

Communauté de Communes  
**Sarrebourg - Moselle Sud**



# Programme Local de l'Habitat (PLH)

**Bilan - Diagnostic et Enjeu**

Novembre 2019



**Urbanisme**  
**Habitat**  
**Environnement**  
**Aménagement**  
**Tourisme**  
**Économie**

SCOP ARL **ACEIF**  
31, rue Julien Feuvrier  
39100 DOLE  
Tel. 03 84 82 33 93  
Fax. 03 84 72 31 59  
contact.sf@orange.fr



# Sommaire

<b>Préambule</b> .....	<b>7</b>
<b>I – Un PLH qui doit prendre en compte les évolutions du territoire</b> .....	<b>10</b>
<b>1.1 - Un territoire qui tire parti de son positionnement au cœur des dynamiques Sud Mosellane et du Grand Est</b> .....	<b>10</b>
111 – Un territoire connecté rapidement aux grands couloirs de communication.....	10
112 – Un territoire autonome au niveau de l'emploi et support de développement.....	12
<b>1.2 - Un territoire caractérisé par une stabilité sociodémographique, fragile, à l'échelle du Sud Moselle.</b>	<b>17</b>
121 – Un développement qui s'appuie sur une armature territoriale spécifique .....	17
122 – Un développement démographique récent traduit par une tendance à la baisse de population et un retour au niveau des années 2000.....	18
123 – Des évolutions sociales à prendre en compte .....	21
<b>II – Les évolutions récentes en matière d'habitat</b> .....	<b>26</b>
<b>2.1 - Des perspectives de développement urbain et de l'habitat définies dans le cadre du SCOT de l'Agglomération de Sarrebourg (SCOT), à intégrer</b> .....	<b>26</b>
<b>2.2 - Les évolutions au cours des dernières années</b> .....	<b>28</b>
221 – Un développement non négligeable de l'habitat malgré des besoins limités.....	29
222 - Des évolutions qui traduisent quelques avancées .....	31
<b>2.3 – Des pratiques en matière d'intervention sur l'habitat qui s'organisent peu à peu</b> .....	<b>38</b>
231 - Une maîtrise progressive du développement, pour assurer une plus grande qualité d'opération et diversité d'habitat, qui s'enclenche quelque peu .....	38
232 - Une modernisation de l'habitat ancien, engagée.....	40
233 - Une organisation des réponses en faveur de certains publics spécifiques.....	47
234 – Une organisation des moyens en direction des communes et particuliers .....	53
<b>III - Les enjeux en matière d'habitat</b> .....	<b>55</b>
<b>3.1 – Définir un objectif de développement de l'habitat, sur 6 ans</b> .....	<b>55</b>
<b>3.2 – Réguler et maîtriser le développement de l'habitat</b> .....	<b>58</b>
<b>3.3 – Assurer le développement d'un habitat plus diversifié, confortant les parcours résidentiels</b> .....	<b>63</b>
331 – Organiser les conditions de renouvellement et développement du parc locatif social .....	63
332 - Inciter le développement d'un parc locatif privé conventionné, en mobilisant le parc vacant.....	67
333 - Développer une offre en accession diversifiée et accessible financièrement.....	68
334 - Traiter certaines situations spécifiques .....	71
<b>3.4 – Assurer la modernisation du parc privé ancien et la valorisation urbaine de l'habitat</b> .....	<b>75</b>
341 - Intensifier l'intervention sur le parc privé ancien, plus toujours attractif et aux normes de confort actuelles....	75
342 - Organiser les conditions d'intervention sur les centres anciens .....	77
<b>IV - La suite à donner</b> .....	<b>81</b>
<b>4.1 – Présentation du diagnostic au Comité de pilotage (élus et acteurs de l'habitat)</b> .....	<b>81</b>
<b>4.2 - Mise en œuvre d'Ateliers thématiques</b> .....	<b>81</b>
1 <sup>er</sup> atelier : Comment adapter les objectifs de développement d'une offre diversifiée de logements ?... <b>Erreur ! Signet non défini.</b>	
2 <sup>ème</sup> atelier : Comment conforter le dispositif d'intervention dans le parc ancien ? .....	81
3 <sup>ème</sup> atelier : Comment répondre aux besoins de logements accessibles ?.....	82
4 <sup>ème</sup> atelier : Comment adapter les réponses aux besoins spécifiques de logement et suivre les attributions? .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Synthèse des Ateliers .....	82

**SYNTHESE TERRITORIALE .....**

*La mise en œuvre d'une Politique Locale de l'Habitat, par la Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud, suite à l'élargissement de son territoire, marque la volonté des élus et acteurs locaux d'adapter leurs modes d'intervention en faveur des enjeux économiques, urbains et sociaux de l'habitat.*

*Cette première étape vise à faire un bilan de l'action menée ces dernières années et un diagnostic global de l'habitat à l'échelle du territoire, dans le contexte de mise en œuvre du SCOT de l'Arrondissement de Sarrebourg, qui a défini les objectifs, les modes de développement et les préconisations en matière de développement urbain et de l'habitat pour les 20 ans à venir.*

*Ce document a également pour but de définir, les attentes et enjeux en matière d'habitat à l'échelle du territoire. Il a été réalisé à partir des rencontres avec les élus des communes et des différents acteurs de l'habitat.*





## Préambule

L'élaboration d'un premier PLH à l'échelle de la Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud, s'inscrit dans un contexte en mutation, traduit par une période d'incertitudes et de ruptures : crise économique et immobilière, fluctuation du prix de l'énergie, prise de conscience du changement climatique, accélération du vieillissement de la population, transformation des rythmes urbains et des mobilités, traductions législatives et réglementaires du Grenelle de l'Environnement, des lois «ALUR, Pour une croissance verte et une transition énergétique, NOTRe - Nouvelle Organisation Territoriale de la République et Egalité et citoyenneté » et «ELAN-Évolution du logement et aménagement numérique ».

Issues de l'évolution rapide ou lente des dynamiques sociales et économiques, ces nouvelles complexités constituent autant de facteurs qui influencent la manière d'habiter des ménages que la PLH doit prendre en compte. Il s'agit désormais selon les principes du développement durable de porter un regard global sur les politiques de l'habitat, pensées dans le cadre du fonctionnement d'un espace urbain et de ses dynamiques.

Ainsi, depuis sa création par la loi du 7 janvier 1983, comme outil d'étude et d'orientation de la programmation de logements sociaux, le PLH a vu son sens et sa portée se raffermir au fil des législations successives et de la pratique des EPCI. Prenant appui sur un double mouvement de décentralisation de la politique du logement et de la montée en régime de l'intercommunalité, il s'est progressivement imposé comme l'outil majeur de définition et de conduite des politiques locales de l'habitat.

De simple outil de connaissance, le PLH est, en effet, devenu un document d'orientation et de programmation, ainsi qu'un Plan de stratégie global de développement local.

Dorénavant, le PLH organise une politique de l'habitat au croisement :

- **Des approches sociales** : en définissant l'ensemble des besoins et moyens nécessaires pour y répondre, dans le parc privé comme dans le parc public, le parc ancien comme le parc neuf ;
- **Des approches économiques** : en intervenant sur le fonctionnement des marchés immobiliers et en prenant en compte les stratégies d'acteurs ;
- **Des approches territoriales** : en intégrant l'ensemble des problématiques urbaines et environnementales, de mixité sociale, de renouvellement des espaces et d'attractivité territoriale.

Il est ainsi devenu :

- Un instrument de mise en cohérence entre la politique de l'habitat et les autres politiques urbaines et entre les différentes échelles d'actions ;
- Un outil de solidarité territoriale et sociale et de répartition des objectifs de développement du parc social.

Ainsi, l'engagement de la Communauté de Communes dans une démarche de PLH est basée sur :

### Une prise en compte de nouvelles données environnementales et énergétiques

La question du changement climatique est devenue l'une des priorités des collectivités et des politiques publiques. Les conclusions du Grenelle de l'Environnement appellent en effet à un vaste chantier concernant l'ensemble des secteurs de l'urbanisme et plus particulièrement pour le bâtiment, premier secteur consommateur d'énergie et émetteur de CO<sup>2</sup>.

Aussi, le Grenelle de l'Environnement a fixé un nouveau cap et conduit à innover dans la conception, la construction et la gestion de la ville et de l'habitat. Le chantier législatif et réglementaire fixe d'ambitieux objectifs dans de nombreux secteurs d'activités et engage le secteur du bâtiment sur le chemin du « facteur 4 » (division par quatre des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050) et une rénovation thermique de grande ampleur.

Des mesures règlementaires (règlementations thermiques, Plan de Solidarité Écologique...) visant à mettre les logements neufs et anciens aux nouvelles normes de confort, de sécurité et de respect de l'environnement, s'imposent de plus en plus, afin d'atteindre l'objectif de réduction des émissions de GES de 20% en 2020 et de 75% en 2050 (soit une division par 4 des émissions par

rapport à 1990). En effet, l'attractivité des villes s'évaluera demain au regard de la qualité de vie de leurs territoires et de leur capacité d'adaptation aux changements climatiques et énergétiques.

### Une prise en compte d'objectifs internationaux et européens...

Les perspectives issues de la conférence internationale sur le climat, le développement d'un territoire doivent s'organiser autour :

**Aujourd'hui, objectif 2020** : le « 3 fois 20 » :

- - 20% de consommations énergétiques
- - 20% de rejets CO<sub>2</sub>
- +20% d'énergies renouvelables (+23% dans le Grenelle)

**Demain : objectif 2050** : le Facteur 4, division par 4 des émissions de GES par rapport à 1990

### ...et des nouvelles réglementations thermiques

- Dans le neuf – Des normes appliquées à tous les permis de construire basées depuis 2012 sur l'application de la RT 2012 - niveau BBC (50 kWh/m<sup>2</sup>/an), RT 2020 - niveau BEPOS/BEPAS (15 kWh/m<sup>2</sup>/an).
- Dans l'ancien – Des objectifs et des aides incitatives au moment de la rénovation visent aujourd'hui une baisse de 12% des consommations (210 kWh/m<sup>2</sup>/an), en 2020 une baisse de 38% des consommations (150 kWh/m<sup>2</sup>/an).

### Une inscription dans la refonte des outils de planification

Concerté et partenarial, le PLH doit être articulé avec les autres dispositifs mis en œuvre. Il doit notamment être compatible avec le SCOT de l'Agglomération de Sarrebourg, en cours d'approbation et conforter les orientations à inscrire dans les PLU dans un souci de les rendre plus cohérents et lisibles. Il doit également prendre en compte les éléments du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Publics Défavorisés, le Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage...

Dans cette architecture en mutation, il s'agit d'adapter la place du PLH, comme lien de cohérence entre les différents documents de planification.

### Une prise en compte des orientations de la loi « Pour un accès au logement et urbanisme rénové - ALUR », à savoir :

- L'organisation de leviers territorialisés pour mieux définir la place du parc privé dans les politiques locales en complément des politiques sur le parc social ;
- Les moyens pour agir plus efficacement en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ;
- L'amélioration des dispositifs relatifs au droit au logement et à l'hébergement ;
- L'adaptation des politiques d'attribution de logements sociaux et la mise en œuvre de plans partenariaux de gestion de la demande de logements sociaux et d'information des demandeurs ;
- Le renforcement de la dimension intercommunale des documents d'urbanisme et l'adaptation des outils fonciers et d'aménagement...

### Une prise en compte des orientations de la loi « Transition énergétique pour une croissance verte », à savoir :

- Réduire de 40% les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2030 et de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050 ;
- Diminuer de 30% la consommation d'énergie fossile en 2050 par rapport à la référence 2012 ;
- Porter la part des énergies renouvelables à 32% de la consommation énergétique en 2030.

**Une prise en compte des orientations de la loi « de programmation pour la ville et la cohésion sociale »,** qui a revu en profondeur les instruments de la politique de la ville et notamment en plaçant la Communauté de Communes, comme chef de file de l'élaboration des contrats de ville concernant le quartier prioritaire « Saravis » - **QPV de Sarrebourg.**

**Une prise en compte des orientations de la loi « Egalité et citoyenneté »,** qui incite la Communauté de Communes à mettre en œuvre les prérogatives concernant la gestion de la filière logement social, de la programmation aux attributions, en la plaçant comme chef de file. Au vu de la présence d'un quartier prioritaire, la Communauté doit mettre en œuvre sa Conférence Intercommunale du Logement, élaborer une Convention Intercommunale d'Attributions et un Plan de Gestion de la demande de logements sociaux et d'information des demandeurs.

**Une prise en compte des orientations la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique)** pourrait impacter l'intercommunalité de façon marginale sur des points spécifiques ayant attiré au logement (Projet partenarial d'aménagement, évolutions de la VEFA, modification des règles d'enregistrement des autorisations d'urbanisme, bail mobilité...). Elle intégrera les prérogatives définies dans l'Opération de Requalification des Territoires-ORT, organisées dans le programme « Action Cœur de Ville », menée sur la ville de Sarrebourg...

### **Une prise en compte de l'émergence de nouveaux modes d'habiter**

Longtemps les politiques d'habitat et plus largement d'aménagement du territoire se sont concentrées sur l'offre (logements, transports, services, infrastructures...), pourtant, l'évolution de la société et des modes de vie implique de poser un nouveau regard sur la demande.

La problématique de l'habitat ne se limite pas à la question quantitative du logement social ni même du logement en général, elle pose la question de la qualité de vie, elle interroge l'accessibilité aux équipements et aux services comme aux zones d'emplois, elle questionne l'équilibre social du territoire ainsi que les choix effectués en matière de forme urbaine et d'habitat.

Si jusqu'aux années 1970, l'espace a changé plus vite que la société, c'est désormais la société qui semble évoluer plus vite que l'espace à travers de nouvelles exigences d'habiter alors que de nouvelles représentations semblent à l'œuvre : le vieillissement démographique, la diminution de la taille des ménages, les recompositions familiales, les complexifications des parcours résidentiels, les nouveaux rythmes urbains, le télétravail... Ces évolutions participent à transformer « l'habiter » et à déconstruire partiellement la notion de logement familial.

Elles interrogent sur les besoins qualitatifs des ménages et plaident pour un type d'habitat plus souple, sur-mesure, capable de s'adapter à des usages variés.

Mais, habiter ne signifie pas seulement résider dans un logement. C'est habiter un lieu, un quartier, une ville... C'est également, habiter en société, cohabiter sur un même territoire.

Aussi, l'approche quantitative n'est plus suffisante pour définir une politique de l'habitat. Il est désormais nécessaire de prendre en compte le cadre de vie et le quotidien des habitants.

Dans ce sens, elle devra intégrer les **préconisations de la loi « pour l'Adaptation de la Société au Vieillessement »** qui prévoit notamment de nombreuses mesures pour le maintien à domicile, une revalorisation de l'APA, et un droit au répit pour les aidants.

Enfin, elle articulera son action sur les **préconisations des schémas départementaux** (PDALHPD, Schéma Gérontologique, Schéma d'Accueil des gens du voyage).

# I – Un PLH qui doit prendre en compte les évolutions du territoire

Le territoire de la Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud est composé de 76 communes pour 45 923 habitants suite à la fusion des communautés, de Sarrebourg, des Deux Sarres, de la Vallée de la Bièvre, de l'Étang du Stock, du Pays des Etangs. Elle est située au Sud-Est de la Région Grand Est, à l'extrémité du département de la Moselle. Cette position, lui confère un rôle de pôle d'emplois autonome et dynamique à l'échelle de la Moselle.

Le territoire de la Communauté de Communes appartient à l'aire du SCOT de l'Arrondissement de Sarrebourg constitué de 102 communes et 63 000 habitants environ, à l'échelle de laquelle les conditions de développement et d'aménagement ont été définies pour les 30 années à venir. Le territoire du SCOT compte, depuis 2017, deux intercommunalités membres (la Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud et la Communauté de Communes du Pays de Phalsbourg).

Une partie du territoire appartient au Parc Naturel Régional de Lorraine (9 communes du secteur des étangs) et une partie est classée en zone de montagne (3 communes).

Le territoire d'étude correspond à un espace de 76 communes, organisé, à l'échelle du SCOT autour de la ville centre de Sarrebourg, de **polarités pivots et locales et de villages**.

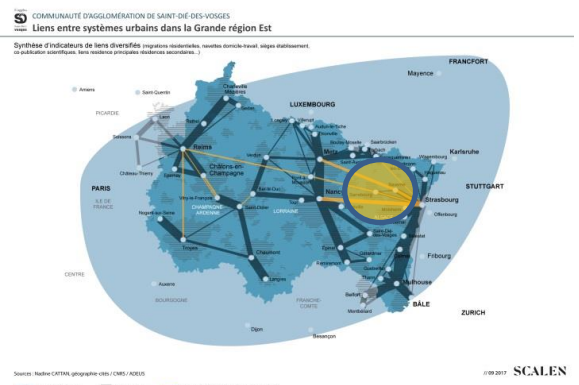
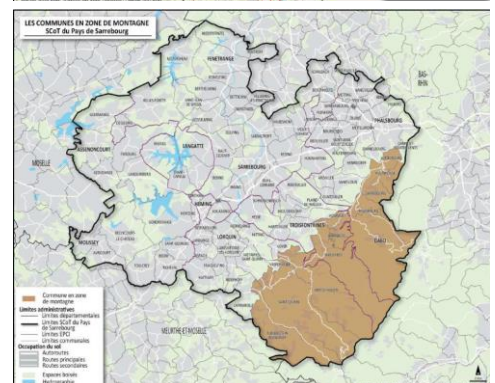
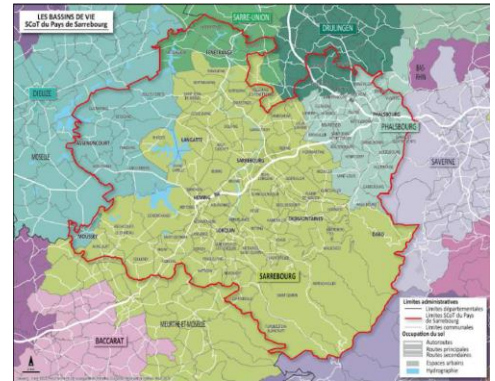
## 1.1 - Un territoire qui tire parti de son positionnement au cœur des dynamiques Sud Mosellane et du Grand Est

### 111 – Un territoire connecté rapidement aux grands couloirs de communication

La Communauté de Communes est localisée à proximité de l'axe Paris-Metz-Strasbourg avec l'autoroute A4 et est traversée par la voie rapide Nancy-Strasbourg (RN 74). La connexion à Phalsbourg des deux axes permet un accès rapide et aisé aux agglomérations proches. De plus la connexion au territoire est assurée avec ses 6 sorties.

Longtemps en marge des grands pôles d'emplois du Nord-Est, la Communauté de Communes tire aujourd'hui profit de sa situation. Les liens avec les agglomérations Strasbourgeoise, Messine et Nancéenne sont aujourd'hui, plus aisés. Les échanges domicile-travail et les mouvements résidentiels en sont des illustrations.

Cette accessibilité routière est complétée par une desserte ferroviaire de qualité avec la présence des gares de Sarrebourg et Reding, qui offrent une fréquence et un cadencement vers les agglomérations



proches. Le réseau structure le territoire autour de 3 lignes principales : la ligne TGV, Paris-Strasbourg, les lignes Nancy - Sarrebourg - Strasbourg et Metz-Reding-Strasbourg.

La particularité du territoire porte sur la complémentarité des 2 gares. L'une étant localisée sur l'axe Metz / Strasbourg et l'autre sur l'axe Nancy / Strasbourg.

Une autre gare est présente sur le territoire, à Berthelming Cette qualité d'accès conforte la facilité de liaisons vers l'offre d'emplois, de services et d'équipements des Métropoles proches.

Cette situation est favorable à l'installation de ménages alsaciens.

Cette desserte **est complétée par une offre de transport collectif irriguant** l'ensemble des communes ou le rabattement sur les gares.

L'agglomération de Sarrebourg a organisé l'offre de transport collectif basé sur la création du réseau **iSibus** composé de 2 lignes régulières et de 4 lignes **Flexo**. Il est complété par un réseau de transport **iSitad**, sur les secteurs non desservis par les lignes régulière du TIM, selon 2 systèmes :

**iSitad Couronne**, qui regroupe les communes suivantes : Bébing, Buhl-Lorraine, Haut-Clocher, Hommarting : Sarraltroff, Imling, Niderviller, Hellinging-lès-Fénétrange, Postroff, Schneckenbusch, Xouaxange.

**iSitad Villages** regroupe les trois secteurs suivants :

- **Secteur Etangs** : Assenoncourt, Guermange, Desseling, Belles-Forêts, Fribourg, Rhodes et Barchain
- **Secteur Eoliennes** : Foulcrey, Ibigny, Richeval, Saint-Georges, Aspach, Laneuveville-lès-Lorquin, Landange et Neufmoulins
- **Secteur Donon** : Turquestein-Blancrupt, Lafrimbolle, Hattigny, Fraquelfing, Métairies-Saint-Quirin et Voyer.

Les autres communes sont desservies par le réseau régional (lignes **Fluo Grand Est** qui reprend les lignes départementales (TIM). Cependant, le réseau départemental n'est pas adapté aux déplacements quotidiens des habitants et aux liaisons vers les zones d'emplois.

Il est complété par un réseau de vélo routes qui irrigue le territoire.

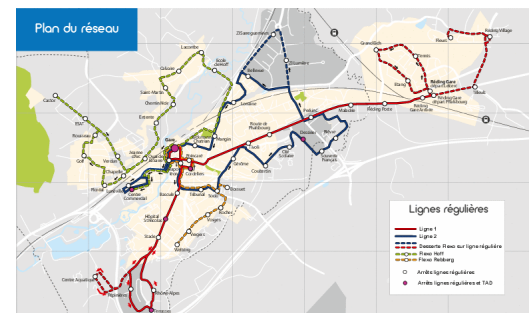
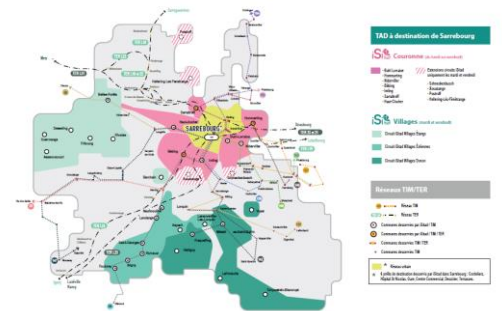
Une **réflexion va être menée pour adapter le réseau à la réalité des besoins du territoire.**

**Cependant, il apparait que la voiture constitue encore le moyen le plus utilisé tant pour les déplacements internes qu'externes (87% des déplacements pour le travail se font en voiture).**

La Communauté est également traversée par le canal de la Sarre qui conforte son rôle touristique (3<sup>ème</sup> canal le plus fréquenté de France).

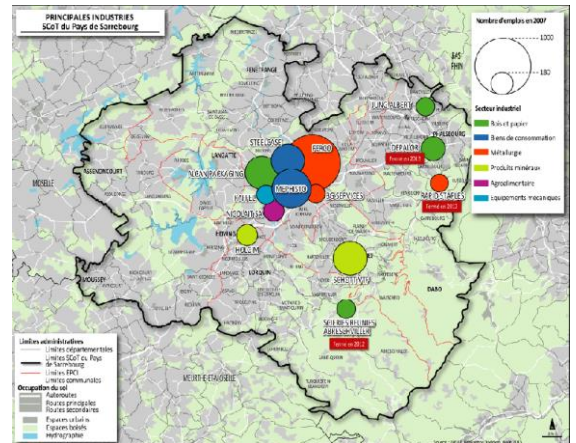
Enfin, il faut souligner la proximité de l'aéroport de Strasbourg.

Le réseau Tim





Aujourd'hui, l'emploi industriel se retrouve dans deux principaux secteurs : la filière métallurgie (Ferco à Réding, Comptoir du ressort à Sarrebourg, Grillage Schertz à Berthelming...) la filière de la chaussure (Méphisto à Sarrebourg...). Le territoire comprend également des entreprises de produits en caoutchouc (ex : SCOTT à Troisfontaines...), le cimentier EQUIOM à Héming....



Cette dynamique de l'emploi **industriel bénéficie à l'ensemble du territoire** proche.

Elle est complétée par **une activité artisanale** très présente et diffuse sur le territoire. Selon l'Insee, le Pays de Sarrebourg recensait 1199 emplois d'artisans, de commerçants et chefs d'entreprises. L'emploi dans ce secteur est plutôt stable.

### Un difficile développement de l'emploi tertiaire.

Le maintien de l'industrie ne s'accompagne pas d'un renforcement de l'emploi tertiaire, comme c'est souvent le cas sur d'autres territoires. Celui-ci s'élève à 72,9% (3 points au-dessous de la moyenne mosellane 75.6%). Il atteint 76,1 % dans la ville de Sarrebourg.

L'évolution de l'emploi tertiaire porte sur une baisse d'environ 700 emplois. Cette situation relève du seul secteur commercial, non compensé par l'augmentation limitée de l'emploi public.

Une situation qui ne permet pas de maintenir les diminutions dans les autres secteurs.

L'emploi tertiaire a été fortement activé par l'implantation de Center Parc (2500 emplois). Les restructurations dans l'armée ont eu peu d'incidences sur les effectifs militaires...

