation est de 2 167 452 € pour la Cour Normandie (14 200 m<sup>2</sup> d'espace public), 5 141 048 € pour les Cours Maine et Anjou (19 500 m<sup>2</sup> d'espace public), soit environ 14 500 €/lgt. L'OPAC a pour sa part assuré la remise en état d'un parking souterrain.

### Démarche de concertation avec les habitants

Le projet a fait l'objet d'une démarche d'observation des pratiques et usages de l'espace par les habitants du quartier, de concertation avec les habitants, sous forme de réunions publiques. Il existe par ailleurs sur le quartier un dispositif de Conseils de Résidents, qui abordent une fois par mois différents thèmes (éducation, cadre de vie,...).

## 2. LE PROJET DE RESIDENTIALISATION

---

### 1. Taille, délimitation et accès des résidences

#### Taille des résidences

Les résidences sont de très grande taille : 150 logements (espaces extérieurs généreux incluant espaces verts, jeux). Le parti retenu consiste à reprendre la forme urbaine initiale (en U) en aménageant les espaces intérieurs.



## Délimitation des résidences

Les résidences donnent l'impression d'une grande ouverture, elles ne sont séparées de l'espace public que par un traitement minéral bas (murets et plots en béton brut). Des clôtures végétales ont été plantées à un mètre des pieds d'immeuble afin de protéger les logements en rez- de- chaussée.

Les haies végétales en pieds d'immeuble sont aujourd'hui doublées d'une clôture en bois le temps que les jeunes plants se développent. Cette délimitation est respectée.



## Accès aux résidences

L'accès aux résidences n'est possible qu'aux piétons ; l'accès voitures, limité par des bornes escamotables, est réservé aux pompiers et au ramassage des ordures ménagères. Peu après l'installation de ces bornes, l'une d'elle a été forcée, mais c'est le seul acte de vandalisme constaté dans les premiers mois de fonctionnement de la résidence.



## 2. Programmation des résidences

### Organisation de l'espace résidentiel

Les espaces verts inclus dans les résidences sont très vastes. Un soin particulier a été apporté à l'aménagement paysager, avec des jardins publics dans chaque îlot : grandes pelouses plantées d'arbres, jeux pour enfants et d'adolescents et espaces de convivialité. Des arbustes en pot en terre cuite donnent une touche colorée aux espaces minéraux. L'accessibilité n'étant contrôlée que pour les voitures, ces espaces sont ouverts à tout piéton. Une attention toute particulière a été apportée à l'accessibilité des espaces aux personnes à mobilité réduite.

Les plantations sont bien respectées, les jeux très utilisés par les enfants. Globalement, malgré le peu de recul dont on dispose sur l'appropriation de ces espaces, récents, les espaces publics semblent jouer leur rôle de lieu de rencontre et d'échange.



### Chemineurs dans la résidence

Les chemineurs piétons sont traités en revêtement minéral clair ; ceux des voitures sont goudronnés.



## Stationnement

Des places de stationnement (autant que de logements) sont situées dans un parking souterrain sur deux niveaux sécurisés louées pour un coût de 18 €/mois ; viennent s'y ajouter quelques places en aérien le long de la rue. Fin février 2008, 45 contrats sur 150 ont été signés car des places provisoires sont maintenues à l'extérieur de la résidence tant que les travaux de résidentialisation ne sont pas achevés. En outre, l'ouverture du parking est récente (effective le 16 août 2007). Ce manque de recul ne permet pas d'évaluer l'attractivité de l'équipement.



Accès parking piéton



Intérieur du parking



## Ordures ménagères

La collecte sélective se fait par containers enterrés, à l'extérieur des bâtiments. Leur localisation leur confère une bonne accessibilité : les édicules ont été positionnés sur les cheminements piétons à proximité des halls d'entrée. Trois conteneurs pour 80 logements ont été prévus. Un soin esthétique a été recherché dans le design des édicules et une haie végétale permettra à terme de les isoler visuellement des logements. Une campagne de sensibilisation aux enjeux du tri et des nouvelles procédures de collecte a été initiée par la CA2M, la Ville de Metz, l'OPH de Metz et des associations, et semble avoir porté ses fruits.