Cette situation va quelque peu se renforcer, avec l'arrivée du siège social de l'entreprise Norma (250 emplois), permettant à la fois d'assurer le maintien de l'emploi en place mais surtout d'en développer un peu.

L'emploi de services doit continuer d'être développé pour répondre aux évolutions :

- **Démographiques** : vieillissement de la population, arrivée de jeunes ménages et dynamisme de la natalité qui favorisent le recours à une aide extérieure pour les services nécessaires à la vie quotidienne ;
- **Sociales** : développement des emplois de services à la personne, favorisé par la hausse du taux d'activité des femmes, la progression du nombre de familles monoparentales et l'aspiration à une plus grande consommation de loisirs, de sports et de culture.

L'économie présentielle recouvre ainsi **des métiers très diversifiés qui se développent dans toutes les Communes**, à savoir :

- Les services à la famille et à la qualité de vie quotidienne à domicile : garde d'enfants, soutien scolaire, assistance permettant le maintien à domicile des personnes dépendantes, assistance informatique, aides ménagères, portage de repas, coiffure, entretien de la maison,... ;
- Les services associés à la promotion de la santé à domicile ou sur le lieu de travail : soins à domicile, action d'information et de prévention,... ;
- Les services d'intermédiation (conseil juridique ponctuel, assistance aux démarches administratives,...) ;
- Le commerce ;
- Les emplois liés à la culture, aux loisirs et au tourisme.

Une étude régionale sur l'économie du territoire, sur l'analyse des transferts de masse liés aux mouvements pendulaires indique que le territoire :

- enregistre une évasion de masse salariale de 96,2 millions d'euros liée à l'occupation d'un certain nombre de ses emplois par des actifs qui n'y résident pas. Soit 30,8 % de la masse salariale « générée » par ses entreprises qui s'évade sous d'autres cieux ;
- capte 135,8 millions d'euros en envoyant une partie de ses actifs travailler à l'extérieur (cf. les revenus « pendulaires » ci-contre) ; soit 39 % de la masse salariale détenue par les actifs du territoire qui provient de l'extérieur ;
- soit au final un solde positif de 39,6 millions d'euros.

**Captation et évasion de masse salariale (nettes) liées aux pratiques pendulaires des actifs en emploi du territoire en 2014 (millions d'euros)**

	Evasion (-)	Captation (+)	Solde	Evasion / Masse salariale au lieu de travail	Captation / Masse salariale au lieu de résidence
CC Sarrebourg Moselle Sud	96.2 M€	135.8 M€	+39.6 M€	30.8%	39%

Source : Insee - DADS

Lecture : Le territoire redistribue 96,2 millions d'euros et capte 135,8 millions d'euros de masse salariale ...

**Liste des communes avec lesquelles le territoire enregistre les transferts de masse salariale (en millions d'euros) les plus significatifs (2014)**

	Captation en provenance de ...	Evasion en direction de ...	
Métropole de Strasbourg	25.0 M€	CC du Pays de Phalsbourg	28.4 M€
CC du Pays de Phalsbourg	16.9 M€	CC du Saulnois	8.9 M€
CC de Saverne-Marmoutier-Sommerau	14.6 M€	CC de l'Alsace Bossue	8.5 M€
Metz Métropole	13.6 M€	CC de Vezouze en Piémont	7.7 M€
CC de l'Alsace Bossue	9.2 M€	CC de Saverne-Marmoutier-Sommerau	4.7 M€
CC du Saulnois	7.1 M€	Eurométropole de Strasbourg	4.3 M€
Métropole du Grand Nancy	6.8 M€	CC Agglo Saint-Avoid	2.8 M€
CA Sarreguemines Confluences	5.4 M€	CA Sarreguemines Confluences	2.3 M€
Métropole du Grand Paris	4.2 M€	Métropole du Grand Nancy	2.1 M€
CA de Haguenu	3.1 M€	CC du Territoire de Lunéville	1.8 M€
CC de Vezouze en Piémont	2.5 M€	CC de Hanau- la Petite Pierre	1.7 M€
CC Agglo Saint-Avoid Centre Mosellan	1.8 M€	CA Metz Métropole	1.4 M€
CC de Hanau- la Petite Pierre	1.6 M€	CA de Haguenu	0.8 M€
...		...	

Source : Insee - DADS

Ces transferts s'organisent préférentiellement :

- pour la captation, en provenance des Métropoles de Strasbourg, de Metz et des communautés de communes du Pays de Phalsbourg et de Saverne ;
- pour l'évasion, en direction du Pays de Phalsbourg et dans une moindre mesure des communautés de communes du Saulnois, de l'Alsace Bossue et de Vezouze en Piémont...

Elle traduit bien combien, au-delà de l'impact des entreprises locales dans l'économie locale, sa **situation et position dans le fonctionnement à l'échelle d'un territoire élargi** est important.

La structuration et le développement de l'économie présente sont d'autant plus importants qu'il existe une volonté locale forte des communes et de la Communauté de Communes d'accompagner le choix résidentiel des ménages **d'une qualité du cadre de vie** et donc d'une qualité et diversité des services qu'ils offrent.

**L'économie présente correspond à environ 68% de l'emploi de la communauté.**

### L'emploi public est fortement représenté sur le territoire

L'armée et les services hospitaliers occupent une place importante dans l'emploi local. Parmi les plus grands employeurs de la Communauté, 3 sont issus du service public :

- l'armée avec le 1<sup>er</sup> Régiment d'Infanterie de Sarrebourg : 1300 emplois (auquel s'ajoute le 1<sup>er</sup> Régiment d'Hélicoptères de Combat de Phalsbourg : 1200)
- la santé avec centre hospitalier de Sarrebourg (environ 700 emplois) et le centre de Lorquin (environ 600)
- les collectivités locales avec les services communautaires et communaux...

### L'emploi lié au tourisme constitue un potentiel de développement important

Le Pays de Sarrebourg se caractérise par son attractivité touristique qui influe également sur l'emploi local. La création et le développement du Center Parc en est la parfaite illustration d'un produit intégré qui s'appuie fortement sur l'économie locale. L'ensemble des sites, des structures d'hébergement s'appuie aussi sur un faisceau d'animation, encore à développer. Le territoire **pourrait davantage tirer parti de cette manne économique...** la faiblesse de sa capacité hôtelière, en est un exemple...

## Un territoire organisé autour de plusieurs pôles d'emplois

La carte sur l'emploi par communes traduit l'importance du maillage territorial autour de :

- **6 pôles d'emplois** que sont les communes de Sarrebourg (environ 10 200 emplois en 2016), Buhl-Lorraine (environ 370), Réding (1200), Lorquin (520), Imling (900), Héming (350)... Cet ensemble constitue l'armature communautaire, avec environ 13 000 emplois. Les pôles d'emplois ont connu une légère baisse des effectifs.
- La présence de pôles d'emplois secondaires : Berthelming, Niderviller, Abreschviller...
- La présence du Center parc à Hattigny.

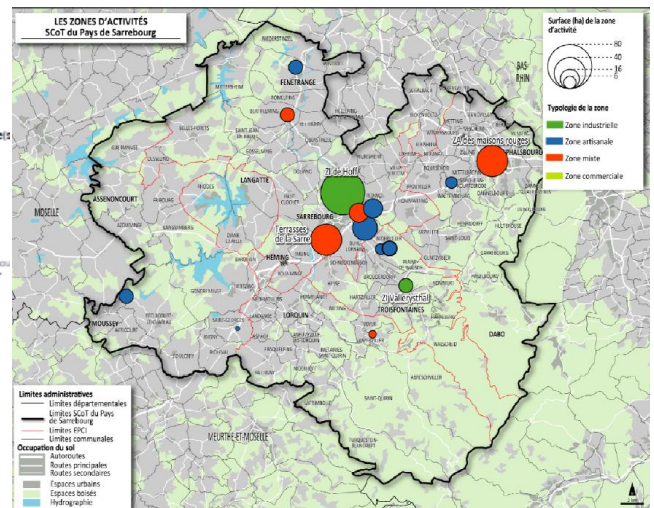
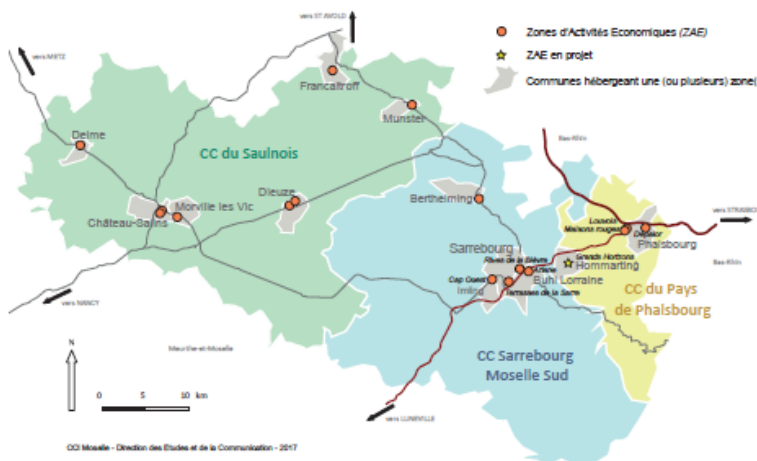
## Et qui s'appuie sur une stratégie d'accueil affirmée.

Au cours des 10 dernières années, le maillage des zones d'activités a été organisé par la Communauté. L'offre d'accueil est importante. La mutation économique du territoire s'est opérée par un fort développement de zones d'activités au détriment de grands espaces.

Ainsi, le territoire se caractérise par trois grands types de zones présentes sur l'agglomération :

- Les zones à vocation industrielle ;
- Les zones à vocation commerciale ;
- Les zones à vocation artisanale.

## ■ Principales zones d'activités du territoire



Ces zones offrent une capacité d'accueil d'entreprises importantes et proposent encore des disponibilités d'accueil :

- ZAE Terrasses de la Sarre à **Sarrebourg** : la plus importante entre Metz et Nancy.
  - Environ 35 entreprises, regroupées au sein de l'Association des Entreprises des Terrasses de la Sarre (AETS).
  - 1 hôtel d'entreprises accueillant 5 entreprises.
  - Pépinière d'entreprises (pépinière du Pays de Sarrebourg) gérée par Synergie, filiale de la CCI de la Moselle accueillant 19 entreprises + un espace de travail partagé : Le Labo.
- ZAE Ariane (**Buhl-Lorraine**) : 25 entreprises.
- ZAE de la Bièvre (**Sarrebourg**) : 21 entreprises.
- Zone commerciale Rives de la Bièvre (**Sarrebourg / Buhl-Lorraine**) : en cours de développement + zone Art'Sar réservée aux activités artisanales et de services en phase de démarrage.
- ZAE Cap Ouest (**Sarrebourg / Imling**) : 10 entreprises.
- ZAE **Berthelming** : 5 entreprises.
- ZAE Grands Horizons : en cours de création (**Hommarting / Brouviller**).
- ZAE de **Niderviller** : 5 entreprises.

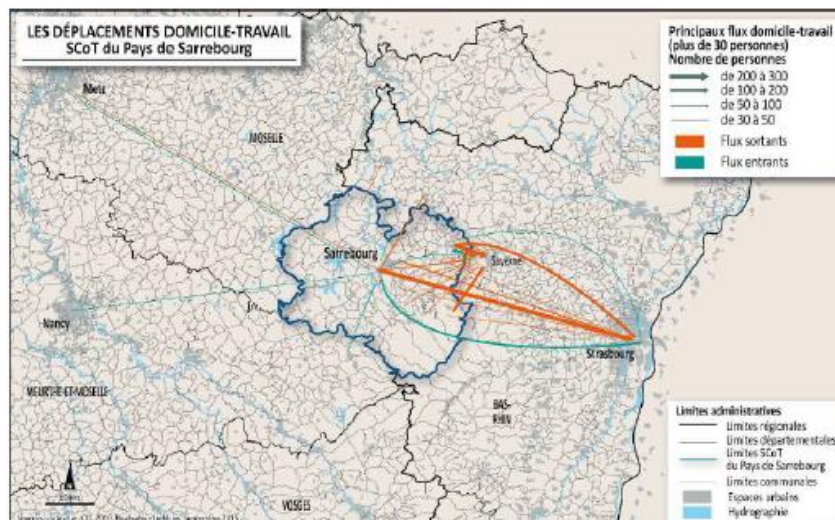
L'extension de la zone des Terrasses est en cours pour assurer l'accueil de l'entreprise « Norma ». Du potentiel est prévu entre Sarrebourg et Buhl-Lorraine...

Cette situation aura des répercussions sur le territoire qui devra à la fois :

- Assurer son rôle d'accueil de qualité pour de nouveaux arrivants ;
- Préparer au regard du profil des salariés, l'accueil et l'installation de nouveaux ménages, en leur proposant une offre d'habitat plus diversifiée.

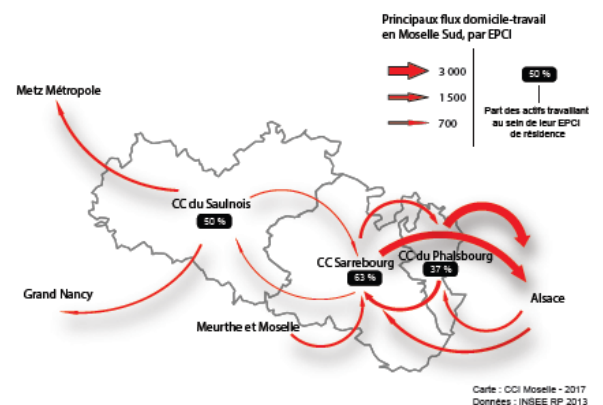
### Un territoire qui bénéficie de la proximité de bassins d'emplois proches

La proximité du bassin d'emploi alsacien proche (Métropole de Strasbourg, Saverne, Haguenau...) constitue un atout important pour le territoire.

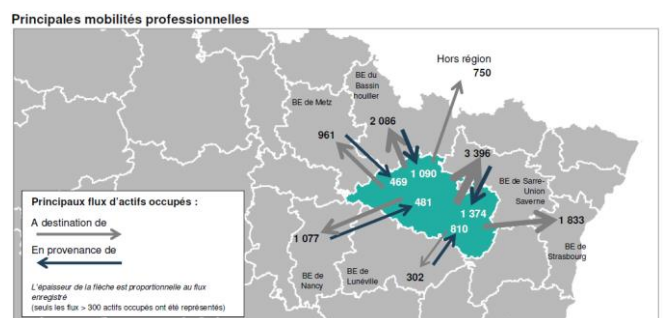


63% des actifs ayant un emploi résident dans la Communauté de communes et y travaillent. Une situation qui traduit une certaine autonomie du territoire. 27% des actifs du territoire vont travailler chaque jour dans un pôle d'emplois proche. Environ 67% de ces actifs sortants vont en Alsace (environ 2500 actifs), 17% vont dans un autre pôle mosellan et 7% dans un pôle de Meurthe et Moselle. Moins de 1% sont des travailleurs frontaliers. 13% des emplois locaux sont occupés par des actifs résidant en dehors de la communauté, dont 43% issus d'Alsace, 24% de Moselle et 20% de Meurthe et Moselle.

### ■ Principales mobilités professionnelles



L'intérêt du territoire pour des ménages issus de la métropole proche est réel. La qualité du cadre de vie, la facilité des liaisons autoroutières et ferroviaires, constituent des éléments stratégiques pour des ménages qui n'hésitent pas à venir s'installer en Moselle Sud, tout en continuant de travailler dans la Métropole. Bien sûr, les niveaux de prix du foncier et de l'immobilier, constitue l'intérêt principal. **Néanmoins, le territoire doit continuer d'être attractif pour cette population.**

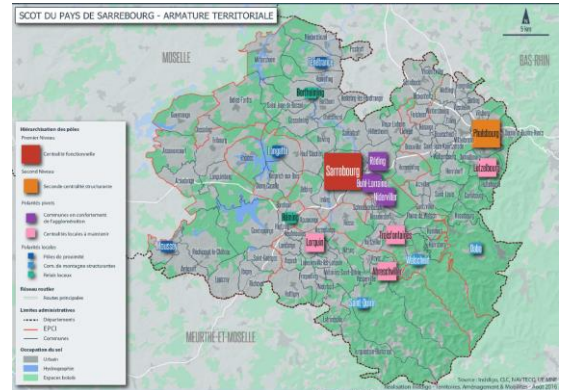


## 1.2 - Un territoire caractérisé par une stabilité sociodémographique, fragile, à l'échelle du Sud Moselle

### 121 – Un développement qui s'appuie sur une armature territoriale spécifique

Le territoire d'étude correspond à un espace de 76 communes, organisé, à l'échelle du SCOT autour de la **ville centre de Sarrebourg**, de **polarités pivots**, de **polarités locales** et de secteurs plus ruraux

La Communauté de Communes à l'échelle du département constitue un territoire de qualité et bien équipé. L'offre urbaine est importante et confortée avec la présence des sites touristiques, et de loisirs, qui lui assurent un rôle de pôle d'emplois, de services et de loisirs, au regard de ses nombreux attraits touristiques.

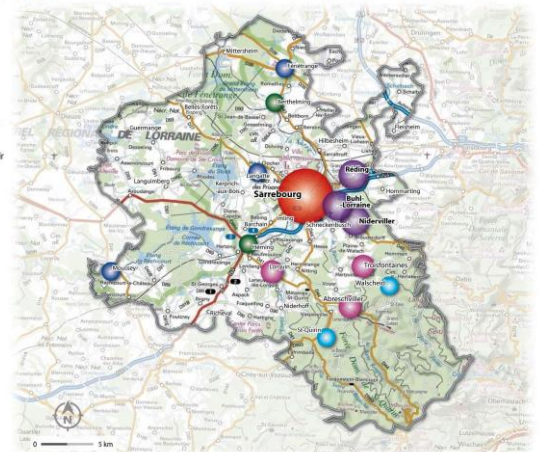


**Une structuration spécifique d'un territoire attractif et bien équipé défini par le SCOT, décliné comme suit :**

- **Sarrebourg, ville centre de 12 000 habitants, constitue le pôle central du territoire** avec son offre d'emplois, de commerces et services de qualité et une plus grande diversité de l'habitat. La commune se développe en continu dans le cadre d'opérations d'habitat diversifiées. La commune rayonne, en lien avec Phalsbourg, sur l'ensemble de l'aire du SCOT, mais connaît toutefois les évolutions de nombreuses villes centres, à savoir une baisse de sa population (-1300 habitants depuis 2000, dont 420 depuis 2011). Par contre, elle a réussi à stabiliser ses ménages (-150 depuis 2006, mais -15 depuis 2011).

Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud | Programme Local de l'Habitat Armature SCOT

- Premier Niveau**
  - Centralité fonctionnelle
- Polarités pivots**
  - Communes en confortement de l'agglomération
  - Centralités locales à maintenir
- Polarités locales**
  - Pôles de proximité
  - Communes de montagne structurantes
  - Relais locaux



ACEIF - Juillet 2019 | Fonds cartographique IGN Géoportail

- **Les polarités pivots qui comprennent 3 communes en confortement de l'agglomération (Réding, Buhl-Lorraine et Niderviller) de 4880 habitants. Ces communes agglomérées, proposent une offre d'emplois, de commerces et services de qualité. Leurs populations ont peu évolué au cours de ces dernières années. Leurs offres urbaines rayonnent, sur le territoire proche pour le collège, la gare. Ces 3 communes ne proposent pas une offre d'habitat très diversifiée (80% de propriétaires). Ces polarités pivots intègrent également 3 centralités locales à conforter : Lorquin, Abreschviller et Troisfontaines, supports d'un niveau d'équipements, de commerces et de services. Comme Sarrebourg, elles sont caractérisées la fois par la baisse de leur population et une stabilité de leurs ménages.**
- **Les polarités locales, sont caractérisées par les mêmes tendances (difficile maintien de leur population et stabilité de leurs ménages), excepté Langatte et Héming.** Ces polarités ont été définies à partir de la présence d'équipements, de commerces, de services ou de zones d'emplois, d'une gare... Cette notion de polarité s'inscrit dans l'organisation de petits territoires, selon :

- **3 pôles de proximité (Moussey, Fénétrange, Langatte)**, qui rayonnent sur les communes proches.
  - **2 communes de montagne (Walsheid, Saint-Quirin)**, qui structurent leur vallée.
  - **2 communes relais, Berthelming, Héming**, du fait de l'offre d'emplois proposée et de la gare pour la première.
- **Les communes rurales** qui se sont toutes développées de la même manière dans le cadre de programmes de valorisation de leur centre et de développement de l'habitat individuel, en diffus, dans des petits lotissements. Elles cherchent à maintenir ou renforcer leurs équipements et services de proximité en faveur de leurs habitants. Néanmoins, les villages se caractérisent également par une baisse de leur population, malgré l'augmentation du nombre de ménages.

Ce maillage urbain, structure le territoire **autour de 3 espaces distincts** :

- Le couloir urbain, le long de la voie rapide, connecté à Sarrebourg,
- Le secteur des étangs,
- Le secteur de montagne.

Aujourd'hui, la Communauté de communes dispose d'une offre urbaine lui permettant de couvrir ses besoins **et bénéficie de la proximité** de l'agglomération de Strasbourg proche et secondairement celles de Metz et Nancy **pour les équipements et services de niveau supérieur**, tels que l'hôpital, l'enseignement supérieur (université...), les administrations, certains services (spécialistes de santé, juristes, organismes de formation...), les grandes zones commerciales...

Si le territoire ne compte pas d'établissements de formation supérieure, **il bénéficie de la présence de l'Institut de Formation des infirmières et des aides-soignantes et de l'offre en BTS (dont celle relative à la formation de verriers de notoriété nationale...), dans les 2 cités scolaires de la ville. ...**

## **122 – Un développement démographique récent traduit par une tendance à la baisse de population et un retour au niveau des années 2000**

La Communauté de Communes en **2016 comptait environ 45 600 habitants**, son niveau du début des années 2000. Il apparaît qu'après une période continue de croissance démographique (45 400 en 2000, 45 800 en 2006, 46 800 en 2011), le territoire a connu une baisse marquée de sa population. **En 6 ans, elle a perdu 1 300 habitants**. Selon les élus, cette baisse se serait quelque peu stabilisée ces dernières années. Ainsi, les données sur la population totale **en 2019 font état de 46 130 habitants, mais seulement 45 272, sans les doubles comptes**. **De fait, elle retrouve son niveau des années 2000, après des années de croissance**.

A l'échelle du SCOT, la population de la Communauté correspond au  $\frac{3}{4}$  des habitants. Contrairement aux territoires voisins du bassin Houiller et du Saulnois qui ont connu une baisse importante de leurs populations au cours des 15 dernières années, la Communauté connaît un **mouvement récent de baisse**, qui caractérise également les Communauté proches (Sarreguemines, Phalsbourg, Saverne...). Ainsi, elle appartient aux territoires Est et Sud Moselle, confrontés depuis peu à cette baisse de population, **liée à des soldes migratoires et naturels, devenus tous deux négatifs**. La proximité de l'agglomération de Strasbourg, compense encore quelque peu les baisses de populations avec l'installation de ménages qui trouvent localement une offre d'accession moins chère que dans la métropole.

**Cependant, alors que le SCOT porte sur une croissance démographique de 3300 habitants entre 2012 et 2035, selon un rythme annuel, à hauteur de 0.22% (environ 140 habitants en plus par an), il s'avère que sur la période 2011 à 2016, le territoire a connu une trajectoire inverse. En effet, la communauté de communes a perdu 1300 habitants, soit 220 par an.**

**CCSMS - Évolution de la population de 2011 à 2016**

Nom	Nombre d'habitants		Evolution 2011-2016		Evolution annuelle 2011-2016		
	2011	2016	nb	%	total	solde naturel	solde migratoire
<b>Sarrebourg</b>	<b>12398</b>	<b>11987</b>	<b>-411</b>	<b>-3,32</b>	<b>-0,7</b>	<b>0</b>	<b>-0,7</b>
<b>Pôles urbain pivots</b>	<b>4890</b>	<b>4853</b>	<b>-37</b>	<b>-0,76</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,4</b>
Réding	2451	2406	-45	-1,84	-0,4	0,3	-0,6
Buhl-Lorraine	1243	1225	-18	-1,45	-0,3	0,6	-0,8
Niderviller	1196	1222	26	2,17	0,4	0,2	0,3
<b>Pôles pivots a conforter</b>	<b>4128</b>	<b>3874</b>	<b>-254</b>	<b>-6,15</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,5</b>
Abreschviller	1510	1442	-68	-4,50	-0,9	-1	0,1
Lorquin	1310	1153	-157	-11,98	-2,5	-1,3	-1,2
Troisfontaines	1308	1279	-29	-2,22	-0,4	0	-0,4
<b>Polarités locales</b>	<b>5366</b>	<b>5130</b>	<b>-236</b>	<b>-4,40</b>	<b>-0,9</b>	<b>-4,4</b>	<b>-1,6</b>
Berthelming	516	508	-8	-1,55	-0,3	-0,5	0,2
Fénétrange	724	718	-6	-0,83	-0,2	-1,6	1,5
Héming	505	500	-5	-0,99	-0,2	0,7	-0,9
Langatte	558	558	0	0,00	0	0,5	-0,5
Moussey	656	561	-95	-14,48	-3,1	0,1	-3,2
Saint-Quirin	784	727	-57	-7,27	-1,5	-2,5	1
Walscheid	1623	1558	-65	-4,00	-0,8	-1,1	0,3
<b>Villages</b>	<b>19969</b>	<b>19615</b>	<b>-354</b>	<b>-1,77</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>
<b>CCSMS</b>	<b>46751</b>	<b>45459</b>	<b>-1292</b>	<b>-2,76</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,5</b>

Source Insee 2016

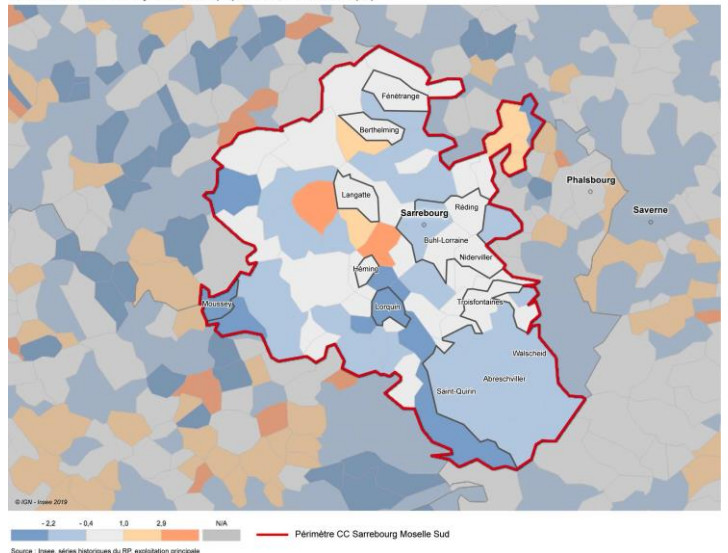
Ainsi, le taux de variation annuel de la population est devenu négatif (-0.6%). Il résulte d'un **solde naturel devenu négatif (-0.1%)** et d'une **dégradation du solde migratoire (-0.5%)**, alors que les 2 soldes étaient encore positifs sur la période précédente.

A l'échelle du SCOT, les 2 communautés de communes voient leur population baisser, mais cette baisse touche davantage la Communauté de Sarrebourg Moselle Sud (-2.7%) que celle du Pays de Phalsbourg (-0.6%). La population est passée de 64 500 en 2011 à 63 100 en 2016, soit moins 1400 habitants.

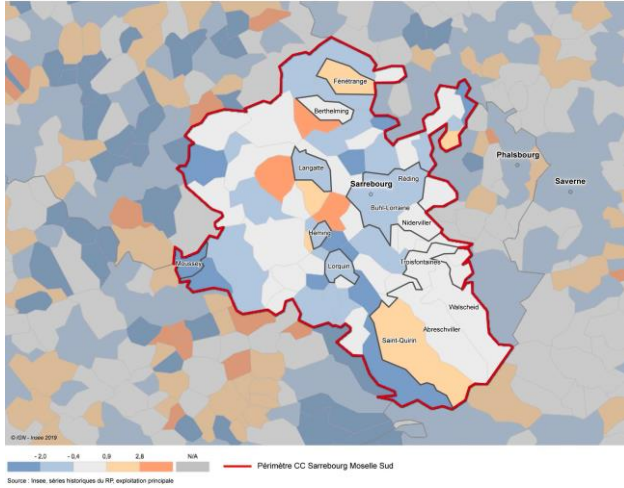
La carte sur l'évolution liée au solde migratoire sur la période 2011 à 2016 (selon carte INSEE disponible), traduit une situation stable sur la majorité des communes, excepté les polarités.

Cette situation semble néanmoins se stabiliser quelque peu aujourd'hui. La rencontre des maires a traduit une certaine augmentation de leur population, dans de nombreuses communes au regard de programmes habitat développés ces 2 dernières années.

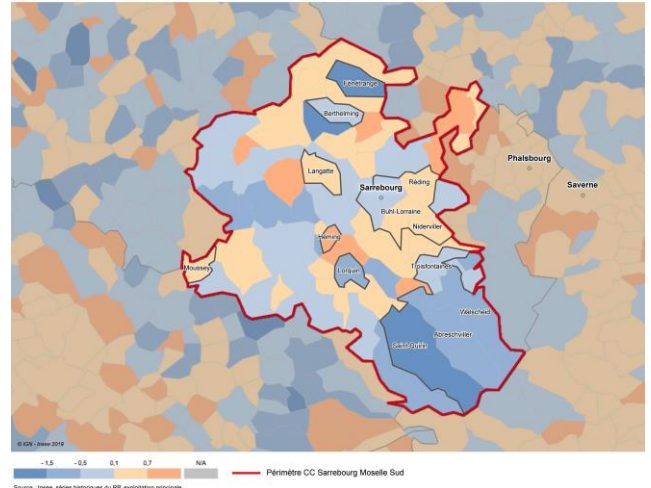
Évolution annuelle moyenne de la population, 2011-2016 (%)



Évolution annuelle moyenne du solde apparent entrées/sorties, 2011-2016 (%)



Évolution annuelle moyenne du solde naturel, 2011-2016 (%)



## Un contexte qui touche également les communautés proches

Les évolutions de population sur les territoires proches traduisent bien que la Communauté de Communes suit les mêmes tendances récentes, caractérisées par une inversion de la croissance démographique :

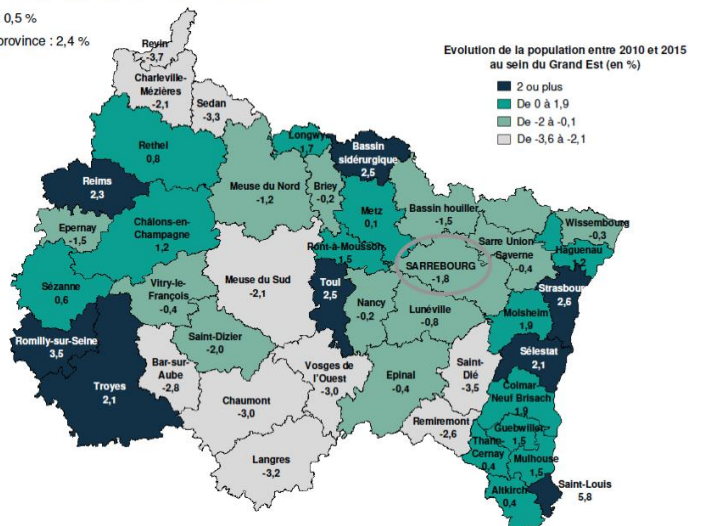
- **La Communauté d'Agglomération de Sarreguemines** est caractérisée par une augmentation continue de sa population, jusqu'en 2010, connaît depuis, une baisse de 680 habitants (-1.02%) pour atteindre 65 342 habitants en 2016.
- **La Communauté de Communes de Phalsbourg** : 17 727 en 2011, 17 611 en 2016, soit -110 habitants (-0.6%).
- **La Communauté de communes du Pays de Bitche** : 35 042 en 2011, à 34 531 en 2016, soit -500 habitants (-1.4%).

Elle s'inscrit aujourd'hui dans un vaste territoire qui connaît une baisse de population et rejoint des communautés déjà fortement marquées :

- **La Communauté de communes de Freyming Merlebach** connaît une baisse continue de sa population, qui se poursuit encore ces dernières années. De 34 126 en 2011, elle est passé à 32 795 en 2016, soit -1331 habitants en moins (-3.9%).
- **La Communauté de Communes du Saulnois** : même constat avec la poursuite du déclin : 29 867 en 2011 et 29 212 en 2016, soit -655 habitants (-2.1%).
- **La Communauté de Communes de Saverne** : 36 111 en 2011 et 35 663 en 2016, soit -450 habitants (-1.24%).
- **La Communauté de Communes du Territoire de Lunéville à Baccarat** : 43 053 en 2011 et 41 927 en 2016, soit -1120 habitants (-2.6%).
- **La Communauté d'Agglomération de Saint-Dié-des-Vosges** : 78 868 en 2011 et 75 669 en 2016, soit -3200 habitants (-4%).

Evolution de la population entre 2010 et 2015

- Grand Est : 0,5 %
- France de province : 2,4 %



Ainsi sur ce vaste territoire, la population a diminué de plus de 8000 habitants en 6 ans.

## 123 – Des évolutions sociales à prendre en compte

### a) Un nombre de ménages en augmentation, moteur du besoin de logements de ces dernières années

Entre 2011 et 2016, si la population a diminué de 1300 habitants, le nombre de ménages sur la Communauté de Communes a augmenté de 1.9% (400), en dessous du niveau de la Moselle (3%).

Cette évolution caractérise principalement les **villages (+280 ménages, soit +3.6%)**. Elle a été plus stable sur les polarités pivots (+90 ménages, +2.4%). A ce niveau, les polarités à conforter ont été stables (+17, soit 1.8%). Les polarités locales se caractérisent également par cette stabilité (50 ménages en plus, +1.8%). Par contre **la ville centre** après une période de départ marquée de ses ménages, a réussi à les stabiliser (-15, soit -0.2%).

#### CCSMS - Évolution des ménages de 2011 à 2016

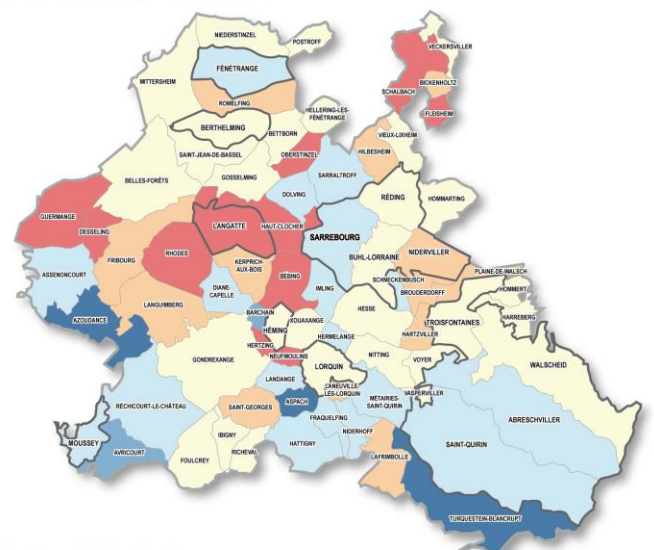
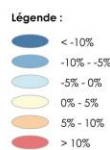
Nom	Evolution des ménages					
	Nombre		Taille moyenne		Evolution 2011-2016	
	2011	2016	2011	2016	nb	%
<b>Sarrebourg</b>	<b>5663</b>	<b>5648</b>	<b>2,19</b>	<b>2,12</b>	<b>-15</b>	<b>-0,26</b>
<b>Pôles urbain pivots</b>	<b>1969</b>	<b>2041</b>	<b>2,50</b>	<b>2,38</b>	<b>72</b>	<b>3,67</b>
Réding	1007	1019	2,43	2,36	12	1,19
Buhl-Lorraine	490	512	2,54	2,39	22	4,54
Niderviller	472	510	2,53	2,40	38	8,05
<b>Pôles a conforter</b>	<b>1600</b>	<b>1617</b>	<b>2,61</b>	<b>2,41</b>	<b>17</b>	<b>1,08</b>
Abreschviller	584	580	2,59	2,49	-4	-0,68
Lorquin	442	456	2,96	2,53	14	3,18
Troisfontaines	574	581	2,28	2,20	7	1,26
<b>Polarités locales</b>	<b>2166</b>	<b>2194</b>	<b>2,48</b>	<b>2,36</b>	<b>46</b>	<b>1,28</b>
Berthelming	212	220	2,43	2,31	8	3,77
Fénétrange	296	285	2,44	2,52	-12	-3,92
Héming	196	200	2,58	2,50	4	2,04
Langatte	216	235	2,58	2,38	32	15,61
Mousse	294	283	2,23	2,01	-5	-1,72
Saint-Quirin	296	295	2,64	2,46	-2	-0,51
Walscheid	655	676	2,48	2,31	20	3,11
<b>Villages</b>	<b>7885</b>	<b>8165</b>	<b>2,53</b>	<b>2,40</b>	<b>280</b>	<b>3,55</b>
<b>CC SARREBOURG MOSELLE SUD</b>	<b>19283</b>	<b>19665</b>	<b>2,42</b>	<b>2,31</b>	<b>401</b>	<b>1,98</b>

Source(s) : Insee, Recensements de la population 2016

Il faut souligner que cette évolution résulte principalement du besoin lié au desserrement des ménages (vieillesse, décohabitation, séparation, diminution du nombre d'enfants par ménages), ressenti par les polarités. En effet pour loger la même population, 6 ans plus tard, il a fallu produire environ **400 logements**.

Cette situation reflète une réalité du développement de petits lotissements dans de nombreuses communes qui a eu pour effet d'attirer les ménages de Sarrebourg.

#### Plan Local de l'Habitat Évolution des ménages, 2011-2016



ACEF - Octobre 2019 | Source : Insee, Recensement de la population (RP)

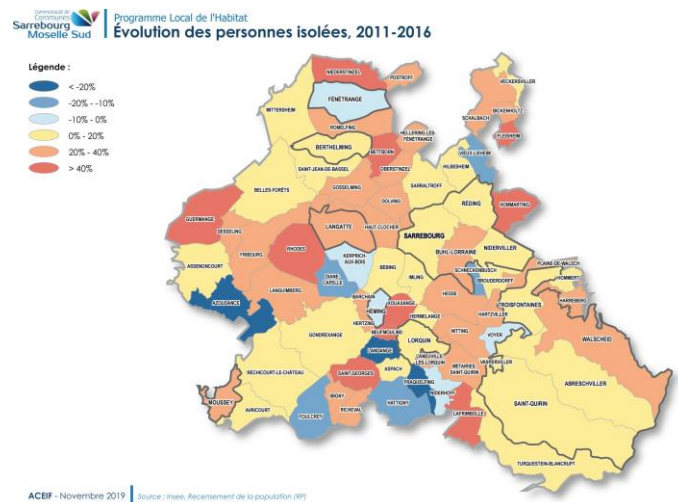
Entre 2011 et 2016, la taille moyenne des ménages est passée sur la Communauté de Communes de 2,42 à 2,31. Cependant, si ce niveau est encore élevé comparativement à celui de la Moselle (2.13 en 2016), il traduit à la fois l'importance des familles et un besoin de réponses logements lié à l'effet desserrement, dans les années à venir.

**b) Des profils de ménages qui évoluent et vont davantage influencer sur les types de réponses logement à développer, ces prochaines années**

**⇒ Une évolution marquée des personnes seules et des familles monoparentales**

62% de ménages de la communauté, sont de petites tailles (2 personnes). La communauté se caractérise par :

**Une augmentation des personnes isolées :** 32% / + 10.3% depuis 2011, contre 33% pour la Moselle. La situation est plus marquée sur **Sarrebourg** : 46%, mais semble s'être quelque peu atténué (+3.8% entre 2011 et 2016), Sur les **3 pôles pivots périurbains, elles sont moins présentes : 25 % en moyenne, mais augmentent fortement : +24% (+9%)**. Sur les 3 polarités à conforter, elles représentent 33% (+9%). Sur les polarités locales : 31% (+16%), leur importance s'accroît. **Par contre dans les villages, elles ne représentent que 25%, mais la tendance à l'augmentation est en marche (+18%). Les ménages isolés représentent la quasi-totalité des nouveaux ménages (580), quand le nombre de familles diminue d'autant (490).**

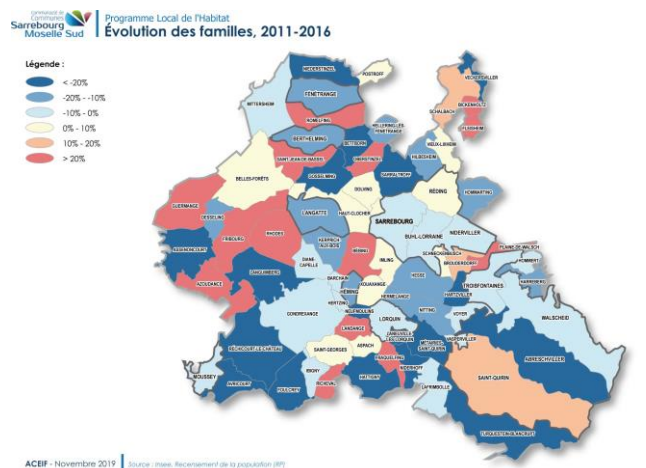


**Ainsi que les familles monoparentales**

Si celles-ci ne représentent que 9% des ménages en 2016, contre 8% pour la Moselle, elles **ont augmenté de 23%** en 6 ans. Cette augmentation est **plus marquée dans les polarités pivots (+32%) et dans les villages**, où elles ne représentent certes que 8%, mais ont évolué de 31%, reflet des évolutions des familles et des séparations de couples. Le phénomène est moins marqué sur les polarités locales (7% et -11%).

La ville centre qui concentre déjà, le 1/3 des familles monoparentales du territoire, où elles représentent 11% de sa population, connaît une poursuite du phénomène avec + 24%. En 6 ans, le territoire a connu une augmentation de 340 familles monoparentales.

**Une baisse des familles, qui** ne représentent plus que **27%, contre 30,5%, 6 ans auparavant, soit une baisse de 490 unités**. Cette baisse touche tous les niveaux territoriaux, excepté les 3 communes pivots, périurbaines.

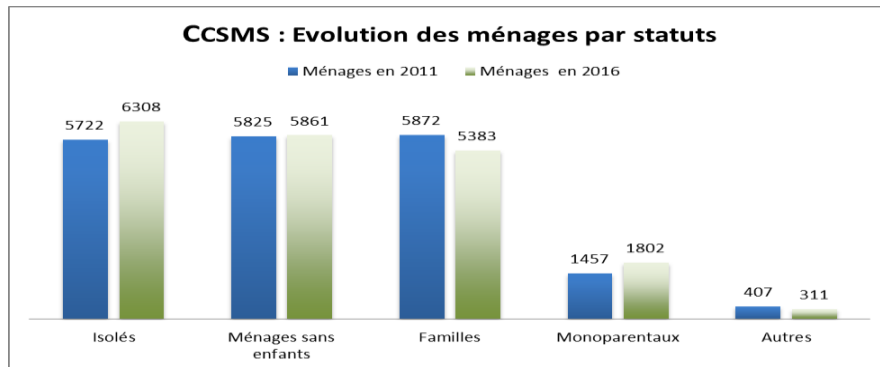


**Une stabilité des couples sans enfants**

Ceux-ci sont très présents sur la communauté (30%, contre 27% pour la Moselle), par contre leur proportion reste stable (+0.6%). Cette catégorie de ménages continue de baisser sur Sarrebourg (-7%), à contrario, elle augmente dans les villages (+6.3%).

Ces évolutions mises en parallèle avec la taille des logements, **traduisent une inadéquation entre le parc actuel** composé plutôt de logements de type T4 et + (76%) et l'évolution des besoins vers des typologies plus réduites. Les T1 et T2 représentent 10% des résidences principales, contre 15% pour la Moselle. Les types T3 représentent 14% et n'ont également augmenté que de 6%. Ainsi l'offre de petits logements correspond à 24% seulement, quand 62% des ménages sont constitués de 1 ou 2 personnes.

**La contribution des personnes isolées** dans l'évolution du nombre de ménages sur le territoire est importante. Ainsi entre 2011 et 2016, le territoire dénombre 580 ménages isolés et 350 familles monoparentales **en plus**. Par contre, il a vu son nombre **de familles baisser de 490**.



**Un besoin de réponses en logement de plus petite taille.**

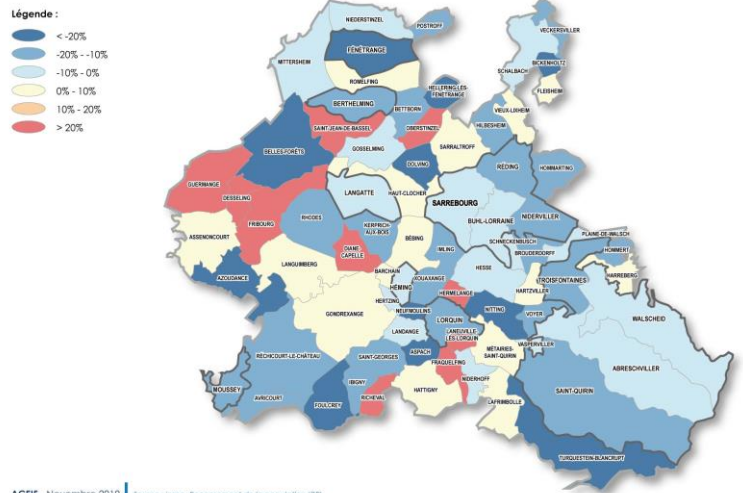
➔ **Une baisse des jeunes, à enrayer**

Les **moins de 15 ans** sur la Communauté ne représentent plus que 16% (17% en Moselle) et leur nombre a diminué de 10.6% en 6 ans, soit -860. Cette diminution se retrouve aux différentes échelles territoriales, excepté les 3 communes pivots, périurbaines. Une situation qui traduit bien les difficultés à maintenir les effectifs scolaires, souvent mentionnés par les maires. La moitié de cette baisse se retrouve dans les villages.

Il en est de même pour, **les jeunes de 16 à 29 ans**, qui représentent également 16% et connaissent une baisse de -6.4% (-560). La proportion se situe au niveau de la Moselle: 16.3%.

**Les besoins liés au desserrement des familles vont être de plus en plus limités et le maintien des jeunes actifs sur le territoire doit devenir une priorité.**

Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud Programme Local de l'Habitat Evolution des jeunes de 16 à 29 ans, 2011-2016



ACEIF - Novembre 2019 | Source : Insee, Recensement de la population (RF)

➔ **Un vieillissement de la population, à anticiper**

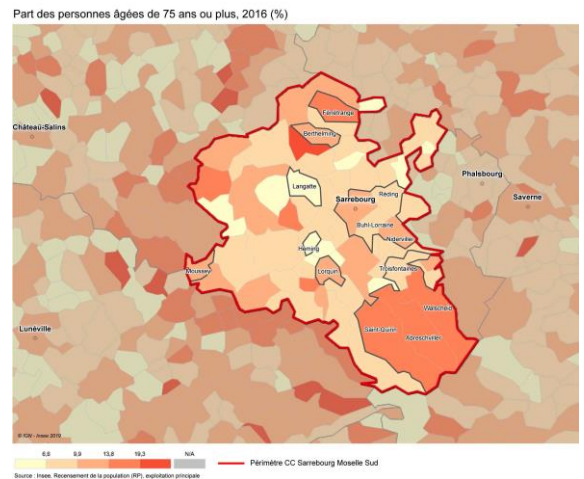
En 2016, le territoire de la Communauté de Communes n'est pas encore marqué par l'importance de sa population âgée.

A peine au-dessus du niveau de la moyenne départementale, les plus de 60 ans représentent 27.6% de la population (25% pour la Moselle). Cette proportion est plus élevée dans les polarités à conforter, notamment à Abreschviller (35.5%) et Lorquin (29%). Dans les polarités locales, elles représentent 32%, voire plus, notamment dans les communes de montagne, mais également à

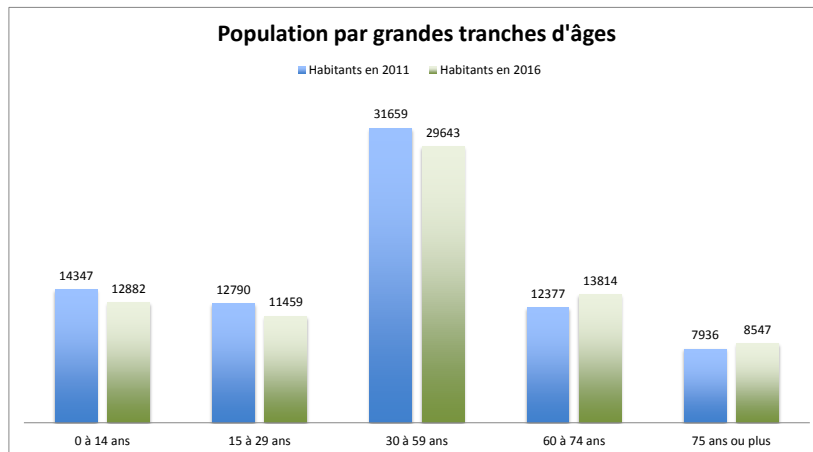
Fénétrange et Moussey, où elle dépasse les 32%. Sarrebourg et les villages sont moins marqués par cette tendance au vieillissement.

Cependant, il est important de souligner qu'entre 2011 et 2016, **les plus de 60 ans ont évolué de 9.5%**. À l'intérieur de cette catégorie, deux éléments traduisent le phénomène du vieillissement. D'une part, les personnes âgées de **60 à 74 ans représentent 17.3% et ont évolué de 12% en 6 ans**. D'autre part, **les plus de 75 ans représentent 10.3%**, mais ont évolué de **16 points**.