### 3. Interventions sur le bâti

Une réhabilitation a été conduite de façon concomitante à la résidentialisation. Dans ce cadre, des travaux ont été réalisés sur les logements, les halls, les pieds d'immeubles et les façades :

#### Halls et boîtes aux lettres

Les halls ont fait l'objet d'une intervention dans le cadre de la réhabilitation. Ils ont été repeints et sécurisés par des serrures à ventouses et un système d'interphonie. Les portes sont de plusieurs couleurs vives (vert, rouge, jaune et bleu) reprises généralement pour les boîtes aux lettres et la corbeille à papier situées dans les halls. Ces derniers ne sont pas traversants.



Intérieur d'un hall d'immeuble



## Les pieds d'immeuble

Compte tenu du fort taux de vacance des logements en rez-de-chaussée (sur 145 logements, 45 étaient vacants avant les travaux), des associations et une antenne de police s'y sont installés à l'occasion de la résidentialisation.

Des locaux municipaux vacants, en rez-de-chaussée d'une tour, ont permis la création d'un pôle administratif qui s'étend aujourd'hui sur deux étages supplémentaires. Y sont aujourd'hui localisés le GIP-GPV, le service Politique de la Ville de Metz, le regroupement des services de l'emploi, une association de médiation sociale, les permanences du conciliateur de justice et du délégué du médiateur de la République et un cyber espace.



Installation d'un poste de Police municipale



Exemple de localisation d'une association

## Les façades

Dans le cadre du projet urbain, quatre percées ont été aménagées (démolition de 36 logements), créant des échappées visuelles et des passages piétons. Le traitement des pignons créés par ces démolitions partielles reprend celui des façades d'une façon harmonieuse. De même, des passages traversant en pied d'immeuble, auparavant décrits comme « coupe-gorge », ont été fermés.



Pignon de façade après démolition



Ancien passage traversant fermé



### 3. LA GESTION

---

#### Répartition de la gestion et des domanialités

Au moment de la résidentialisation, l'OPH de Metz a rétrocédé à la ville l'ensemble des espaces extérieurs, dont la gestion est donc assurée par cette dernière. L'entretien des espaces avant la résidentialisation coûtait au bailleur environ 120€ par logement et par mois.

#### Modalités de gestion des résidences

Pour l'entretien des immeubles, l'OPAC de Metz a signé un contrat avec une entreprise de nettoyage qui passe six jours sur sept ; en complément la régie de quartier passe autant de fois qu'il est nécessaire pour assurer la propreté.

Les services de la ville entretiennent les espaces extérieurs : espaces verts, jeux et mobilier extérieur, et c'est également la Communauté d'agglomération de Metz Métropole (CA2M) qui assure la collecte des ordures ménagères.

#### Répercussion de la résidentialisation sur les charges des locataires

La résidentialisation n'a aucune répercussion sur les charges des locataires puisque l'entretien des espaces extérieurs est entièrement pris en charge par la ville de Metz.

### 4. EN CONCLUSION

---

Borny offre une expérience intéressante de résidentialisation ouverte. Elle a largement contribué à améliorer l'image du quartier, auparavant surnommé « Borny Choc » (en opposition à « Borny Chic », quartier voisin). Les aménagements réalisés semblent faire sens aux yeux des habitants puisqu'on observe une diminution des dégradations et un respect des nouvelles installations.

Le traitement paysager est de bonne qualité, et la régulation des usages se fait bien. Le recul dont on dispose est toutefois faible, dans la mesure où en février 2008 les travaux ne sont pas encore entièrement terminés.

Enfin cette résidentialisation est financièrement neutre pour les locataires, dans la mesure où la totalité des espaces extérieurs a été rétrocédée à la ville.

## 5. CONTACTS

---

M. Henning, Directeur Technique de l'OPAC de Metz

03 87 75 03 40

technique2@opacmetz.fr