Il faut souligner que parmi les plus de 75 ans, **les plus de 90 ans** représentent 460 personnes, soit 1.1%. L'arrivée de grandes maisons supplémentaires sera à intégrer, dans les réponses à intégrer de demain.



**Le graphique montre bien que les plus de 60 ans ont augmenté de 1100 personnes, quand les autres catégories de population diminuaient.**



**Un vieillissement qui touche davantage les villages et traduit une nécessaire anticipation aux besoins d'adaptation des réponses à apporter.**

➤ **Une présence d'une population ayant de faibles niveaux de ressources**

Les données sur le revenu médian par unité de consommation en 2016, traduisent un niveau à hauteur de 20 400 €. Le niveau est à la même hauteur que celui de la Moselle avec 20 700 €, un peu en dessous de ceux des Communautés du Pays de Phalsbourg (20 900 €) et de Saverne (21 500 €). Par contre, il est au-dessus des territoires voisins : 19 800€ pour l'Agglomération de Sarreguemines, 19 900 € pour celle de Forbach, 19 300 € pour celle de Saint-Avold Synergie et 18000€ pour la Communauté du Saulnois.

Bien entendu, il existe de réelles disparités entre les communes. A Sarrebourg, il est de 18 100 €. Par contre, il dépasse les 21 000 à 22 000 € dans les communes périphériques, les plus attractives et vers les étangs.

Si le territoire se caractérise par l'arrivée de ménages aux revenus plutôt aisés au regard des prix de vente des terrains et des biens, **il faut tout de même souligner que la moitié de la population dispose de niveau de revenus plus modestes.**

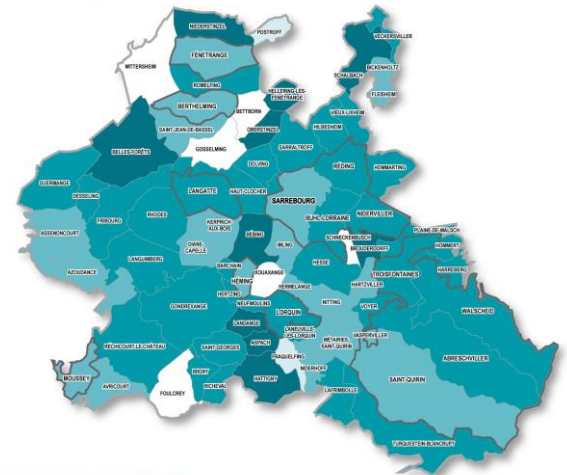
Sur la Communauté de Communes en 2016, 58% de la population active correspond à des ouvriers et des employés et 52% des emplois sont occupés par ces 2 catégories socio professionnelles.

De plus, le territoire comprend 31% de retraités, dont une partie bénéficie de petits revenus.

Cette situation est confortée par le tableau sur les ménages pouvant bénéficier d'un logement social, au regard de leur niveau de revenu. En effet sur la Communauté de Communes, 56.4% des ménages sont éligibles à un logement HLM en 2018 (soit environ 11 000 ménages), une proportion légèrement supérieure à celle du département.

Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud Programme Local de l'Habitat Revenu médian par unité de consommation en 2016

Tranche de revenus :  
○ Pas de donnée  
○ < 18 000 €  
○ 18 000 - 20 000 €  
○ 20 000 - 22 000 €  
○ > 22 000 €



ACEIF - Novembre 2019 | source : Insee, recensement de la population (RP) 2016

	1. Inférieur ou égal à 30%	2. De 30% à 60% inclus	3. De 60% à 100% inclus	4. De 100% à 130% inclus	5. De 130% à 150% inclus	6. Supérieur à 150%	7. Non renseigné
Abreschviller	7,2	20,8	30,8	18,8	9,0	13,5	100
Berthelming	7,0	23,5	30,5	18,8	7,0	13,1	100
Buhl-Lorraine	5,6	16,6	27,1	23,9	10,3	16,6	100
Fénétrange	16,5	17,9	32,0	14,8	6,5	12,4	100
Héming	8,9	20,2	32,0	20,2	6,4	12,3	100
Langatte	9,5	13,2	38,9	23,2	0,0	15,3	100
Lorquin	4,9	16,3	32,8	18,3	10,9	16,7	100
Moussey	9,7	22,7	38,3	11,9	5,6	11,9	100
Niderviller	3,9	13,9	34,0	22,7	7,8	17,7	100
Réding	4,4	16,3	33,4	21,5	9,8	14,6	100
Saint-Quirin	6,8	24,1	35,5	19,9	4,9	8,8	100
Sarrebourg	13,2	22,1	29,8	15,4	6,2	13,2	100
Troisfontaines	5,3	17,3	38,2	20,0	6,5	12,6	100
Walscheid	4,3	20,1	37,8	19,0	8,2	10,6	100
<b>CC Sarrebourg Moselle Sud</b>	<b>7,8</b>	<b>16,8</b>	<b>31,9</b>	<b>19,4</b>	<b>8,3</b>	<b>15,8</b>	<b>100</b>

	1. Inférieur ou égal à 30%	2. De 30% à 60% inclus	3. De 60% à 100% inclus	4. De 100% à 130% inclus	5. De 130% à 150% inclus	6. Supérieur à 150%	7. Non renseigné
Autres	9,6	23,6	31,6	16,7	6,6	11,9	100
Locatif collectivité territoriale	14,2	22,6	46,5	16,8	0,0	0,0	100
Locatif HLM SEM	24,8	35,3	28,1	7,7	1,7	2,4	100
Locatif privé	19,1	25,1	33,0	13,4	4,2	5,3	100
Propriétaire occupant	3,2	12,9	31,5	22,1	10,1	20,2	100
<b>Total</b>	<b>7,8</b>	<b>16,8</b>	<b>31,9</b>	<b>19,4</b>	<b>8,3</b>	<b>15,8</b>	<b>100</b>

### ➔ Une présence d'un public précaire à accompagner

Les données du porter à connaissance de l'Etat et de l'Observatoire social de l'habitat de Moselle traduisent la présence d'un public précaire sur le territoire de la Communauté de Communes. Bien entendu, celui-ci est plus présent dans les communes les plus importantes.

- 25% des ménages ont un niveau de revenu inférieur ou égal niveau PLAI (au niveau du département) ;
- 7200 allocataires CAF, 4 283 à bas revenu, 717 bénéficiaires du RSA, 72% des allocataires d'une aide au logement sont dans le parc privé, 19% sont propriétaires ;
- Un taux de pauvreté : 12,6% au niveau de la Moselle ;
- 713 bénéficiaires de l'aide personnalisée autonomie (APA), et 126 bénéficiaires de la prestation de compensation du handicap (PCH) ;
- 374 ménages bénéficiaires d'aide au titre du FSL (Fonds Solidarité Logement) en 2018, dont 348 pour l'accès dans le logement et 326 pour le maintien dans le logement.  
10 ménages accompagnés dans le cadre des mesures « ASLL »

**Une réalité : un besoin de logements accessibles.**

## II – Les évolutions récentes en matière d'habitat

### 2.1 - Des perspectives de développement urbain et de l'habitat définies dans le cadre du SCOT de l'Agglomération de Sarrebourg (SCOT), à intégrer

**Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Arrondissement de Sarrebourg (SCOT)**, est en cours d'approbation. L'ambition du SCOT vise un objectif de 3300 nouveaux habitants et 5500 nouveaux logements sur 20 ans (2012 à 2032), à un rythme de 240 par an.

Le territoire devra intégrer les grandes orientations du **SCOT qui seront** traduites et définies dans le PLH en ce qui concerne :

- Les réponses aux besoins quantitatifs de logements à travers les objectifs de production de logements à développer dans des opérations plus denses, sur 6 ans ;
- L'organisation de réponses basées sur la mesure des capacités de densification des communes, l'amélioration du parc ancien et la mobilisation de la vacance ;
- Le soutien à l'effort de production des ménages les plus modestes à travers le développement de logements locatifs et en accession aidée ;
- L'innovation dans les modes de production de logements en priorisant notamment les initiatives en renouvellement urbain, la récupération des friches urbaines, la valorisation et le traitement du parc ancien des cœurs de villes et de bourgs.

**Les objectifs de développement de l'habitat du SCOT de l'Arrondissement de Sarrebourg constitue la base de travail pour le PLH.**

**Echelle SCOT :**

- ⇒ 5500 logements de 2012 à 2035, pour 3300 habitants supplémentaires ;
- ⇒ 240 logements par an.

**Echelle PLH :**

**4022 logements / 175 par an  
73% de l'objectif SCOT**

**Ils se déclinent selon les niveaux territoriaux, selon :**

*Nb : les données pour les communes rurales entre les 2 Communautés ont été adaptées au prorata des résidences principales de 2012*

CCSMS : répartition selon l'armature SCOT - Base 2012			
Objectifs SCOT	23 ans	Par an	%
<b>Ville centre</b>	<b>1320</b>	<b>57</b>	<b>33</b>
<b>Communes Pivots,</b>	<b>969</b>	<b>42</b>	<b>24</b>
<b>En confortement de l'agglomération</b>			
Buhl-Lorraine	135	6	3
Niderviller	130	6	3
Réding	269	12	7
<i>Sous total</i>	<i>534</i>	<i>23</i>	<i>13</i>
<b>A conforter</b>			<b>0</b>
Abreschviller	158	7	4
Lorquin	124	5	3
Troisfontaines	153	7	4
<i>Sous total</i>	<i>435</i>	<i>19</i>	<i>11</i>
<b>Pôlarités locales</b>	<b>607</b>	<b>26</b>	<b>15</b>
Fénétrange	82	4	2
Langatte	62	3	2
Moussey	85	4	2
<i>Sous total</i>	<i>229</i>	<i>10</i>	<i>6</i>
<b>Communes montagne structurantes</b>			
Saint-Quirin	83	4	2
Walscheid	181	8	4
<i>Sous total</i>	<i>264</i>	<i>11</i>	<i>7</i>
<b>Relais locaux</b>			
Berthelming	58	3	1
Héming	56	2	1
<i>Sous total</i>	<i>114</i>	<i>5</i>	<i>3</i>
<b>Villages</b>	<b>1126</b>	<b>49</b>	<b>28</b>
<b>CCSMS</b>	<b>4022</b>	<b>175</b>	<b>100</b>

**Les principes de développement et d'aménagement du SCOT, visent à :**

- Optimiser les potentialités (renouvellement urbain, densification, division parcellaires, requalification de friches urbaines et industrielles, récupération de logements vacants, mobilisation de dents creuses...) au sein de l'enveloppe urbaine existante.
- Limiter l'ouverture à l'urbanisation en fonction des niveaux de l'armature territoriale, en mobilisant les potentiels de densification et en renouvellement urbain selon un objectif défini par niveau allant de 25 à 40% et en limitant les projets en extension urbaine, selon un objectif à atteindre par niveau territorial correspondant à un niveau de besoin de foncier (127 ha).

Objectifs SCOT	Sur 23 ans	Logements en extension urbaine		Besoin de foncier	Logements dans l'enveloppe urbaine ou villageoise	
		Nombre	%		Nombre	%
Ville centre	1320	792	60	22	528	40
Communes Pivots,	969	726	75	30	243	25
Pôlarités locales	607	425	70	19	182	30
Villages	1126	788	70	56	338	30
<b>CCSMS</b>	<b>4022</b>	<b>2731</b>	<b>68</b>	<b>127</b>	<b>1291</b>	<b>32</b>

- Limiter l'emprise foncière des opérations en adaptant les formes urbaines avec l'objectif de répartition défini par niveau territorial entre logements en individuel pur (de 20 à 75%), en individuel groupé (de 20 à 45%) et en collectif (de 5 à 60%).

Objectifs SCOT	Sur 23 ans	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif
Ville centre	1320	20%	20%	60%
Communes Pivots,	969	30%	45%	25%
Pôlarités locales	607	40%	40%	20%
Villages	1126	75%	20%	5%

- Renforcer les densités moyennes brutes par niveaux territoriaux (de 14 logements à l'hectare dans les villages à 36 logements/ha à Sarrebourg)

Objectifs SCOT	Sur 23 ans	Densités moyenne
Ville centre	1320	36
Communes Pivots,	969	25
Pôlarités locales	607	22
Villages	1126	14

- Réaliser 150 à 160 logements sociaux, dont 62 sur Sarrebourg (5% de sa production globale), 48 sur les polarités pivots, 27 sur les polarités périurbaines, 21 sur celles à conforter, 26 sur les polarités locales et 21 pour les villages.

**Le SCOT précise aussi que le quartier Saravis à Sarrebourg, classé prioritaire (QPV) et qui regroupe de grands ensembles de logements, devra faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre du PLH.**

**Le PLH doit être compatible avec le SCOT (article L.142-1 du code de l'urbanisme) et s'impose aux PLU qui ont l'obligation d'être compatibles avec leurs dispositions.**

**Aujourd'hui, le travail d'élaboration du PLH constitue le guide de l'action de demain, à adapter au regard des évolutions souhaitées par la Communauté et les communes à travers le SCOT.**

Objectifs SCOT	23 ans	Logements locatifs aidés	%
Ville centre	1320	62	5
Communes Pivots,	969	48	5
<b>En confortement de l'agglomération</b>			
Buhl-Lorraine	135	7	5
Niderviller	130	7	5
Réding	269	13	5
<i>Sous total</i>	<i>534</i>	<i>27</i>	<i>5</i>
<b>A conforter</b>			
Abreschviller	158	8	5
Lorquin	124	6	5
Troisfontaines	153	7	4
<i>Sous total</i>	<i>435</i>	<i>21</i>	<i>5</i>
<b>Pôlarités locales</b>			
Fénétrange	82	4	4
Langatte	62	3	4
Moussey	85	3	4
<i>Sous total</i>	<i>229</i>	<i>9</i>	<i>4</i>
<b>Communes montagne structurantes</b>			
Saint-Quirin	83	4	4
Walscheid	181	8	4
<i>Sous total</i>	<i>264</i>	<i>12</i>	<i>5</i>
<b>Relais locaux</b>			
Berthelming	58	3	4
Héming	56	2	4
<i>Sous total</i>	<i>114</i>	<i>5</i>	<i>4</i>
<b>Villages</b>	<b>1126</b>	<b>21</b>	<b>2</b>
<b>CCSMS</b>	<b>4022</b>	<b>157</b>	<b>4</b>

Le SCoT, incite également les communes à organiser des actions pour : mobiliser la vacance, réduire la précarité énergétique, diversifier l'offre de logements (locatif public et privé, typologies), réaliser des opérations de qualité...

Enfin, le développement doit intégrer l'ensemble des contraintes liées à différents risques d'ordre naturel, technologique et minier qui interfèrent sur le territoire, à savoir :

### Risques inondations

35 communes de la Communauté de Communes, sont concernées par le risque d'inondation. Elles sont couvertes par un Plan de Prévention du Risque « inondations », un Atlas des Zones Inondables ou un Recueil des Zones Inondées.

### Aléa retrait-gonflement des argiles et aléa sismique

La Communauté de Communes est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible, voire à priori nul à l'extrémité sud et par un aléa sismique de niveau faible à modéré.

### Risques liés aux cavités souterraines hors mines

Le territoire communautaire compte de nombreuses cavités naturelles ainsi qu'une cave à Troisfontaines et une carrière abandonnée à Hattigny.

### Canalisations de transport de matières dangereuses

L'oléoduc exploité par la société TRAPIL traverse le territoire des communes d'Aspach, de Brouderdorff, Buhl Lorraine, Foulcrey, Hermelange, Hesse, Hommarting, Ibigny, Imling, Landange, Lorquin, Niderviller, Nitting, Richeval, St Georges, Schneckenbusch et Veckersviller. Un gazoduc GRT Gaz 125 traverse les communes de Buhl Lorraine, Hommarting, Reding et Sarrebourg...

L'un des principaux enjeux de la politique de prévention des risques est de ne pas augmenter la population et les biens exposés. **Le PLH de la Communauté de Communes devra tenir compte des servitudes d'utilité publique** qui s'imposent en matière de risques (Plan de Prévention des Risques...) mais également, dans un souci d'aménagement et de développement durable du territoire.

## 2.2 - Les évolutions au cours des dernières années

En 2016, selon les données de l'INSEE le parc de logements s'élève à 25 620 unités. Il a évolué de 1 100 unités, soit 4.4%. Les résidences principales, 19 650, soit 77% des logements, ont évolué de 370 unités, soit 1.9%. Le rythme annuel de développement de logements s'élève à 180/190 par an, quand celui des résidences principales s'élève 60 à 70 seulement. Ces évolutions sont

masquées par l'important développement du phénomène des résidences secondaires. Celles-ci ont augmenté de 500 unités, soit 16%, lié au développement de Center Parc.

Nom	Evolution du nombre de logements																		
	Logements				Résidences princ.					Résidences sec.					Logements vacants				
	2011	2016	evol (nb)	evol (%)	2011	2016	Part 2016 (%)	evol (nb)	evol (%)	2011	2016	Part 2016 (%)	evol (nb)	evol (%)	2011	2016	Part 2016 (%)	evol (nb)	evol (%)
<b>Sarrebourg</b>	<b>6528</b>	<b>6588</b>	<b>60</b>	<b>0,92</b>	<b>5669</b>	<b>5648</b>	<b>86</b>	<b>-21</b>	<b>-0,37</b>	<b>101</b>	<b>131</b>	<b>2</b>	<b>30</b>	<b>29,70</b>	<b>758</b>	<b>810</b>	<b>12</b>	<b>52</b>	<b>6,86</b>
<b>Pôles urbain pivots</b>	<b>2111</b>	<b>2191</b>	<b>80</b>	<b>3,79</b>	<b>1973</b>	<b>2031</b>	<b>93</b>	<b>58</b>	<b>2,94</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>20,00</b>	<b>128</b>	<b>148</b>	<b>7</b>	<b>20</b>	<b>15,63</b>
Réding	1067	1106	39	3,66	1007	1020	92	13	1,29	4	5	0	1	25,00	55	81	7	26	47,27
Buhl-Lorraine	530	552	22	4,15	489	506	92	17	3,48	1	2	0	1	100,00	41	44	8	3	7,32
Niderviller	514	533	19	3,70	477	505	95	28	5,87	5	5	1	0	0,00	32	23	4	-9	-28,13
<b>Pôles a conforter</b>	<b>1920</b>	<b>1965</b>	<b>45</b>	<b>2,34</b>	<b>1602</b>	<b>1618</b>	<b>82</b>	<b>16</b>	<b>1,00</b>	<b>108</b>	<b>126</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>16,67</b>	<b>211</b>	<b>221</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>4,74</b>
Abreschviller	743	758	15	2,02	581	582	77	1	0,17	67	85	11	18	26,87	95	91	12	-4	-4,21
Lorquin	508	527	19	3,74	446	451	86	5	1,12	14	12	2	-2	-14,29	48	64	12	16	33,33
Troisfontaines	669	680	11	1,64	575	585	86	10	1,74	27	29	4	2	7,41	68	66	10	-2	-2,94
<b>Polarités locales</b>	<b>3020</b>	<b>3121</b>	<b>101</b>	<b>3,36</b>	<b>2169</b>	<b>2193</b>	<b>70</b>	<b>24</b>	<b>1,10</b>	<b>583</b>	<b>627</b>	<b>20</b>	<b>44</b>	<b>7,50</b>	<b>267</b>	<b>301</b>	<b>10</b>	<b>34</b>	<b>12,61</b>
Berthelming	231	243	12	5,19	212	214	88	2	0,94	7	5	2	-2	-28,57	12	24	10	12	100,00
Fénétrange	372	384	12	3,16	297	295	77	-2	-0,82	19	10	3	-9	-46,71	55	78	20	23	41,75
Héming	220	234	14	6,36	197	199	85	2	1,02	2	6	3	4	200,00	21	29	12	8	38,10
Langatte	623	696	73	11,72	218	231	33	13	5,96	384	454	65	70	18,23	21	11	2	-10	-48,88
Mousseuy	349	320	-29	-8,32	289	281	88	-8	-2,65	12	5	2	-7	-60,03	48	34	11	-14	-28,26
Saint-Quirin	395	399	4	0,98	300	297	74	-3	-1,15	54	55	14	1	1,11	40	47	12	7	16,65
Walscheid	830	846	16	1,90	655	676	80	20	3,11	105	92	11	-12	-11,88	70	78	9	8	11,20
<b>Villages</b>	<b>10955</b>	<b>11756</b>	<b>800</b>	<b>7,30</b>	<b>7873</b>	<b>8167</b>	<b>69</b>	<b>294</b>	<b>3,73</b>	<b>2273</b>	<b>2680</b>	<b>23</b>	<b>407</b>	<b>17,91</b>	<b>809</b>	<b>908</b>	<b>8</b>	<b>99</b>	<b>12,29</b>
<b>CCSMS</b>	<b>24534</b>	<b>25621</b>	<b>1087</b>	<b>4,43</b>	<b>19286</b>	<b>19657</b>	<b>77</b>	<b>371</b>	<b>1,92</b>	<b>3076</b>	<b>3577</b>	<b>14</b>	<b>501</b>	<b>16,28</b>	<b>2173</b>	<b>2388</b>	<b>9</b>	<b>215</b>	<b>9,90</b>

Source(s) : Insee, Recensements de la population 2016

2400 logements vacants sont recensés sur le territoire, 9.3% du parc. Ils ont augmenté de 10% (soit 220 logements, un rythme annuel de 30/40 unités).

## 221 – Un développement non négligeable de l'habitat malgré des besoins limités

Le territoire, rappelons-le sur la période 2011 à 2016, a vu sa population baisser de 1300 habitants et ses ménages augmenter de 380 unités.

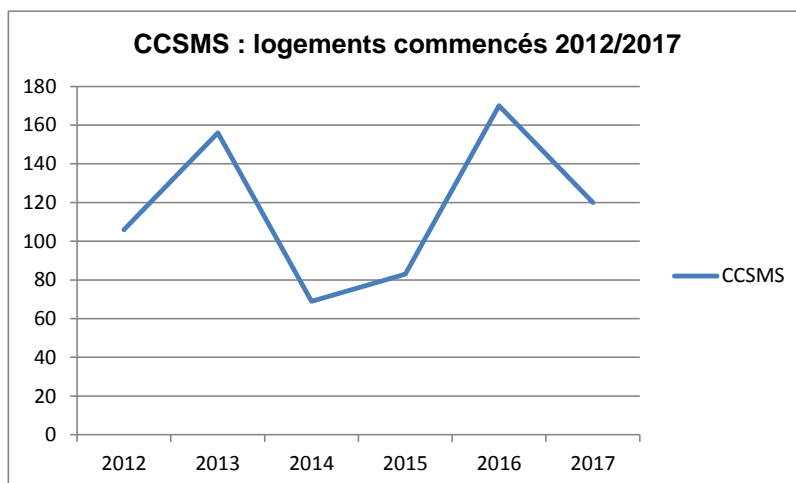
Le premier point abordé porte sur la mise en perspective de la réalité du développement des dernières années au regard des ambitions du SCOT. De ce fait l'approche suivante met en corrélation la réalité du développement sur la période 2012/2017, avec la réalité de la construction mesurable, à partir des données SITADEL sur des logements commencés. Cela permettra de mettre en rapport le niveau de développement avec l'objectif global et annuel défini par le SCOT et ainsi de mesurer l'avancée de leur réalisation. Elle sera complétée, d'une analyse des Permis de construire sur la période 2018 et 2019.

### ➤ Un développement en neuf en deçà de l'objectif fixé par le SCOT

Les données de la DREAL (Sitadel) sur les logements commencés sur la période 2012 à 2017, font état d'un niveau de construction à hauteur de 700 logements environ, soit 110/120 par an, soit **68% de l'objectif du SCOT**, quand le nombre de ménages n'a augmenté que de 60 à 70 par an.

Le graphique traduit un développement par cycle avec un niveau de production qui pouvait atteindre 160 à 170 logements par an (rythme SCOT), en 2013 et 2016 et s'affaïsser à 60/70 en 2014 et 2015. En 2017, il est à hauteur de 120.

Selon les données de la Communauté de Communes qui suit les « Autorisations des droits du sols-ADS », le rythme de construction en **2018, s'est abaissé à 90** permis de construire puis remonte en 2019 (jusqu'en octobre) à **127**, avec notamment la production de 2 collectifs (29 logements).



### ➤ Un développement territorial peu équilibré et porteur de disparités

Sur la période 2012/2017, la ville de Sarrebourg a connu un rythme à hauteur de 29 à 30 logements par an, dû à un pic de 100 logements en 2016. La ville a été support du quart de la construction de la communauté (10 points de moins que préconisé par le SCOT), à un rythme de moitié inférieur à son objectif de développement. Une situation en cours d'inversion avec les opérations en cours de commercialisation, pour les années à venir (49 permis en 2019).

**Malgré ce niveau de construction**, elle a vu sa population diminuer de 3.3%, mais a stabilisé son nombre de ménages.

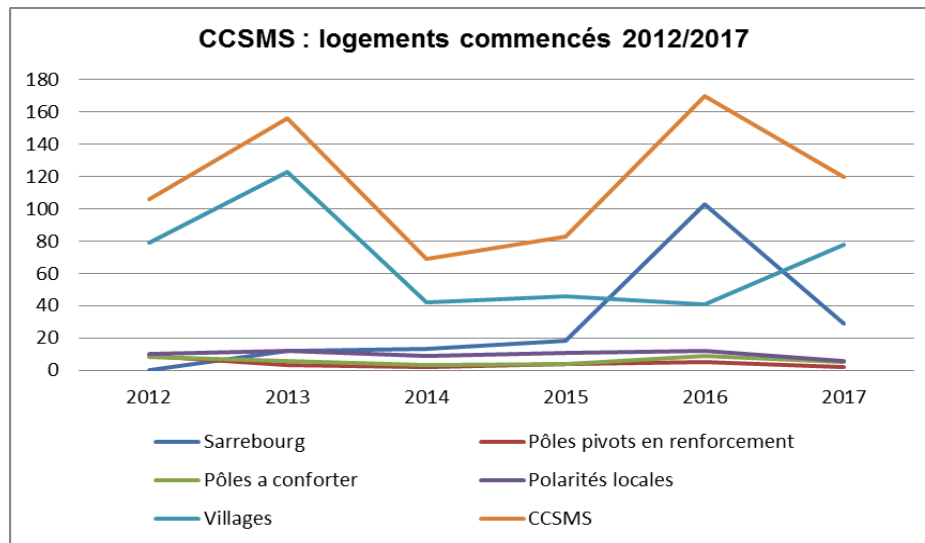
CCSMS : Logements commencés 2012 à 2017 par niveau territorial											
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total	%	Par an	SCOT / an	% / SCOT
Sarrebourg	0	12	13	18	103	29	175	25	29	57	51
Pôles pivots en renforcement	9	3	2	4	5	2	25	4	4	23	18
Pôles a conforter	8	6	3	4	9	5	35	5	6	19	31
Polarités locales	10	12	9	11	12	6	60	9	10	26	38
Villages	79	123	42	46	41	78	409	58	68	49	139
<b>CCSMS</b>	<b>106</b>	<b>156</b>	<b>69</b>	<b>83</b>	<b>170</b>	<b>120</b>	<b>704</b>	<b>100</b>	<b>117</b>	<b>174</b>	<b>67</b>

**Les polarités pivots, en renforcement de la ville ont** connu un rythme très limité (4 logements par an, 6 fois moins que projeté par le SCOT. De plus ce faible développement, a limité les capacités de renforcement du périurbain (4% du poids de la construction quand le SCOT définit 23%, soit 18% de l'objectif défini, sur la période 2012/2017).

**Les polarités à conforter, ont connu la même évolution avec 6 logements par an (3 fois moins que l'objectif SCOT).** Leur développement est 5 fois moindre que celui défini et correspond à 5% du niveau de construction, contre 16% souhaité.

**Les polarités locales** connaissent les mêmes caractéristiques que la strate précédente.

**Par contre, les villages** ont connu un rythme important : 65/70 logements par an 30% au-dessus de celui préconisé par le SCOT.



Les données récentes portant sur les années 2018 et 2019, traduisent bien la **continuation de la tendance des années passées** avec un niveau de construction qui s'élève à **58% dans les villages**.

Communes	Nombre de PC		
	2018	2019	TOTAL
<b>Sarrebourg</b>	9	40	49
<b>Pôles urbain pivots</b>	7	8	15
Réding	0	1	1
Buhl-Lorraine	5	4	9
Niderviller	2	3	5
<b>Pôles a conforter</b>	1	5	6
Abreschviller	1	1	2
Lorquin	0	1	1
Troisfontaines	0	3	3
<b>Polarités locales</b>	12	8	20
Berthelming	1	1	2
Fénétrange	0	0	0
Héming	2	2	4
Langatte	5	4	9
Moussey	0	0	0
Saint-Quirin	0	0	0
Walscheid	4	1	5
<b>Villages</b>	61	66	127
<b>CCSMS</b>	90	127	217

Sources : Registre des dossiers ADS - 26/10/2019

**Comparativement aux objectifs du SCOT, si l'évolution de la construction, est inférieure à l'objectif SCOT, les villages ont été support d'un mouvement de construction très important, reflétant bien, en final l'accueil des 3/4 des ménages supplémentaires.**

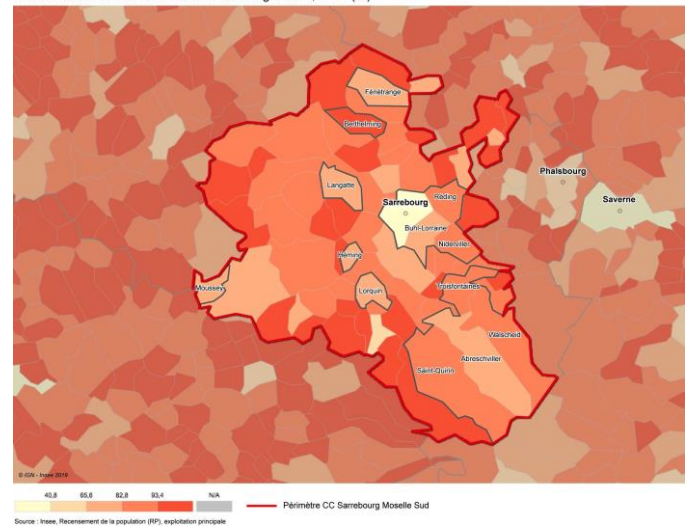
## 222 - Des évolutions qui traduisent quelques avancées

### ➔ Une dominante de la maison individuelle

En 2016, la Communauté se caractérise par la dominante de son parc de maisons individuelles. 73% des résidences principales sont en individuel, mais le taux dépasse les 80% hors de Sarrebourg. Il ne représente que 33% sur la ville centre. Il est compris entre 80 et 90% dans l'ensemble des polarités et dépasse les 90% dans les villages.

Selon les données sur l'évolution du parc, les maisons individuelles représentent 92% des nouveaux logements et **ont augmenté de 7.6%**, quand le collectif augmentait à peine de la moitié. Bien sûr, l'individuel est moins marquée sur Sarrebourg (33%) mais a augmenté, en nombre, 3 fois plus que les appartements.

Part des maisons dans le nombre total de logements, 2016 (%)



### ➔ Un développement dans des opérations plus denses en ville et en individuel à l'extérieur.

La préconisation du SCOT, de favoriser le développement d'opérations plus denses en faisant évoluer les **formes urbaines, est toujours en retrait. Sur la période 2012/2017, la part de l'individuel représente toujours 56%**. L'individuel pur et groupé représentent les 2/3 des logements commencés.

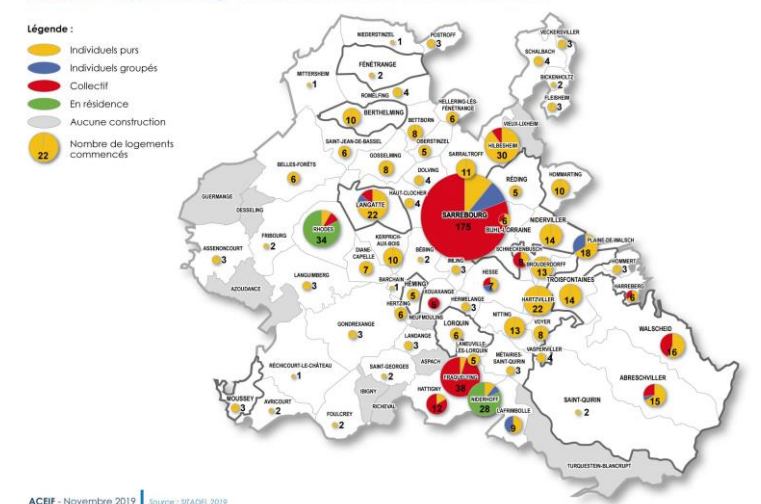
Dans les polarités, l'individuel pur représente plus de 80, voire 90% et l'individuel groupé moins de 5%. Les villages ont été support de constructions sous la forme de résidence, sinon, l'individuel reste la dominante.

Le collectif représente le 1/3 de la construction. Il est principalement développé à Sarrebourg avec la production plus marquée 81%. Cette évolution vers des formes plus denses, s'explique **par un développement d'opérations d'ensemble** (Winkelhoff...) uniquement.

Dans les autres communes, la tendance au lotissement et à la maison individuelle **reste de mise.**

La mise en compatibilité avec la préconisation visant à plus de densité du SCOT, pourra se faire dès qu'il sera approuvé. L'offre en collectif se fait davantage dans l'ancien, par la reprise de bâtiments et gros corps de fermes pour en faire du locatif.

Programme Local de l'Habitat  
Types de logements commencés entre 2012 et 2017



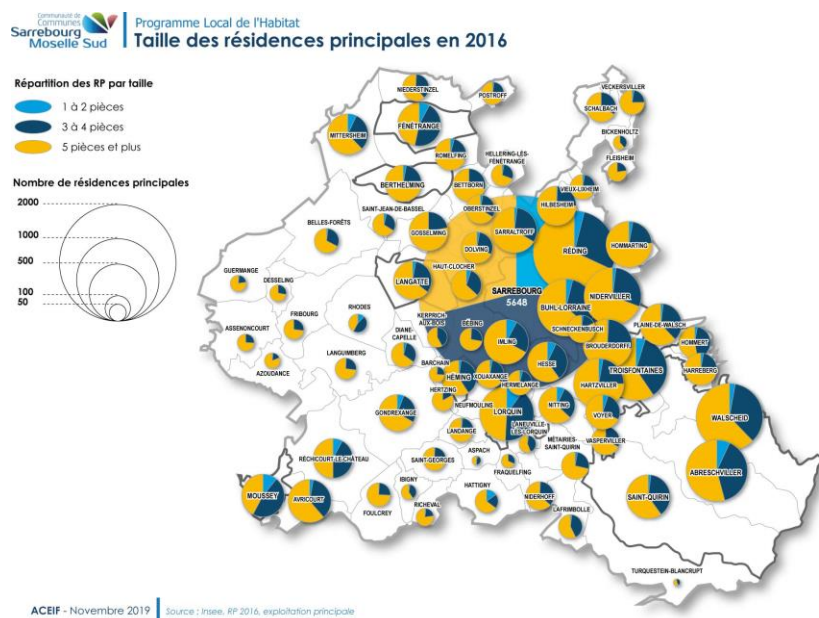
Nom	Types de logements commencés entre 2012 et 2017										
	Nombre de logements commencés individuels purs	%	Nombre de logements commencés individuels groupés	%	Nombre de logements commencés collectifs	%	Nombre de logements commencés en résidence	%	Total nombre de logements	%	Nombre par an
<b>Sarrebourg</b>	19	11	15	9	141	81	0	0	175	25	29
<b>Pôles urbains pivots</b>	23	92	0	0	2	8	0	0	25	4	4
Réding	5	100	0	0	0	0	0	0	5	1	1
Buhl-Lorraine	4	67	0	0	2	33	0	0	6	1	1
Niderviller	14	100	0	0	0	0	0	0	14	2	2
<b>Pôles à conforter</b>	30	86	1	3	4	11	0	0	35	5	6
Abreschviller	10	67	1	7	4	27	0	0	15	2	3
Lorquin	6	100	0	0	0	0	0	0	6	1	1
Troisfontaines	14	100	0	0	0	0	0	0	14	2	2
<b>Polarités locales</b>	48	80	2	3	10	17	0	0	60	9	10
Berthelming	10	100	0	0	0	0	0	0	10	1	2
Fénétrange	2	100	0	0	0	0	0	0	2	0	0
Héming	5	100	0	0	0	0	0	0	5	1	1
Langatte	17	77	2	9	3	14	0	0	22	3	4
Moussey	3	100	0	0	0	0	0	0	3	0	1
Saint-Quirin	2	100	0	0	0	0	0	0	2	0	0
Walscheid	9	56	0	0	7	44	0	0	16	2	3
<b>Villages</b>	277	68	14	3	67	16	51	12	409	58	68
<b>CCSMS</b>	397	56	32	5	224	32	51	7	704	100	117

Sources: SIAH@del23MEEM/CGDD/SOeS33 données arrêtées au 31/12/2019

➔ **Un certain rattrapage avec la production de logements de plus petite taille.**

L'analyse de la structure du parc au regard de la composition des ménages en 2016 montre une inadéquation entre le parc de résidences principales et la taille des ménages, bien réelle avec 24% de logements de type 1 à 3 et les 2/3 de ménages de 1 ou 2 personnes. Les évolutions récentes traduisent **un certain rattrapage avec la production de typologies moyennes**. Néanmoins, le territoire se caractérise encore par :

- **Un déficit en petits logements** : les logements de 1 et 2 pièces, représentent 10% seulement du parc (11.9% pour la Moselle). Les petites typologies répondent au besoin de période « charnière » dans le parcours résidentiel des ménages. Ils accompagnent soit le début du parcours (décohabitation) soit la fin (rapprochement des services, résidences seniors, établissements spécialisés d'hébergement pour personnes âgées...). Ils atteignent 25% sur Sarrebourg, mais ne dépassent pas les 8% sur le reste du territoire, excepté Lorquin, Fénétrange et Moussey (environ 10%). Ces dernières années, le nombre de petits logements a **quelque peu augmenté** : + 7.5% (environ 130 logements).



- **Une proportion de logements de taille intermédiaire (3 et 4 pièces), encore peu important, mais un segment du parc qui se développe.** Ils représentent 35% du parc à l'échelle du territoire (42% pour la Moselle). Les T3 ne représentent que 14%, et ont augmenté de 8%, les T4, 21% ont également augmenté de 4.1%. Une évolution qui traduit bien **la tendance à produire des logements de taille moyenne**, sur la communauté. Sur Sarrebourg, le parc intermédiaire représente entre 45 et 50%. Si les T3 sont plus développés sur Sarrebourg que dans les autres communes, où ils dépassent rarement les 15%, la proportion des T4 est quasi identique aux différents niveaux (20 à 22%).
- **Une importance de grands logements (5 pièces et plus)** : l'offre de grands logements représente 55 % sur la Communauté (47% pour la Moselle), alors que les familles ne représentent plus que 28 % des ménages et que leur nombre diminue.... Cette proportion est encore plus développée sur les **polarités pivots** avec 65 à 70% et en augmentation. Sur les **pôles à conforter**, ils atteignent 55% mais diminuent en proportion. Sur les **polarités locales**, ils atteignent 65 à 70%, excepté sur Moussey et Fénétrange (environ 45%), mais ont tendance à diminuer. Dans **les villages**, ils représentent 68% et continuent de progresser. Pourtant, les ménages de 4 personnes ou plus qui ont un besoin de cette typologie de logement (en incluant 1 pièce de confort supplémentaire) sont à 35%. Cela revient à dire que **plus d'un grand logement sur deux est en situation de sous-occupation avérée**.

CCSMS : rapport taille logements et taille des ménages, en %								
	T1 et T2	T3	T4	T5 et +	Isolés	Couples sans enfants	Familles	Monoparentaux
Ville centre	24	24	22	30	45	23	20	10
Communes Pivots,	3	9	21	67	28	32	30	9
Pôlarités locales	4	14	24	58	29	33	28	8
Villages	3	9	20	68	24	32	33	8
CCSMS	10	14	21	55	31	30	28	9

De fait le développement du parc, ces dernières années a plutôt porté sur les T3 et T4 (+400 unités) que sur les plus petites typologies, qui évoluent peu en %.

**Ainsi, la communauté, présente un décalage entre un parc de logements de petite taille (T1 à T3), représentant 24% des résidences principales alors que les ménages d'une ou deux personnes représentent les 2/3 de la population. A contrario, les T4 et T5 représentent 76% pour une proportion de ménages de plus grande taille limitée : 25%. Pourtant ceux-ci ont encore augmenté, sous l'effet du développement en diffus, favorable à la grande maison.**

**Enfin, il faut rappeler que le territoire recense environ 5000 propriétaires de logements de grande taille et un millier de locataires, âgés de plus de 75 ans. L'arrivée de grandes maisons sur le marché du logement est à anticiper et accompagner.**

### ➔ Une offre de logements locatifs limitée

Près de 71 % des ménages de la Communauté, sont propriétaires de leur logement, contre 60 % pour la Moselle. Néanmoins ce taux cache une réelle disparité territoriale avec un taux moins élevé sur Sarrebourg (46%), que sur les autres communes où ils dépassent les 75 à 80 % en moyenne. L'évolution des propriétaires au cours des 6 dernières années, **a été de 3.5%**.

Par contre, les locataires qui représentent 29% des résidences principales n'ont augmenté que de 2%. Le poids des locataires privés dans le développement des résidences principales des 6 dernières années correspond à 30%, quand celui du parc locatif social baissait dans le même temps.

Le parc locatif représente environ **5800 logements sur la Communauté (29% contre 40% pour la Moselle).**

### Un parc social public, peu présent et qui se développe peu

**825 logements sociaux** sont présents sur la communauté de communes, soit 4.2% des résidences principales. 89% de ce parc est concentré sur **Sarrebourg** (740 logements), où il représente 13% des résidences principales. Moussey recense 36 logements, Xouaxange : 23 (Moselis et communaux), Saint Quirin : 11, Abreschviller et Fénétrange : 6 chacun, Lorquin : 2 et Niederhoff : 1.

Le parc social appartient principalement à Moselis (487 logements), Logis Sarrebourgeois (162 logements), SCIEM «Sarrebourgeoise» (40 logements), Néolia (20 logements), EHC (20 logements).

Libellé de la commune	Parc locatif	Parc social par type de logement			Taille du parc social			Epoque de construction				DPE classe énergie			
		Collectif	Individuel	Etudiant	1 et 2 pièces	3 et 4 pièces	5 pièces et +	Avant 1950	Entre 1950 et 1969	Entre 1970 et 1999	Depuis 2000	Classe A et B	Classe C et D	Classe E, F et G	DPE non renseignée
Abreschviller	6	6			1	5		6						6	
Fénétrange	6	6				4	2			6					6
Lorquin	2	2				2		2						2	
Moussey	36	32	4		16	18	2			36				34	2
Niederhoff	1		1			1		1						1	
Saint-Quirin	11	8	3		4	6	1	2		9		2		8	1
Sarrebourg	740	656	84		117	519	104	71	185	419	65	12	242	361	125
Xouaxange	23		23			6	17			23				23	
<b>TOTAL</b>	<b>825</b>	<b>710</b>	<b>115</b>	<b>0</b>	<b>138</b>	<b>561</b>	<b>126</b>	<b>82</b>	<b>185</b>	<b>493</b>	<b>65</b>	<b>12</b>	<b>244</b>	<b>435</b>	<b>134</b>
%		<b>86</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>68</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>22</b>	<b>60</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>30</b>	<b>53</b>	<b>16</b>

Entre 2010 et 2018, selon des données de la DDT, le parc locatif social a **augmenté d'environ 37 unités (soit 4 à 5 par an)**. Ce rythme est limité, d'autant plus que 12 logements correspondant à la reconstitution ANRU. Ce développement a été fait principalement sur Sarrebourg.

Nom commune	Organisme	Nom opération	Nature opération	Produit	Nbre logts LLS
Sarrebourg	MOSELIS	Rue du Sauvage	NEUF	PLUS	11
Sarrebourg	MOSELIS	Construction de 12 pavillons (sur site)	NEUF	PLAI	12
Sarrebourg	S.A. EST HABITAT CONSTRUCTION	Rue du Docteur Schweizer	NEUF	PLAI	4
Sarrebourg	S.A. EST HABITAT CONSTRUCTION	Rue du Docteur Schweizer	NEUF	PLUS	8
Sarrebourg	ADOMA	Rue du lieutenant Bildstein (Pension Famille)	NEUF	PLAI	2

Ces logements ont permis une **certaine diversification en termes de produits** avec 50% de PLUS et 50% de PLAI.

**Moselis a produit 62% des logements**, SA Est Habitat, 32% et ADOMA 5%. La SEM locale avait prévu un programme, qu'elle n'a pas réalisé.

**Ce niveau de développement correspond néanmoins au rythme du SCoT : 4 à 5 logements sociaux par an.**

La **programmation 2019**, porte sur un programme de 8 logements « séniors » à Reding.

### Un parc privé plus présent, qui connaît un développement plus marqué

En 2016, selon les données de l'INSEE, le parc locatif privé représentait 4700 logements soit 24.1% du parc de résidences principales, contre 25% pour la Moselle.

La moitié du parc locatif privé se localise sur Sarrebourg, où il représente 42% des résidences principales. Sur les polarités pivots, il ne représente que 21%. Il ne dépasse pas les 15% sur les polarités locales et les villages.

Entre 2011 et 2016, le parc locatif privé a augmenté de 6.3% soit 270 logements (45 par an), dont 63% sur la seule commune de Sarrebourg. Ailleurs, il n'augmente que dans les villages, lié à la reprise de bâtis anciens et de maisons locatives dans quelques lotissements.

Cette situation traduit, plusieurs phénomènes :

- L'intervention d'investisseurs, dans des opérations en collectif et locatif dans de nombreuses communes à partir de la reprise et la rénovation de bâtiments.
- La rénovation de biens par des propriétaires locaux qui cherchent à les valoriser.

### **Parmi le parc de logements locatifs privés, une partie est conventionnée**

Le territoire se caractérise peu par le développement d'un **parc privé conventionné** dans l'ancien. En effet, selon les données de la DDT, seulement 87 logements locatifs privés sont conventionnés. Les 2/3 se retrouvent sur Sarrebourg. Le parc s'est peu développé au cours de ces dernières années, la Communauté de communes n'ayant pas mis de dispositif dans ce sens. Le programme « Habiter Mieux » portait principalement sur les propriétaires occupants.

**Ces logements conventionnés sont comptabilisés comme logements sociaux.**

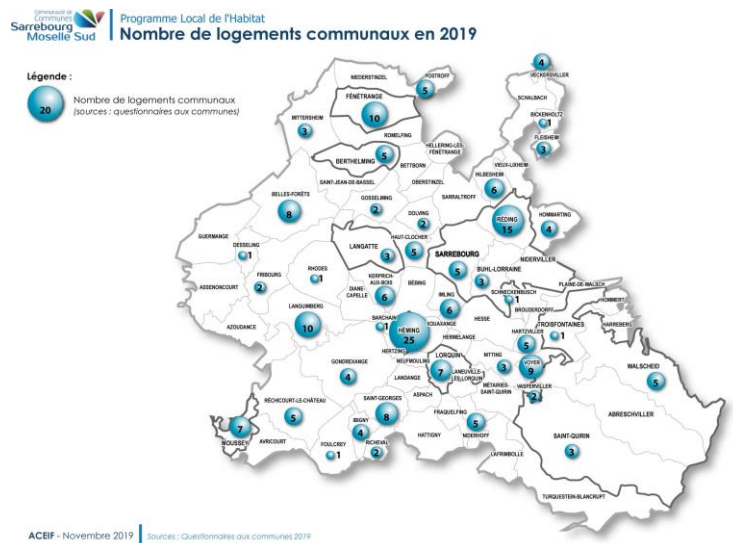
Communes	Logements conventionnés privés au 31/12/2018
AVRICOURT	1
BROUDERDORFF	1
FOULCREY	2
GONDREXANGE	4
HARREBERG	1
HATTIGNY	5
HILBESHEIM	1
LANGATTE	1
LORQUIN	2
MOUSSEY	1
NIDERVILLER	1
OBERSTINZEL	1
RECHICOURT-LE-CHÂTEAU	3
REDING	1
SARREBOURG	54
VECKERSVILLER	1
VIEUX-LIXHEIM	7
<b>Total général</b>	<b>87</b>

### Une présence d'un parc locatif communal, qui se développe peu

Selon les rencontres avec les maires, (et les questionnaires retournés) la majorité des communes dispose d'une offre de logements communaux. Ainsi environ 250 à 300 logements locatifs sont recensés dans l'ensemble des communes. L'analyse des questionnaires traduit que la majorité des communes dispose d'un parc de 2 à 5 logements en moyenne. Une dizaine recense un parc de 10 à 20 logements et une commune a 25 logements... **Une centaine de ces logements sont**

**agrés logements sociaux.** Le parc constitue un complément en matière d'offre à niveau de loyer moins élevé ou une alternative dans les communes où le parc social est absent ou peu développé. Le parc communal ne se développe plus et fait plutôt l'objet de travaux de rénovation.

**En final, le parc locatif « social » représente environ 1000 logements (publics et privés conventionnés), environ 5% des résidences principales.**



➤ **Une spécification de l'accueil dans la ville centre qui concentre habitat collectif et habitat locatif dont le locatif social.**

Le parc communautaire en collectif représente 26% des logements, soit environ 6700. Sarrebourg recense 66% du parc collectif communautaire et le collectif correspond à 66% de ses logements.

Le parc locatif comprend 5 800 logements dont 850 sociaux. Sur **Sarrebourg** le parc locatif correspond à 54% des résidences principales (soit 3 050 unités). 58% du parc locatif de la Communauté est présent sur la ville centre.

Le parc social représente 5% des résidences principales, dont la majorité sous une forme collective. Sur Sarrebourg, il représente 15% (740 logements environ). Le parc locatif privé représente 23,5% des résidences principales. **Sarrebourg**, recense 50% du parc communautaire. Celui-ci représente 41% (2400 résidences principales environ).

➤ **Un niveau de consommation foncière important, mais en baisse.**

Selon les données de l'Etat sur la consommation foncière sur la période 2001 à 2015, l'habitat a mobilisé environ **182 hectares, soit 12 ha par an en moyenne.**

**166 ha ont permis de répondre au développement en individuel, soit 90%.**

Une situation qui reflète bien le développement sous la forme de lotissements qui caractérisent ce territoire. Aujourd'hui, ce sont encore **une quinzaine de communes, support d'une opération.**

**Au regard du nombre de logements commencés en individuel réalisés sur la période 2012 à 2017, avec une taille moyenne de 1000 m<sup>2</sup>, ce sont 45 à 50 ha de foncier mobilisés soit environ 7 à 8 par an.**

➤ **Une pression foncière accentuée sur Sarrebourg.**

Le mouvement d'accession reste alimenté par les ménages issus de la ville centre, qui cherchent du foncier moins cher et une fiscalité moins élevée. Il caractérise également des ménages alsaciens qui trouvent une offre moins chère. Cette attractivité touche davantage les communes proches des échangeurs, qui se sont développées, même si le développement se diffuse sur l'ensemble des communes.

Le marché de l'accession a été alimenté par l'ouverture, certes plus limitée d'opérations dans plusieurs communes. Le développement se traduit par une différenciation des niveaux de prix du foncier. Les prix s'élèvent à 10 000 € TTC l'are, sur les opérations en cours sur la ville centre,

mais s'abaissent à 60/80 €/m<sup>2</sup> en dehors de ces opérations et sur les communes périurbaines. Le cout du foncier passe à 4000/5000 € l'are sur les communes situées le long de l'axe en direction de Phalsbourg. Il s'abaisse à 3500/4000 € l'are dès que l'on s'éloigne au sud voire 3000/3500€, pour les plus éloignées des axes de communication.

## ➤ Une dynamique de l'accession

### Un développement soutenu de l'accession en neuf

La Communauté de Communes connaît, une réelle dynamique de l'accession en neuf, portée principalement par les communes. Le territoire se caractérise encore ces derniers temps par le bouclage de lotissements communaux ou portés par des aménageurs privés, sur la ville (SOLOREM et SEBL) en mixte : individuel et petits collectif, en accession et le développement en diffus.

Selon les rencontres des maires et les retours de questionnaires, sur 46 communes, 15 communes ont été support d'un lotissement, soit environ 300 lots, dont la majorité est commercialisée.

Cette situation traduit que, le territoire est support d'un **niveau de construction en lotissement et en diffus important**.

### Des opportunités dans le marché de l'occasion

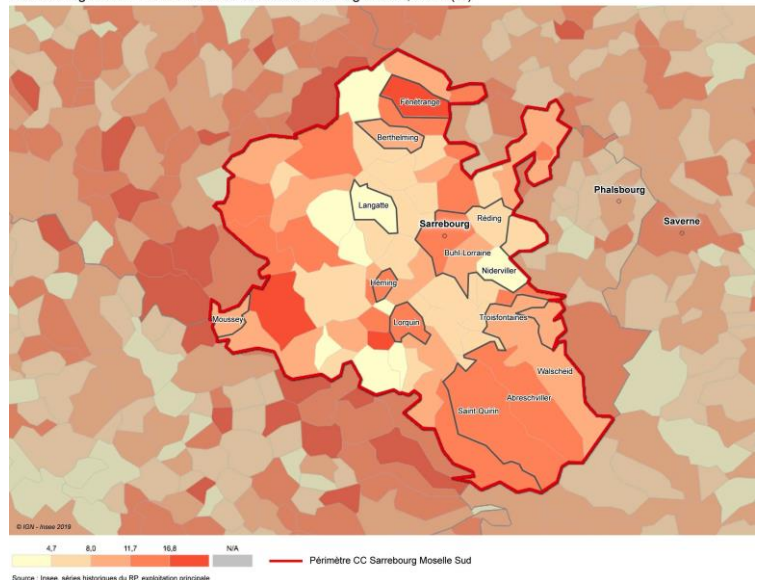
Ces dernières années, le territoire se caractérise par un niveau dynamique de transactions dans l'ancien. Selon les données des notaires sur 2014 à 2016, ce sont environ 130 actes d'acquisition de maisons anciennes (environ 40 par an) et 126 appartements anciens (soit 42) par an. De fait ce sont environ 80 à 100 transactions par an, à peine un peu en dessous du niveau de la construction.

Selon les agents immobiliers, l'offre est aujourd'hui importante et répond aux besoins. Depuis 2 à 3 ans, la dynamique du marché de la revente s'est quelque peu relancée. Les communes (selon les questionnaires retournés) font état d'environ 400 à 450 DIA par an sur les dernières années dont le 1/3 environ sur Sarrebourg. Ces biens dont le niveau de prix a fortement diminué (-1,5 à -2% dans certains cas) offrent de réelles opportunités aux ménages désireux de s'installer sur le territoire.

## ➤ Une augmentation de la vacance

Le SCoT ne fixe pas d'objectif aux communes de récupération de logements vacants, mais fait état de l'intérêt d'atteindre un niveau de vacance plancher à hauteur de 8%. Force est de constater que cette préconisation est complexe à atteindre partout et notamment dans le centre ancien de **Sarrebourg**. La faible qualité du bâti, l'exiguïté des logements, le manque d'espaces extérieurs, l'environnement social et urbain et la paupérisation de la population, font encore aujourd'hui que le parc ancien, peu attractif, est délaissé. L'impact des dispositifs d'intervention sur l'habitat ancien (Habiter Mieux), malgré de nombreux dossiers de réhabilitation de logements par les propriétaires, reste limité, notamment sur le locatif. La vacance globale s'élève à **2400 logements soit 9%** du total des logements. Elle s'est accrue de **220 unités, soit 10 %**.

Part des logements vacants dans le nombre total de logements, 2016 (%)



**Un taux à 8% équivaldrait à 2050 logements (soit une baisse de 350 logements).**

Néanmoins, ces dernières années, l'engouement pour le parc neuf, au vu du niveau de construction, **a été accompagné d'un effet positif sur l'habitat ancien, dans de nombreuses communes.** L'accueil de ménages, notamment dans les polarités, semble avoir porté sur la récupération d'anciens logements et sur le parc d'occasion. De même des investisseurs privés se sont plus fortement intéressés à l'ancien, en **développant une offre en locatif** à partir de la transformation de bâtis anciens, et cela dans de nombreuses communes.

Cependant, cette situation **ne se vérifie pas sur Sarrebourg** dans laquelle la faible qualité des logements dans le centre ancien n'est plus adaptée à la réalité des besoins et le public ne souhaite plus y habiter. **La ville** n'a pas réussi à enrayer ce phénomène de vacance dans son centre ancien. En 2016, elle représente 12% (820 logements), mais n'a que peu augmenté : +6% (+55 logements).

Elle dépasse les 10% dans les pôles à conforter et les polarités locales et dans une trentaine de villages (ou elle correspond à peu de logements en fait).

**Une vingtaine de communes** ont vu leur niveau de vacance, soit se stabiliser ou baisser quelque peu, notamment celles les plus attractives dans lesquelles le parc ancien était également prisé.

➤ **Un développement important du phénomène « résidences secondaires », qui atténue quelque peu la vacance**

Le territoire de la Communauté de Communes recense environ 3600 résidences secondaires en 2016 (soit environ 14% des logements). Au vu des évolutions récentes, 500 logements supplémentaires ont été développés, résultat pour partie du développement du Center Parc et de la zone des étangs.

Une partie du parc de la zone des étangs appartient à des ménages allemands, bien implantés et qui attirent d'autres compatriotes. Le parc le plus ancien est, aujourd'hui, réinvesti par des ménages désireux d'acquérir un bien pour les fins de semaine et les vacances, sur ce territoire attractif et touristique. Cette situation a ainsi limité l'effet vacance qui aurait pu marquer plus fortement le territoire. Cependant, cette augmentation des résidences secondaires se fait également en neuf. Certains ménages viennent construire une maison, par anticipation à leur installation lors de leur retraite.

Plusieurs communes, dans le secteur des étangs ont été supports d'un développement d'habitat touristique non négligeable : Langatte (440), Rhodes (400), Mittersheim (620), Diane-Capelle (270). Hattigny (560), Fraquelfing (320), Niderhoff (130) ont développé une offre en lien avec le Center Parc. Walscheid (100), Abreschviller (80) et Saint-Quirin (60), communes de montagne attractives recensent un parc non négligeable.

Toutes les communes à proximité des étangs ou du Center Parc ont connu une évolution positive de leur parc.

**L'évolution du parc secondaire via l'achat de maisons anciennes a ainsi contribué à atténuer l'augmentation de la vacance.**

**Le renforcement de l'attractivité touristique est un enjeu important qui devra contribuer à alimenter le développement du parc de résidences secondaires pour limiter l'effet délaissement du parc ancien. Dans ce sens, l'accompagnement des propriétaires dans la modernisation et valorisation de leurs logements est important.**

## 2.3 – Des pratiques en matière d'intervention sur l'habitat qui s'organisent peu à peu

### 231 - Une maîtrise progressive du développement, pour assurer une plus grande qualité d'opération et diversité d'habitat, qui s'enclenche quelque peu

#### ⇒ Un processus de révision des documents d'urbanisme en marche

Selon les rencontres des communes, la couverture du territoire par les documents d'urbanisme traduit que la majorité d'entre elles en disposent d'un. La pression foncière du territoire les a incité à s'engager dans ce sens. Le SCOT va imposer de les mettre en compatibilité dans le cadre d'une démarche de révision ou d'élaboration afin de transformer un ancien POS ou PLU. Cette mise en compatibilité va leur permettre de :

- Intégrer les objectifs de développement en matière d'accueil de population et de production de logements diversifiée ;
- Définir les conditions de développement dans des opérations d'aménagement de qualité.
- Mesurer leur capacités de densification...

Ainsi, la traduction des objectifs se retrouvera dans ces zones **dans lesquelles les communes définiront des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, des obligations en matière :

- Du type d'habitat souhaité (intermédiaire, petit collectif ou groupé, individuel), locatif social ou privé... ;
- Des principes d'aménagement de la zone.

**Demain, un travail progressif sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs du SCOT, traduira la première étape d'organisation du développement des communes, en lien avec le PLH. Un travail d'accompagnement des communes, dans ce sens, sera peut-être à organiser.**

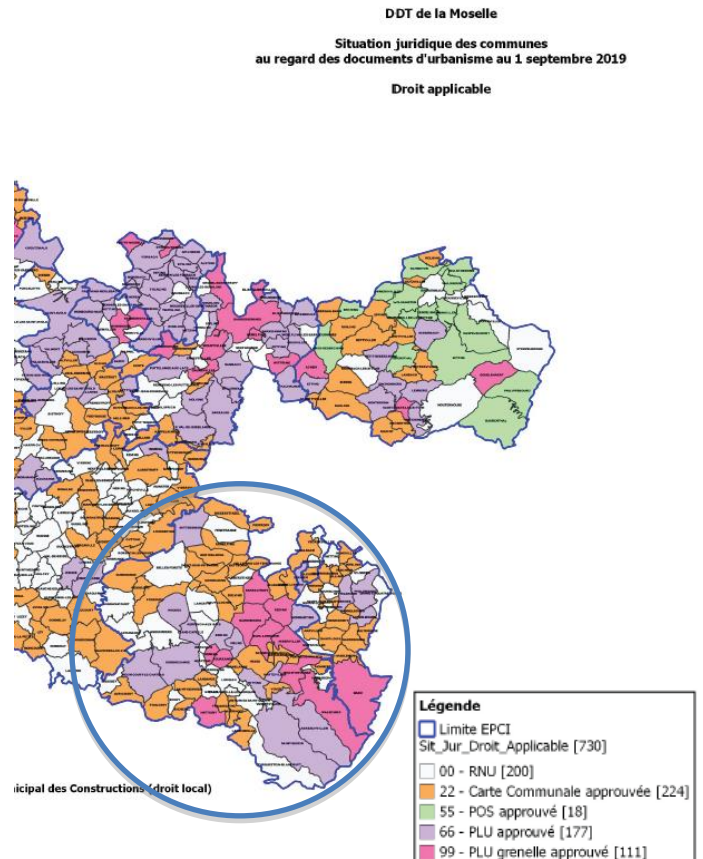
#### ⇒ Des modes de production de l'offre nouvelle d'habitat qui évoluent

Au cours des 3/5 dernières années, au regard des rencontres avec les maires, le secteur a connu un développement d'opérations principalement à l'initiative des communes et de quelques opérateurs privés.

**La commune de Sarrebourg, en appui sur des aménageurs régionaux, a réalisé des opérations d'ensemble** (Winkelhoff, Marxberg et Caserne « Gérôme »), aujourd'hui en cours de commercialisation.

La ville a confié l'aménagement et la commercialisation des secteurs du Winkelhoff et de la caserne, à la SOLOREM et celui du Marxberg, à la SEDL.

Le Winkelhoff prévoit une offre plus diversifiée, à travers, une partie en lots individuels et une autre qui prévoit la construction de maisons individuelles ou jumelées (accession abordable). 9 petits



collectifs de 10 à 15 logements, en accession et locatifs privés, sont prévus (5 réalisés, 3 occupés, 3 permis en cours...). La réalisation de logements seniors est envisagée également.

Le Marxberg répond davantage à des demandes en accession individuelle. 2 parcelles sont prévues pour des petits collectifs. A contrario, la caserne Gérome favorisera le collectif.

**Cette approche permet d'appréhender les questions des formes urbaines et d'habitat, de densité et de diversité. De même, l'approche « EcoQuartier » a été intégrée sur le site de la caserne.**

Par ailleurs, la ville centre reste support d'un petit **développement en collectif, dans des opérations de densification urbaine** à travers la construction dans des **dents creuses** ou de la récupération de bâtis restructurés ou démolis pour en faire une opération en petit **collectif privé, parfois conventionné dans l'ancien.**

**Sur les autres communes, la réalisation de lotissements, est la forme la plus présente, de taille très variable. Ces opérations sont souvent d'initiatives communales. 17 lotissements communaux** sont en cours de bouclage : Réding, Niderviller, Lorquin, Troisfontaines, Walscheid, Langatte, Berthelming, Héming, Mittersheim, Hommaring, Niederhoff, Hilbersheim, Dolving, Gondrexange, Gosselming, Nitting, Haut-Clocher...

Ces opérations sont accompagnées d'un **développement en diffus** dans les nombreuses dents creuses des communes, **lorsque les propriétaires décident de les vendre.**

**Les opérations de développement de logements sociaux, sont limitées.**

Les communes **intègrent dans leur réflexion** les moyens pour faire évoluer les pratiques en matière de développement et aménagement de qualité, de valorisation, de diversification de l'habitat, d'intégration paysagère des bâtiments et équipements. De manière générale, il apparaît sur la Communauté, une forte volonté des communes d'organiser leur développement à partir de la maîtrise du foncier.

Le montage d'une opération en direct permet à la fois de proposer des parcelles à un niveau de prix moins élevés, mais pouvant néanmoins atteindre 4000 à 5000 € l'are, voire 8000 à 10 000 € sur Sarrebourg aujourd'hui. L'intérêt de vendre les parcelles en escomptant une petite plus-value, permettant ainsi la réalisation de projets d'investissement dans la commune, reste réel, mais contrarié **par le devenir** de la taxe d'habitation...

Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud Programme Local de l'Habitat  
Les lotissements réalisés et en cours (2-3 dernières années)



Elles prévoient peu la diversification de leur offre de logements en imposant le développement de **petits collectifs sur 1 ou 2 parcelles, ou de logements sociaux.**

⇒ **Un partenariat avec l'EPFL, peu activé, en matière d'habitat.**

Le développement de l'habitat se fait globalement par la maîtrise initiale du foncier par les communes.

L'intégration progressive des préconisations à venir du SCOT en matière d'urbanisme et d'habitat de qualité, a été fait progressivement par les Communes, au regard des réflexions qu'elles ont mené. La Communauté de Communes, avait engagé une étude stratégique foncière pour définir les périmètres à enjeux, notamment pour l'habitat et accompagner progressivement les communes à s'impliquer dans l'organisation de leur développement en lien avec leur PLU.

L'étude n'a pas été menée à bien et n'a pas été concrétisée dans une **convention cadre avec l'EPFL**.

**Deux communes ont sollicité l'EPFL pour des projets habitat** : acquisition d'une vieille ferme, en ruine à **Hesse**, pour réaliser une opération locative et d'un terrain pour construire un nouvel EHPAD, à **Walscheid**.

Cependant, la Communauté bénéficie d'un **partenariat fort avec l'EPFL**, relativement à la restructuration de friches, sur les communes de :

- **Fénétrange** : Pensionnat
- **Niderviller** : Faïencerie
- **Hartzviller** : Cristallerie
- **Moussey** : Bataville
- **Saint-Jean-de-Bassel** : Ferme pour créer un lieu d'animation...

**Sarrebourg** en lien avec l'EPFL, s'est investi, hier sur ses projets en cours (ZAC) dans un plan de maîtrise foncière et immobilière et aujourd'hui sur des ilots dans son centre ancien, qui trouveront leur concrétisation dans **le projet « Action Cœur de Ville »**.

2 îlots sont suivis (vers la place du marché et rue des Cordeliers...).

## 232 - Une modernisation de l'habitat ancien, engagée

### a) Une réelle valorisation du parc social sur Sarrebourg

La Communauté de Communes de Sarrebourg comprend 840 logements sociaux. 80% est concentré sur la seule ville de Sarrebourg, dont un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV du quartier Saravis : 129 logements / 15% du parc social).

Une opération de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU, a été menée sur le quartier « Cité Lorraine » devenu aujourd'hui « Quartier Primevères ». L'opération a permis d'intervenir sur les **223 logements, appartenant à MOSELIS (139) et au Logis Sarrebourgeois (84)**

**Le programme de travaux a porté sur :**

	<b>Moselis</b>	<b>Logis</b>
→ Démolition :	78	48
→ Reconstruction :	12 + 16 (Kerpich)	9
→ Réhabilitation :	69	36

Le quartier a fait l'objet, par ailleurs, d'opérations de résidentialisation, d'aménagement urbain et paysager, d'amélioration de la desserte, des stationnements...

**Les bailleurs se sont engagés par ailleurs sur d'autres programmes :**

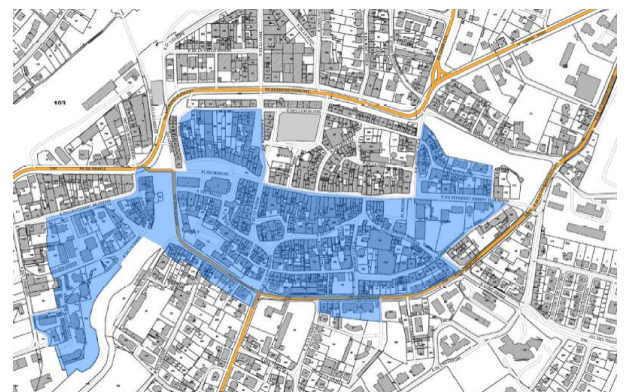
**Moselis : Sarrebourg : quartier des Musiciens (126), ITE rue des Vergers (40)**

**Moussey : démolition : 18**

**Néolia : 20 logements rue de Bellevue**

Les principales interventions ont porté sur l'amélioration thermique et le confort (chauffage, qualité de services, parties communes...).

Aujourd'hui, le quartier Saravis bénéficie **du dispositif d'intervention prioritaire de la politique de la ville**. Il est reconnu QPV et impose des obligations à la Communauté de Communes (mise en œuvre d'une Conférence Intercommunale du logement et ses outils). Celui-ci permet de mener



une action portant sur de nombreuses thématiques dans les domaines de la qualité de l'habitat, l'éducation, la prévention de la délinquance, la sécurité, la santé, le développement économique et l'insertion, la culture, le sport, la citoyenneté...

***b) Une implication communautaire sur le parc privé ancien dans le cadre du protocole « Habiter Mieux » en lien avec la Plateforme Rénovation Énergétique.***

Le parc de logements de la Communauté, selon la date de construction, fait apparaître un véritable enjeu en matière de rénovation énergétique. 50 % du parc de logements a été construit avant 1970, date d'entrée en vigueur de la première réglementation thermique, contre 54% pour la Moselle : **soit 9 600 logements.**

La volonté des élus de l'ancienne Communauté de Communes de Sarrebourg, de réaliser un diagnostic énergie/gaz à effet de serre et un plan climat territorial antérieure à la loi Grenelle 2, découlait d'un choix propre et non d'une obligation réglementaire. En 2008, elle inscrit un programme d'actions en matière de développement durable qui fait aujourd'hui partie intégrante de l'activité communautaire, puisqu'elle s'applique de manière transversale à tous les domaines de compétence de la collectivité : **Le Plan Climat a traduit cette volonté.** Il va se traduire demain **par le PCAET**, en cours d'élaboration.

**La Communauté de Communes, volontariste dans le domaine de la transition énergétique.**

La Communauté de Communes de Sarrebourg Moselle Sud s'est engagée depuis ces dernières années dans une démarche soutenue de développement durable, en lien étroit avec la Ville centre et le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Sarrebourg. Cet engagement permet aujourd'hui à la Communauté **d'être reconnue par la Ministère de l'Environnement en qualité de « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte » (TEPCV) ainsi que « Territoire Zéro Déchet – Zéro Gaspillage ».** La Communauté coordonne un programme d'actions, souvent inédites, et qui vise à promouvoir un nouveau modèle de développement, un modèle qui veut donner du sens au progrès, autour de 5 axes :

- Relever le défi numérique et technologique avec le déploiement de la fibre optique jusqu'à chaque habitant des 76 communes.
- Etablir un schéma de développement touristique visant, sur la base d'un diagnostic de l'offre et des atouts, à définir un plan d'actions ambitieux doté des moyens adaptés.
- Elargir le réseau de transport public à l'échelle du nouveau périmètre intercommunal.
- Poursuivre la mutation économique du territoire (développer une économie propice à l'innovation en appui de la pépinière d'entreprises et son espace de coworking, encourager la mise en réseau des entreprises dans une démarche d'Ecologie Industrielle et Territoriale (EIT) pour créer une dynamique collaborative de partage, de mutualisation et d'échange de flux, définir une politique d'appui à l'économie agricole privilégiant notamment les systèmes de vente directe).
- Impulser, en partenariat avec l'ADEME, l'ANAH et la Région, une dynamique autour de la rénovation énergétique de l'habitat avec :
  - La mise en place d'un Programme Local de l'Habitat (PLH)
  - L'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
  - L'animation de la Plateforme Locale de Rénovation Énergétique (PLRE) du Sud Mosellan.

**C'est dans ce sens, que la Communauté de Communes s'appuie aujourd'hui sur :**

- **Sa Plateforme Rénovation Énergétique et de son dispositif d'animation.** Ses actions ont pour but de sensibiliser les particuliers à la qualité thermique de leur logement, à effectuer des diagnostics, à les informer sur les matériaux de rénovation, à les aider à auto-rénover leur habitat, à réaliser un relais entre ces derniers et les entreprises du BTP afin de favoriser l'activité économique de ce secteur. Un travail est mené également en direction des entreprises qui souhaitent rénover leur bâtiment bénéficient également de la plateforme.

Une mission de conseil en énergie a été confiée à **l'ADIL 57, en lien avec son réseau d'EIE** (Espace Information Énergie). Celle-ci se retrouve à travers une permanence sur le territoire, une journée par semaine, à Sarrebourg et à Lorquin. Une mission en direction des entreprises et des artisans est assurée par la « Maison de l'emploi ».

Ainsi, tout le patrimoine bâti du territoire peut être potentiellement touché par les actions en matière de rénovation énergétique : particuliers, entreprises et bâtiments publics.

Aujourd'hui, le devenir de la Plateforme, dont le financement était assuré jusqu'à la fin de l'année 2019, est en cours de réflexion.

**Les actions prévues dans la Plateforme sont à mettre progressivement en œuvre selon :**

- **Organisation des outils de communication**
- **Diffusion de documents de communication** du service auprès des partenaires « entreprises » (chambre de métiers de l'artisanat, FFB57, CAPEB) et auprès des entreprises du bâtiment.
- **Communication sur les lieux des travaux.**
- **Organisation de l'accompagnement aux démarchages aux travaux à (0) € ».**
- **Groupement d'achat de matériaux, une opération groupée de rénovation**
- **Référencement, des entreprises locales**
- Événement autour de l'habitat et l'énergie

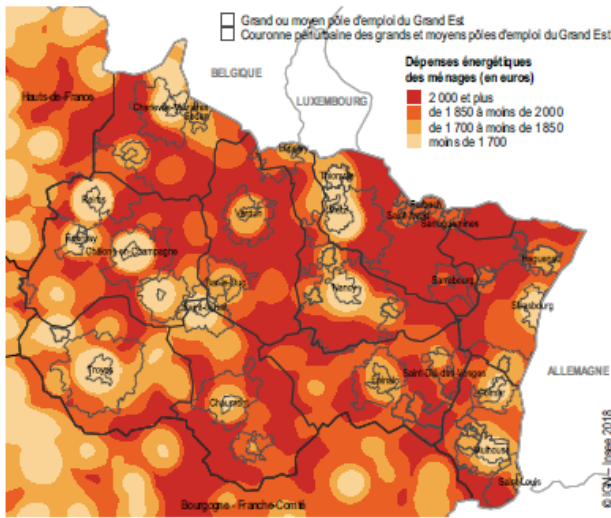
Elle est organisée en lien avec les autres services rendus au public (EIE-PRIS et autres services) avec des permanences organisées.

L'ADIL 57 apporte un conseil juridique ou fiscal sur l'habitat lors de ses permanences. Elle assure l'animation territoriale et les campagnes d'information pour inciter les particuliers à faire appel à la plateforme et à s'engager dans un projet de rénovation BBC.

Les cartes suivantes traduisent bien l'importance de l'intervention sur le parc ancien au regard de la situation communautaire, comme beaucoup d'autres à l'échelle du Grand Est.

**1** Dépenses énergétiques conventionnelles pour le chauffage et l'eau courante sanitaire des ménages du Grand Est en 2015

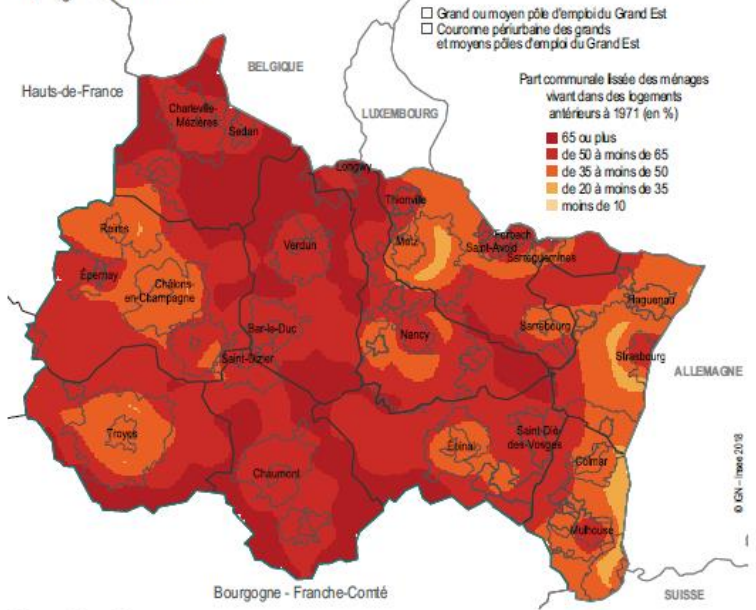
Dépenses énergétiques des ménages en l'absence de comportement de restriction ou de surconsommation  
Moyenne communale lissée



Dépenses énergétiques conventionnelles : dépenses énergétiques des ménages évaluées par le diagnostic de performance énergétique (DPE) de leur logement, en supposant que ces derniers adoptent une consommation standard, c'est-à-dire sans comportement de restriction ou de surconsommation.  
Champ : ménages fiscaux.  
Sources : Insee, Filosofi 2015, Fideli 2015, recensement de la population 2013 ; SDES, enquête Phébus 2013, Pegase 2015.

**6** Part des ménages du Grand Est résidant dans un logement construit jusqu'en 1970 en 2015

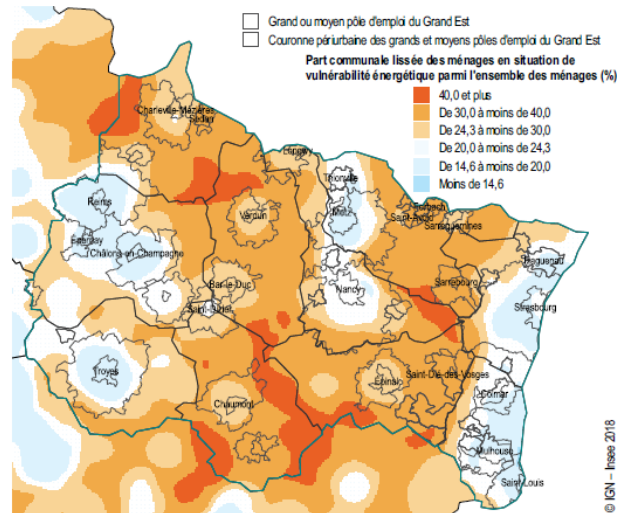
Moyenne communale lissée



Champ : ménages fiscaux.  
Source : Insee, Fideli 2015.

**3** Les territoires éloignés des villes sont les plus affectés par la vulnérabilité énergétique...

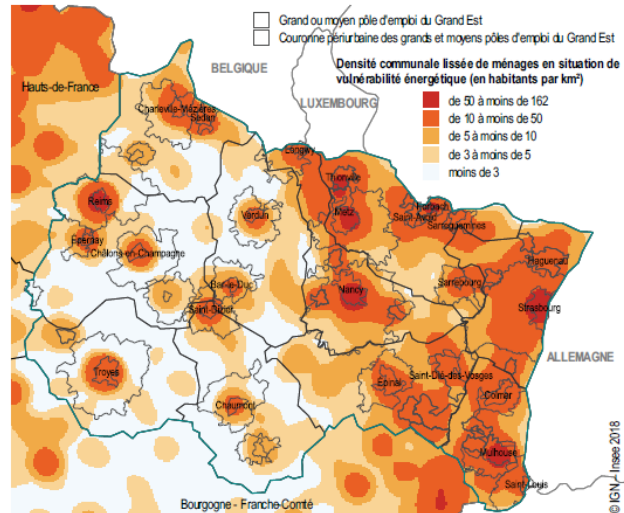
Part des ménages en situation de vulnérabilité énergétique au sein du Grand Est en 2015



Sources : Insee, Filosofi 2015, Fideli 2015, recensement de la population 2013 ; SDES, enquête Phébus 2013, Pegase 2015.

**4** ... mais les espaces urbains et périurbains concentrent plus de 60 % des ménages vulnérables

Nombre de ménages en situation de vulnérabilité énergétique au sein du Grand Est en 2015



Sources : Insee, Filosofi 2015, Fideli 2015, recensement de la population 2013 ; SDES, enquête Phébus 2013, Pegase 2015.

• **La mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »**

La Communauté de Communes depuis 2014, a organisé un dispositif d'intervention sur les propriétaires occupants, conforté depuis 2015 par le **protocole « Habiter Mieux »**.

Selon le bilan « Habiter Mieux » de 2019 du CALM de Moselle sur la période 2015 à 2018, ce sont **391 ménages conseillés** et **159 propriétaires occupants concernés par une demande d'aide pour travaux, soit 35 à 40 dossiers, par an.**

**Seulement 1.5% du parc d'avant 1970 a été modernisé.**

49 correspondent à des besoins liés à la perte d'autonomie, 77 un besoin de traitement de la précarité énergétique et 3 logements dégradés, indignes.

Plus de 2 M€ de travaux ont été réalisés, 1.6 M€ de subvention ont été mobilisées, 1.4M€ auprès de l'ANAH.

**Moyenne travaux : 18 K€ TTC – Moyenne subvention : 10K€**

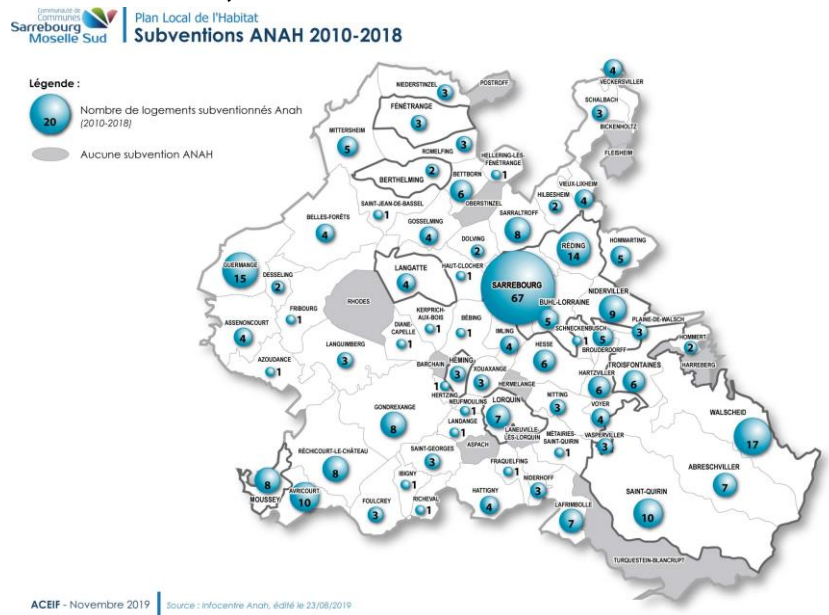
A cette liste s'ajoute 12 dossiers liés à l'assainissement.

**Selon les données ANAH sur la période 2010/2018, le territoire communautaire a bénéficié de 340 dossiers d'aide à la rénovation déposés par des propriétaires occupants principalement. Le rythme annuel s'élève à environ 35 à 40 dossiers subventionnés par an.**

**Les dossiers portent sur :**

- Perte d'autonomie : 128
- Energie : 162
- Dégradés : 11

Les dossiers au cours de ces années touchent toutes les communes et concernent principalement les propriétaires occupants. De nombreuses communes voient la rénovation de bâtis anciens dans le cœur du bourg par l'intermédiaire des aides ANAH.



**Avec les 58 dossiers traités en 2019 par le programme « Habiter Mieux », ce sont environ 400 logements touchés.**

- ➔ **Une articulation avec le Pôle Départemental de lutte contre le logement indigne et non-décent piloté par la CAF, l'ARS et la DDT de Moselle.**

Selon les données de la DDT, le parc classé potentiellement indigne sur la Communauté de Communes s'élève à environ 1.9% des résidences privées. Il correspond à environ 480 logements dont 62% logements locatifs (290). 56% des situations concernent Sarrebourg (270) et 210 se retrouvent en diffus sur les autres communes.

À l'échelle du département, l'existence de l'Observatoire de lutte contre le logement indigne et non-décent, permet de faire remonter les situations repérées localement dans ce dispositif partenarial, piloté par la CAF, l'ARS et la DDT de Moselle.

A l'échelle de la Communauté de Communes, le repérage des situations relève principalement des communes. Le dispositif, est sollicité, parfois par des locataires ou des travailleurs sociaux. Néanmoins, très peu de situations nécessitent de prendre des arrêtés de péril ou d'insalubrité.

Ainsi, au cours des 3 dernières années, **41 signalements** ont été faits auprès du **pôle départemental :**

- 38 signalements concernaient le parc privé. 1, le parc privé conventionné et 2, le parc public
- Sarrebourg est la commune la plus concernée ;
- 31 signalements concernaient des locataires et 10 des propriétaires occupants ;

Les désordres présents sont diversifiés et peuvent aller, de la simple non décence à des situations de dangers relatives à la santé ou à la sécurité des occupants.

**Au regard des acteurs sociaux de l'habitat, il apparaît que peu de situations remontent au vu de la réalité du besoin.**

### c) Une implication dans un processus volontariste de renforcement de l'armature territoriale, dans le cadre d'actions de redynamisation urbaine

#### ⇒ Une implication volontariste dans la démarche nationale « Action Cœur de Ville ».

Sarrebourg fait partie des 222 villes qui bénéficient du programme national "Action cœur de ville". visant à améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes tout en confortant leur rôle de moteur de développement du territoire.

Le projet de revitalisation de son centre-ville est aujourd'hui, défini dans la convention signée en 2018. Les objectifs du programme visent à consolider l'attractivité de la ville et à redynamiser son centre par la mise en place d'actions portant sur cinq thématiques : habitat, commerce et développement économique, mobilité, formes urbaines. Il vise également à renforcer l'accès aux équipements et à l'offre culturelle et de loisirs. Le projet devra également intégrer des **thématiques transversales** : transition énergétique et écologique, innovation, recours au numérique et animation du centre-ville.

#### Les axes d'intervention de la convention

**Habitat** : OPAH-RU, traitement de copropriétés, traitement de 2 îlots

##### **Commerce** :

Identification d'un nouveau parcours marchand / recentraliser et concentrer les activités sur des espaces stratégiques restreints

Réaménagement d'un îlot foncier place des Cordeliers (commerces et habitat)

Création d'un office du commerce, d'une boutique à l'essai, mise en place d'outils numériques de communication pour la promotion du commerce, d'une « journée du commerce de proximité et de l'artisanat du centre-ville »

Programmation d'une matinée de sensibilisation des acteurs du secteur immobilier de centre-ville

Création d'un règlement d'attribution des aides à la rénovation des devantures commerciales

Mise en place d'une stratégie de développement du Marché des Halles.

##### **Mobilités** :

Plateforme multimodale et liaisons gare, centre-ville

##### **Aménagement** :

Place Wilson, place du Marché et l'îlot urbain place des Cordeliers,

##### **Equipements** :

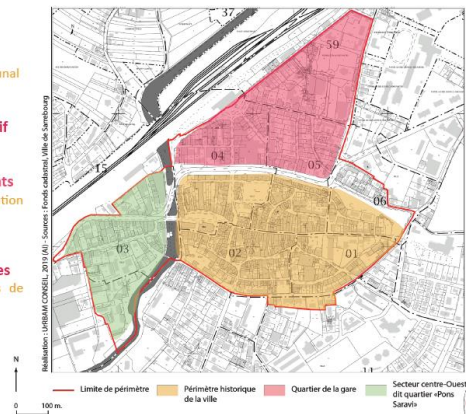
Accès aux équipements, services publics et offre culturelle et de loisirs

2 426 logements  
soit 27% du parc communal  
Source : MAIRC 2017

94% d'habitat collectif  
Source : MAIRC 2017

Plus de 2 600 habitants  
soit 21% de la population  
communale  
Source : INSEE (RSE), RP 2015

Plus de 1 400 ménages  
soit 25% des ménages de  
Sarrebouurg  
Source : INSEE (RSE), RP 2015



Concernant l'habitat, une étude « OPAH RU » a été réalisée. À l'issue, le périmètre d'intervention et la stratégie du territoire ont été définis. Les actions seront mises en œuvre, dans le cadre de la phase de déploiement.

## **Eléments issus du diagnostic de l'OPAH RU**

### **Problématiques concernant l'habitat dans le centre-ville de Sarrebourg**

*Des logements anciens, à dominante locative : 68% des logements du centre-ville ont été construits avant les premières réglementations thermiques, dont 19% durant la période de reconstruction (1945-1979). 70% de locataires du parc privé et 25% de propriétaires.*

*Des petites typologies (40% des logements sont des T1 et des T2).*

*Un parc vacant ancien et peu attractif : 18% du parc de logements du centre-ville, soit 425 logements inoccupés. 37% des vacants, le sont depuis plus de 2 ans, ce qui représente en volume 160 logements, dont plus d'une trentaine depuis plus de 10 ans.*

*Des ménages aux revenus modestes : la médiane des revenus disponibles par unité de consommation : 15 852 € contre 18 013 € pour la commune. 26,5% des ménages du centre-ville vivent sous le seuil de pauvreté*

*Un défaut de qualité résidentielle concernant le parc de logements privés. Un tiers des résidents du centre-ville souhaitent quitter leur logement à court terme.*

*Des loyers pratiqués trop élevés au regard des prestations offertes par les logements et des difficultés de stationnement. De potentielles situations de mal logement plus nombreuses qu'à l'échelle communale : 53 immeubles dans un état visuel général très moyen à médiocre/dégradé. Mono propriétés ou petites copropriétés à dominante locative, ces immeubles regroupent plus de 150 logements, dont 51 sont vacants.*

*Le parc privé potentiellement indigne : 270 logements sarrebourgeois, occupés par 620 personnes potentiellement concernées par une situation de mal logement.*

*Les trois premières catégories socio-professionnelles : retraités (25,52%), les personnes sans activité (22,56%) et les ouvriers (15,40%).*

**La Ville et la Communauté ont défini un périmètre de l'Opération de Revitalisation du territoire (ORT). La première étape est engagée avec le dispositif d'animation opérationnel en cours de formalisation.**

#### **⇒ Une mise en œuvre de programmes de valorisation des communes.**

Comme vu précédemment, plusieurs communes, en lien avec l'EPFL et la Communauté, sont supports de travaux de valorisation de sites emblématiques du territoire (Fénétrange, Niderviller, Hartzviller, Mousse et Saint-Jean-de-Bassel).

Par ailleurs, de nombreuses communes engagent des opérations de valorisation de leur centre ancien et organisent leur développement de l'habitat. Aujourd'hui, l'identité du territoire porte sur sa richesse naturelle, touristique et patrimoniale qui en fait un territoire très agréable. De nombreuses communes se sont engagées dans des programmes de travaux visant le traitement de places, la modernisation des équipements ou la création de services, l'amélioration de traversées, la valorisation du cœur du village, l'enfouissement des réseaux, la valorisation touristique...

Par ailleurs, elles accompagnent leur développement en veillant à leur capacité à l'assumer en répondant aux besoins d'alimentation en eau et en trouvant la meilleure solution en matière d'assainissement (en lien avec la communauté compétente).

## 233 - Une organisation des réponses en faveur de certains publics spécifiques.

### ➤ **Concernant les personnes âgées et handicapées.**

Comme souligné précédemment, le territoire de la Communauté de Communes est confronté au vieillissement de sa population. En 2016, les plus de 60 ans représentent 27.6% de la population totale contre 25.2% pour la Moselle. Les plus de 75 ans représentent 10.3% de la population (9.1% pour la Moselle).

Le territoire recense environ 1100 personnes âgées de plus de 60 ans, de plus qu'en 2011.

La Communauté dispose d'une offre relativement variée en hébergements spécialisés à destination des personnes âgées :

#### **Structures du type EHPAD :**

- **Sarrebourg** : 86 lits d'hébergement permanent privés dans la Résidence les Jardins dont 12 lits en unité protégée Alzheimer et 10 lits pour l'accueil temporaire et dans 3 établissements publics (Notre Dame Blauberg, Sainte Marie et le CHS), dont 30 pour l'accueil liés à des troubles psychiatriques. USLD de l'Hopital (45 places)
- **Abreschviller** : (60 places)
- **Walscheid** : St Christophe (61 places)
- **St Quirin** : la Charmille (61 places)
- **Niderviller** : USLD (50 places)
- **Fénétrange** : Val Fleury (60 places)
- **St Jean de Bassel** : St Joseph (99 places)
- **Lorquin** : CHS, pavillon les 4 Saisons : 26 lits.

**Total places en EHPAD : 550 places.**

#### **Structures du type Foyer Logement :**

- Sarrebourg : 86 logements dont 76 T1 et 10 T2, dans le Foyer Erckmann, gérés par le CCAS.

**Total places en Foyer : 86 places.**

**Total hébergements : 636**

Aujourd'hui, l'offre semble suffisante, sachant que les personnes âgées peuvent également avoir accès aux structures proches : Phalsbourg, Sarre Union, Sarralbe, Baccarat, Blamont...

Aujourd'hui, l'offre est en cours de modernisation avec la construction d'un nouvel EHPAD à Walscheid, le déplacement prévu de celui de Lorquin à Niderviller. Enfin, une réflexion sur la modernisation ou déplacement de celui de Saint-Jean-de-Bassel, est en cours.

Le public bénéficiaire des aides à l'autonomie (APA) représente environ 713 personnes et celui bénéficiaire de la prestation de compensation au handicap environ 126.

Un dispositif d'intervention pour l'amélioration et l'adaptation du parc de logements des personnes âgées a été organisé dans le cadre de « Habiter Mieux ». Les dossiers liés à l'autonomie et l'adaptation de logements trouvent leur réponse dans les dispositifs. Cependant, selon les services du Conseil Départemental et de structures qui assurent le suivi du public âgé et handicapé, les dispositifs d'interventions **sont parfois mal connus** et souvent les personnes ne souhaitent pas réaliser de travaux.

Le territoire bénéficie de la présence du prescripteur Départemental « CALM » pour aider des personnes âgées à réaliser un projet d'amélioration et adaptation de leur logement et mobiliser les aides de l'ANAH et du Conseil Départemental. Néanmoins, **peu de personnes âgées mobilisent** des aides pour adapter leur logement (**environ 130 dossiers de 2010 à 2018, soit 10 à 15 cas par an**) et les demandes portent plus sur des besoins du quotidien (barres de douches...).

Par ailleurs, le service du Conseil Départemental, suit quelques dossiers de personnes handicapées, mais les besoins en logement sont limités. Les difficultés de trouver une réponse adaptée, dans certains cas, ainsi que l'attente de réalisation de travaux d'adaptation dans le parc social sont formulées.

Sarrebourg, dispose d'une résidence autonomie rénovée et adaptée à l'évolution des besoins. La capacité d'accueil **semble sous dimensionnée** au regard de la liste d'attente.

Les services en faveur des personnes âgées sont très présents (ex : une dizaine d'associations agréées, des SSIAD,...) en matière de soins à domicile, d'aides ménagères, de portage de repas, de téléalarme et de services de proximité.

Un programme récent du bailleur social « ESH », de 12 logements cible ce public. Imling souhaite créer un « Papy Loft ». Reding, va réaliser un programme de 9 logements sociaux dédiés aux public « sénior ».

La Communauté recense plusieurs structures d'accueil spécialisées/handicap...

### ➔ Concernant les jeunes

À l'échelle de la Communauté de Communes, la part des jeunes âgés de 15 à 29 ans représente 16.3% de la population, contre 17.2% pour la Moselle. Seulement, entre 2011 et 2016, **les 15/29 ans ont diminué de 7.6% (-535)**, traduisant le départ des jeunes du territoire. Par ailleurs, il faut souligner que la part des 0-14 ans (16%) baisse de son côté, également : -10.6% (-865), ce qui laisse présager une poursuite de cette tendance.

L'accueil des jeunes sur la Communauté de Communes est organisé, selon :

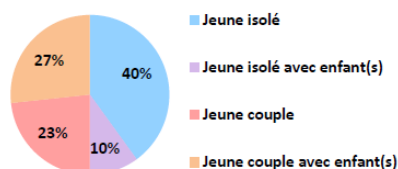
- **Un public d'étudiants, peu nombreux, en BTS, au lycée professionnel et au lycée général, en école d'infirmières et d'aides-soignantes** ne bénéficie de structures d'accueil. Le besoin de logements est limité et les réponses se trouvent dans un internat et dans la Résidence St Martin (qui sert de lieu d'accueil dans l'attente de travaux dans l'internat du second lycée). Ils se logent également dans le parc locatif social et privé. Une offre qui semble satisfaire la demande. La difficulté porte sur l'hébergement des jeunes en formation « verriers », issus de toute la France, qui bénéficient de l'internat la semaine, mais n'ont plus de réponse le week end, l'internat étant fermé.
- **Un public en formation ou apprentissage** qui recherche un hébergement temporaire peu coûteux. L'absence de lieux d'hébergement du type Foyer des Jeunes Travailleurs (FTJ) dirige les jeunes sur le parc ordinaire.
- **Un public « apprenti »** : est confronté à la même situation, mais bénéficie d'un accueil au CFA et d'un réseau d'adresses de propriétaires.
- **Un public en situation précaire** dont l'accès au logement est peu organisé du fait de l'absence de structures à caractère social (excepté ADOMA...). Ce public, sans réel réponse, se retrouve à la rue ou vit dans les voitures, ou chez des 1/3. Les situations liées aux ruptures familiales sont de plus en plus nombreuses.
- **Un public à la recherche d'un logement ordinaire** trouve aujourd'hui des réponses dans le parc social, malgré le manque de petits logements, à niveau de loyer modéré. Le parc social comprenait 125 logements de type 1 et 2. La demande se reporte souvent sur le parc privé, au loyer plus élevés et de qualité très moyenne.

En 2018, les jeunes et jeunes ménages dans le fichier de la demande sociale (SNE) représentent **13% des 226 demandeurs, soit 30 jeunes**, dont les jeunes isolés : 8%, les jeunes isolés avec enfants : 33%, les jeunes en couple : 29% et le couples avec enfants : 30%.

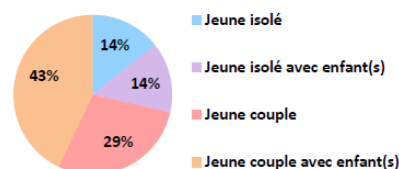
Ils représentent également 13% des attributaires (soit 7 entrants sur 55).

Les moins de 30 ans représentent 7% des occupants du parc HLM (50 à 60 jeunes).

<b>Demandes en stock fin 2018</b>	226	<b>ensemble</b>	24%	<b>Attributions en 2018</b>	55
dont mutations	52	dont mutations	21%	dont mutations	11
	soit 23%				soit 20%



Jeune isolé	8%
Jeune isolé avec enfant(s)	33%
Jeune couple	29%
Jeune couple avec enfant(s)	30%
<b>Ensemble jeunes ménages</b>	<b>23%</b>



La prise en charge des publics jeunes est assurée pour partie par la Mission locale, qui intervient à l'échelle de l'arrondissement de Sarrebourg, dans 9 permanences, dont 4 sur le territoire communautaire (Sarrebourg, Fénétrange, Troisfontaines et Moussey). En 2018, elle a accueilli 1119 jeunes, dont 675 issus de la communauté (60%). Sur ces 675 jeunes, 235 correspondent à des premiers contacts.

**90 jeunes suivis vivent sur le quartier en QPV.** 51% ont entre 18 et 21 ans et 35% entre 22 et 25 ans. Les niveaux de qualification IV et V sont les plus importants (75%). 66% vivent chez leurs parents et 22% dans un logement autonome (4% dans le parc social).

La Mission Locale a répondu, en 2018, **à un appel à projet régional portant sur la création d'une plateforme relais au dispositif « Loj'Toît ».** Son objectif est d'assurer une mission :

- Information et accompagnement à la recherche de logement, mobilisation des aides, gestion du budget logement, information sur les droits et devoirs du locataire et du propriétaire à destination des jeunes de 15 à 29 ans en entretiens individuels mais également en séances collectives.
- Accompagnement au maintien dans le logement, intermédiation entre le jeune et le propriétaire, informations sur les droits et devoirs du locataire et du propriétaire
- Ciblage de bailleurs privés ou publics, recherche de solutions en termes de logement
- Développement d'un partenariat avec les collectivités, services et partenaires locaux, bailleurs privés ou publics, propriétaires de locations saisonnières.

Ainsi, Le dispositif assure son rôle d'accueil des jeunes et d'orientation sur les systèmes et dispositifs d'accès au logement et les aides financières (Visale, Locapass, mobili jeune ...). Par ailleurs, elle assure des actions collectives auprès de groupes de jeunes : cadre de la garantie jeunes afin d'apporter une information générale sur l'accès au logement (aides, budget, droits et devoirs du locataire et du propriétaire, éco gestes...) et de l'école de la seconde chance (gestion d'un budget dont le logement, droits et devoirs d'un locataire, ...). Elle a également pour mission de recenser les offres de logements adaptés sur le territoire et de s'ouvrir à de nouvelles formes d'habitat. Loj'Toît offre aussi un accompagnement pour les futurs locataires dans le cadre de leur projet logement.

**Objectifs quantitatifs : 80 jeunes en collectif, 50 jeunes en individuel.**

La plateforme Loj'Toît tend à développer des partenariats aussi bien avec bailleurs privés et publics. Enfin, elle s'inscrit dans un travail en réseau auprès des différentes plateformes de Lorraine favorisant ainsi l'offre d'une réponse adaptée à l'échelle régionale.

Enfin, lorsque les jeunes sont confrontés à un problème lié au logement, ils sont orientés vers les dispositifs d'aides : FSL, Fonds énergie et du Fonds d'aides aux jeunes.

**En 2018, elle a touché 140 jeunes, dont 95 en atelier collectifs, 57 en individuel et 25 pour une démarche administrative.**

La plateforme est bien connue par les jeunes sur le territoire. 2 groupes (1 à Sarrebourg et 1 à Château Salins) ont participé à l'action mise en place par le Conseil Départemental : « **Mon appart éco malin** ». Cette action visait la sensibilisation aux éco gestes, a été co-animée sur Sarrebourg par la référente logement du Conseil Départemental et la référente Loj'Toît.

La recherche de solutions d'hébergement se fait sur les centres bourgs mais également sur les secteurs ruraux au plus près des entreprises (Center Parc, restaurateurs, artisans...).

Les solutions d'hébergement se trouvent dans le parc des bailleurs sociaux sur les centres bourgs mais également auprès des propriétaires occupants ou des hébergements touristiques saisonniers.

### ➤ **Concernant les publics en difficulté**

La prise en compte des publics en difficulté sur la Communauté de Communes est aujourd'hui assurée par le recours au parc locatif public et privé principalement et de la pension de familles gérée par ADOMA, à Sarrebourg.

### **Une absence de structures d'accueil d'urgence et d'insertion**

La Communauté de Communes ne dispose pas d'un dispositif d'accueil spécifique important et structuré. La ville de Sarrebourg dispose via son CCAS, de 2 places réservées pour l'urgence dans l'Hôpital St Nicolas, lors de la période hivernale et s'appuie sur ADOMA, qui gère une pension de famille de 22 places. Elle mobilise parfois un logement du « Hameau de Gites ». Un logement géré par une association permet de prendre en charge, les femmes victimes de violence.

ADOMA dispose de 22 studios, dont 12 pour un public ayant un suivi psychiatrique et 10 pour des publics précaires. 2 studios complémentaires ont été créés en 2017.

En 2018, l'activité réalisée a porté sur 6 départs et 6 entrées. Le public accompagné pour des troubles psychiatriques, bouge peu. L'ensemble des personnes suivies est issue du territoire. Elles sont orientées sur la structure via le SIAO de Moselle. La structure n'est pas confronté à des difficultés pour répondre à la demande (pas de liste d'attente).

Les services de l'Etat et le SIAO suivent l'accès aux structures d'accueil locales des publics sortant de l'urgence (3 à 4 cas par an, via le SIAO) et le public prioritaire (3 à 4 attributions dans le parc public par an par la DDCS).

**DDCS : données SYPLO, concernant le relogement des ménages prioritaires éligibles au contingent préfectoral sur la CC de Sarrebourg.**

*En 2015, 5 attributions (dont 1 ménage sortant de structure d'hébergement et 4 ménages relevant des autres priorités) ;*

*En 2016, 2 attributions (dont 1 ménage DALO et 1 ménage relevant des autres priorités) ;*

*En 2017, 5 attributions (dont 5 ménages relevant des autres priorités) ;*

*En 2018, 5 attributions (dont 1 ménage DALO et 4 ménages relevant des autres priorités).*

L'UDAF assure le suivi social des demandeurs d'asile hébergés en hôtel sur les secteurs de Moselle Est et Sud Moselle. Sur Sarrebourg, l'accueil se fait dans 2 hôtels du centre-ville.

La prise en compte de publics migrants est assurée par le recours à 2 hôtels sur Sarrebourg.

### **Une offre limitée de logements accessibles**

Selon les données des bailleurs sociaux, l'offre de logements dits « très sociaux » (30 PLAI, soit 4% environ du total de leurs parcs) est principalement concentrée sur Sarrebourg. L'offre de logements accessibles dans le parc privé s'élève à une centaine de logements. A cette offre s'ajoute le parc de logements communaux.

Quelques communes mobilisent un logement communal pour répondre aux besoins d'urgence, ou sollicite les hébergements touristiques.

### **Des besoins globalement satisfaits**

L'évaluation et la révision du Plan Départemental d'Aide pour le Logement et l'Hébergement des Populations Défavorisées de Moselle ont permis de connaître les besoins de personnes ayant des difficultés vis-à-vis du logement à partir du moment où ils sont inscrits dans le fichier HLM ou le fichier du SIAO. Selon les acteurs sociaux, les difficultés rencontrées sont de plusieurs ordres :

- Un besoin de produire une offre de logements sociaux, notamment de petites typologies permettant de répondre à une demande de plus en plus précaire.
- Une difficulté à repérer et traiter les situations d'habitat indignes.
- Une difficulté à déplacer des publics à problèmes sociaux et comportementaux du parc actuel dans un logement adapté. Parfois ces personnes vivent dans un logement insalubre dans le parc ancien.
- Une difficulté à répondre aux besoins du fait d'un dispositif d'accueil très limité

### **Un dispositif d'accompagnement social qui répond aux besoins**

La prise en compte des besoins et le lien aux structures **se fait par l'intermédiaire des CCAS et des travailleurs sociaux du Conseil Départemental.**

À l'échelle de la Communauté, le public rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement peut bénéficier des dispositifs départementaux en matière d'accompagnement social. Dans ce sens, l'UDAF et l'association « Espoir », bénéficient de mesures ASLL, financées par le Conseil Départemental (cadre FSL), pour accompagner les publics avec comme objectif, leur accès à un logement autonome ou leur maintien. 20 ménages sont entrés dans le dispositif en 2018. Par ailleurs, elle bénéficie de mesures d'accompagnement « Vers et dans le logement » (AVDL) financées par l'Etat, pour accompagner les publics à l'issue de sorties des logements d'urgence, ou placement en ALT ou des publics confrontés à des problèmes d'expulsion, afin de favoriser leur accès à un logement autonome ou leur maintien. L'UDAF, suit également les situations liées au surendettement.

### **Une absence de coordination locale des acteurs locaux de l'habitat et un recours aux dispositifs départementaux.**

Le PDALHPD définit les conditions de prise en compte des besoins des publics en difficulté notamment par l'intermédiaire du SIAO. L'utilisation du Règlement Départemental d'Attribution en faveur des personnes en difficulté est très limitée en Moselle.

Aucun lieu de coordination de l'action menée n'existe à l'échelle communautaire. La connaissance de la réalité des besoins est encore limitée. Néanmoins des réunions informelles sont mises en place entre plusieurs acteurs (CCAS, ADOMA, travailleurs sociaux de Département, la Mission Locale) pour mettre en avant les problèmes rencontrés et définir les conditions de leur traitement. Chacun prend en compte les besoins de son public, le traite directement ou en lien avec les bailleurs sociaux, ou privés.

De fait, les acteurs sociaux de la Communauté, s'appuient sur les instances fonctionnant à d'autres échelles :

- **La prévention des expulsions (COMEX)** visant la prévention des expulsions et la **commission DALO**, est assurée en direct **par le Sous- Préfet** ;
- **La gestion des aides et du FSL** (problème d'impayés de loyer, des charges locatives, des factures d'eau et de chauffage et d'accès au logement) portées par le pôle solidarité du Conseil Départemental, est faite à l'échelle Moselle.  
Les données traduisent à la fois un nombre important de ménages ayant bénéficié d'une aide FSL en 2018 : 374 ménages bénéficiaires d'aide au titre du FSL (Fonds Solidarité Logement), dont 48 pour l'accès dans le logement et 326 pour le maintien dans le logement.  
Une grande partie des aides **correspondent à des besoins liés au maintien dans le logement, notamment la prise en charge des factures d'eau et d'énergie.**
- **Le SIAO** (Service Accueil d'Information et d'Orientation) dont la gestion est aujourd'hui assurée par l'association « Relais FOMAL ». Ce service est chargé de coordonner les acteurs de la veille sociale et de l'hébergement/logement, en appui sur l'observation des besoins et le suivi des réponses à apporter. L'ensemble des acteurs sociaux (travailleurs sociaux des CCAS, du Conseil Départemental,...) confrontés à un besoin d'accueil, font remonter leur situation dans le SIAO. Celui-ci est chargé de définir les conditions de prise en charge et l'orientation la plus adaptée. Il est difficile d'avoir une vision réelle de la situation locale, **mais il suit très peu de situations sur le territoire.**

**Une coordination qui pourrait être renforcée avec la création de la Conférence Intercommunale du Logement par la communauté.** La loi « Egalité et citoyenneté » place la communauté comme chef de file en matière de fonctionnement de la filière d'accès au parc social. **Elle a rendu** obligatoire pour la Communauté recensant un Quartier d'Habitat sensible dans le cadre de la Politique de la ville (Saravis), la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement, l'élaboration d'une Convention Intercommunale d'attribution et d'un Plan de Gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

### ➤ **Concernant les militaires**

La présence militaire, suite au phénomène de professionnalisation reste encore importante sur le territoire, avec 2500 personnes et/ou familles. Le 1<sup>er</sup> régiment d'Infanterie de Sarrebourg couvre un effectif d'environ 1200 militaires et le Régiment d'hélicoptères de Phalsbourg, environ 1300 engagés. Les effectifs militaires comprennent environ 10% d'officiers, 25% de sous-officiers et 60% de volontaires (EVAT). 5% des effectifs sont des civils mobilisés par l'armée.

La grande majorité des EVAT (2/3) sont logés en caserne dans des chambres. Des cadres géographiques bénéficient de chambres individuelles. La capacité d'accueil correspond à environ 600 chambres. Elle apparaît parfois insuffisante par site, débouchant sur des mouvements entre casernes dans certains cas. La perspective de développement de ces capacités est envisagée.

Les militaires éligibles à un logement (environ 30%) sont nombreux à être propriétaires sur Sarrebourg (48% du public). Sur Phalsbourg, les locataires représentent 44% et les accédants, 38%. Ce personnel est logé sur Sarrebourg, Phalsbourg et les communes proches, ou se localise le produit le plus recherché, **la maison individuelle...**

L'armée dispose de très peu de logements dédiés. 30 logements Défense sont recensés sur Sarrebourg, en face de la caserne dans des immeubles anciens proposant des grands logements plus très attractifs et de faible qualité. Sur Phalsbourg, 100 logements relèvent d'une convention spécifique avec CDC Habitat.

Les autres locataires vivent principalement dans le parc locatif privé et dans quelques logements sociaux.

Si, le territoire de la communauté est concerné par la présence encore importante des effectifs militaires, l'offre existante semble globalement satisfaire la demande. Néanmoins, la faible importance **de logements conventionnés** traduit un effet **de manque de fluidité du marché**, à des périodes clés et une difficulté à répondre aux besoins dans de bonnes conditions, dirigeant les demandeurs sur le parc privé.

Les données du bureau logement de l'armée font état d'un niveau de mouvement annuel d'environ 150 arrivées et 150 départs sur Sarrebourg. Quelques EVAT ont quitté la caserne pour un logement autonome.

Le bureau logement gère ces mouvements en mobilisant des logements locatifs, dans son parc dédié ou en lien avec les bailleurs privés. Les demandes d'accession sont souvent gérées en direct par les militaires.

La demande porte plutôt sur des petites typologies, les T2/T3, la maison individuelle.

Les réponses apportées aux cadres se trouvent souvent dans les logements libérés. L'armée, pour chaque mutation accompagne l'arrivant dans sa recherche de logement. Les logements réservés défense sont alors proposés. Si le nouvel arrivant ne trouve pas de réponse satisfaisante, il peut se tourner vers le parc locatif privé

Il apparaît que les réponses aux besoins sont globalement suffisantes. Néanmoins, l'intérêt de pouvoir disposer **de quelques logements supplémentaires** dans le cadre d'une convention de gestion, avec un bailleur social sur Sarrebourg est mentionné. Des prises de contact entre le bureau logement de l'Armée, la ville, la communauté, mais également Moselis ont été faites, sans déboucher à ce jour sur des perspectives dans ce sens.

L'armée n'a **pas engagé de programmes de réhabilitation de son parc défense**. De fait l'offre existante, rues Joffre et Gambetta, ne correspond plus à la réalité du besoin d'offre moderne.

### ➤ **Concernant les Gens du voyage**

À ce jour, la compétence aire d'accueil des gens du voyage est assurée par la Communauté. Elle gère les aires réalisées sur Sarrebourg et prescrites par le Schéma départemental :

- Une aire de grands passages de 26 places,
- Une aire d'accueil de 100 places.

Un agent d'accueil assure une mission de gestion et accueil des familles. L'aire de grand passage n'est pas fréquentée et les stationnements se font de manière sauvage sur des sites peu adaptés et gratuits : l'aérodrome de Buhl-Lorraine, l'entrée de la commune de Réding et le plan d'eau de Sarrebourg...

L'aire d'accueil existe et répond à la demande du secteur en termes de flux, lors de la période estivale.

Un groupe de plusieurs familles a été sédentarisé sur un terrain familial sur la zone « Cap Ouest » à Imling. Deux groupes familiaux de 30 et 35 familles sont sédentarisés sur 2 terrains devenus insalubres et classés « bidonvilles » aujourd'hui, à Sarraltroff et au quartier du Hoff.

La révision du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de Moselle, ne fait pas de référence à un besoin lié à l'accueil de gens du voyage, mais à la sédentarisation des 2 groupes relevant de la procédure RHI (restauration habitat insalubre).

**La recherche de sites pour développer un ou plusieurs projets « habitat », est la première étape de la réponse à apporter...**

### 234 – Une organisation des moyens en direction des communes et particuliers

La Communauté de Communes a impulsé la **mise en œuvre d'un outil d'urbanisme au service des communes**. Le service les accompagne, principalement **pour le suivi des autorisations du droit des sols**, la mise en œuvre des documents d'urbanisme. Par ailleurs, les communes disposent d'un SIG.

La Communauté a organisé son dispositif d'animation et ses partenariats. **Elle s'appuie sur les services départementaux de l'Habitat : ADIL, le CALM et le CAUE.** L'ADIL apporte son appui et son expertise aux collectivités et assure une mission de conseil auprès des particuliers dans le domaine de l'habitat et des économies d'énergie (PRIS juridique et PRIS-EIE).

Les consultations juridiques, fiscales et financières. La grande majorité des **186 consultations en 2018** abordaient les questions des rapports locatifs (73%).

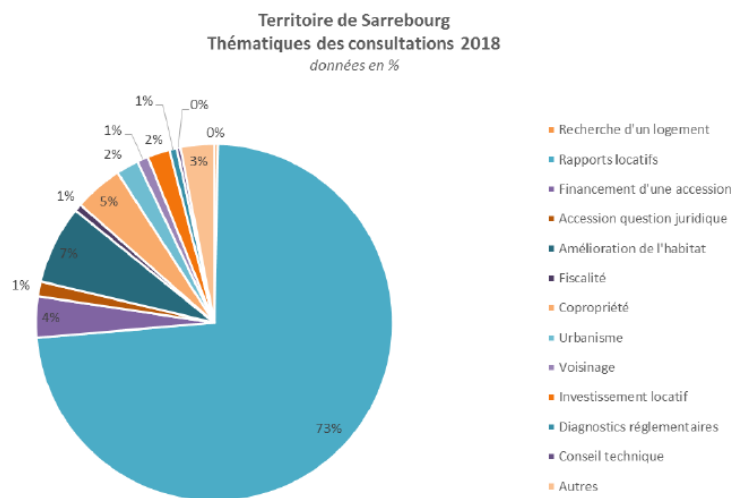
Les autres préoccupations des ménages étaient l'amélioration de l'habitat, la fiscalité et les aides, l'accession et le suivi de copropriétés...

Ces thématiques correspondent aux compétences de l'ADIL les plus connues du grand public.

En revanche, malgré le faible parc locatif, 50% personnes ayant pris contact avec l'ADIL sont des locataires. Une situation qui laisse à penser qu'une partie de ce parc ou de sa gestion pose des problèmes.

**L'Espace Info Energie** : en 2018 : **144** consultations sur la Communauté, soit 62% de l'arrondissement.

Le lien avec les syndics de copropriétés, se fait à travers le **dispositif « POPAC »** qui vise à référencer les copropriétés, à faire de la prévention en cherchant à les sensibiliser à s'engager dans des processus de modernisation. Un travail de sensibilisation des copropriétaires et de leurs gestionnaires (syndics...) a été mené et organisé à partir d'un suivi **d'une première petite copropriété localisée à Imling.**



**L'action est à relancer sur la Communauté.**

**L'opérateur « CALM »**, partenaire incontournable de la communauté pour l'accompagnement des propriétaires bailleurs et occupants, à mener à bien leurs projets de réhabilitation de leur logement. Leur présence sur le territoire dans le cadre de permanences permet une certaine proximité et réactivité. Il assure l'animation **du dispositif « Habiter Mieux »**.

**Les permanences se trouvent à la Maison de l'emploi.**

## III - Les enjeux en matière d'habitat

### 3.1 – Définir un objectif de développement de l'habitat, sur 6 ans

Entre 2011 et 2016, selon les données de l'INSEE le parc de logements global a évolué de 1100 unités, soit 4.4% et 180/190 par an. Les résidences principales ont évolué de 370 unités, soit 60/70 par an.

Le territoire, de la Communauté de Communes sur cette période a dû répondre aux besoins liés au :

- **Desserrement des ménages** (diminution du nombre de personnes par ménage, suite au vieillissement de la population, au phénomène de décohabitation...)
  - Population ménages 2011 : 46 751
  - Taille des ménages 2016 : 2,31
  - Résidences principales 2011 : 19 665Soit 573 résidences principales nécessaires pour répondre au desserrement **soit 90/100 par an**.
- **Renouvellement du parc de logements** (démolitions, dévalorisation technique due au vieillissement des bâtiments, qui finissent en ruines, dévalorisation d'usage : logements qui ne correspondent plus à la demande et qui ne peuvent pas être adaptés, dévalorisation marchande). Ces dévalorisations aboutissent à la vacance du bien puis à plus long terme à sa réaffectation à un autre usage, à sa transformation, à son abandon (ruine) ou à sa démolition. Ce taux est de l'ordre de 0.1% du parc, par an, soit environ **25 à 30 par an (150 à 160 sur 6 ans)**.

**La réalité du besoin de logements portait sur environ 120 à 130 logements par an.**

**Cependant, au regard de la baisse de la population (-1300 habitants), le besoin de logements devait être minoré de 90/100 logements, par an (560 sur 6 ans).**

Parallèlement, la variation du parc existant traduit une augmentation des logements vacants (+220) et une augmentation des résidences secondaires de 500 unités (due au développement de la capacité d'accueil du Center Parc). De fait environ **30/40 logements ont été délaissés par an.**

**En final, le parc de logements aurait pu suffire à couvrir la réalité des besoins.**

#### *Un développement qui pose plusieurs questions*

**Le SCoT** a défini pour la Communauté de Communes, un niveau de production à hauteur de 175 par an sur 23 ans. Sur la période 2012-2017, le rythme de développement a correspondu à 68% de celui prévu (120 pour 175), accompagné **d'un accroissement de la vacance à hauteur de 220 logements (30/40 par an).**

Le contexte de développement démographique des années passées (-0.6% par an) entre 2011 et 2016, dû à des soldes naturels et migratoires devenus tous 2 négatifs, ne va pas traduire une augmentation rapide de la population, malgré une certaine reprise ressentie par les élus, ces dernières années. Toutefois, le besoin de logements, va continuer d'être corrélé à la croissance du nombre de ménages (+0.3% par an). De ce fait, les besoins **de logements dans les prochaines années vont continuer de porter principalement sur le desserrement des ménages (limité par le phénomène du vieillissement et le poids du public isolé) et le renouvellement du parc.**

**Au vu des évolutions récentes**, il apparaît que, les besoins pour les années à venir, doivent intégrer plusieurs paramètres. Le premier est l'évolution récente ressentie dans les communes,

souvent en lien avec la création d'un lotissement, mais pas toujours le reflet de la situation globale. Le second, porte sur l'évolution économique. Si celle-ci traduit aujourd'hui une certaine stabilité de l'emploi existant sur le territoire et des perspectives plutôt favorables pour demain, l'arrivée de ménages, restera somme toute limitée. Les besoins d'emplois de demain, seront comme hier couverts, pour partie, par l'arrivée d'actifs des territoires voisins. Ainsi, **les besoins de logements liés à l'activité économique risquent d'être peu significatifs dans les années à venir. Selon les professionnels de l'immobilier, l'implantation du siège social de « Norma », ne traduit pas par une demande locative et en accession, importante.**

**Par conséquent le besoin d'offre nouvelle ne va pas dépasser la réalité de ces dernières années.**

**L'arrivée de nouveaux ménages** dans les communes constitue l'ambition du territoire mais va se faire, à la fois :

- A l'échelle du « Sud Moselle » par l'accueil de ménages des territoires voisins qui se rapprochent de l'emploi ou de ménages navetteurs qui viennent s'installer sur un territoire où ils trouvent une offre d'habitat, moins chère que dans la Métropole proche.
- A l'échelle interne au territoire par des migrations entre communes.

De plus, sur la période 2012 à 2017, le territoire a réalisé 700 logements **soit 17% de l'objectif du SCOT. Au regard de l'avancement (2012/2017), sur les années restantes du SCOT, ce sont encore 3300 logements à produire (195 par an, sur 17 ans).**

**Question : Faut-il prévoir sur les 6 années à venir du PLH un rythme de développement à la hauteur de l'ambition du SCOT ou l'adapter, tout en restant compatible avec lui ?**

**Un niveau du développement à hauteur des années 2012/2017 : 100 à 120 par an ? Plus ? Moins ?**

Au regard de l'organisation urbaine proposée par le SCOT, le développement du territoire communautaire traduit une **certaine inadéquation entre réalité et organisation du développement souhaité.**

**La ville centre de Sarrebourg** qui correspond à 27% du poids de population de la communauté, a connu un rythme de développement correspondant à 24% des nouveaux logements. **Malgré cette dynamique de la construction**, la ville centre a vu sa population diminuer de 3.3%, son nombre de résidences principales se stabiliser et sa vacance évoluer (+100 unités soit 37% du parc vacant supplémentaire de la communauté).

**Les pôles pivots** qui correspondent à 20% de la population du territoire ont supporté seulement 8% de la construction.

**Les polarités locales**, qui représentent 11% de la population ont supporté 10% de la production.

**De leur côté, les villages**, ont connu un développement continu et soutenu, 58% de la construction, **soit 17 points au-dessus de leur poids de population.**

Nom	Objectifs SCOT	%	Poids population 2016	Poids ménages 2016	Evolution des ménages 2011/2016	Nombre logements construits 2012/2017	Poids évolution construction 2011/2016	Nombre de logements vacants en +	Poids de la vacance 2016
<b>Sarrebourg</b>	<b>1320</b>	<b>33</b>	<b>27</b>	<b>29</b>	<b>-1,9</b>	<b>175</b>	<b>25</b>	<b>104</b>	<b>12</b>
<b>Pôles urbain pivots</b>	<b>969</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>5,2</b>	<b>25</b>	<b>4</b>	<b>29</b>	<b>7</b>
Réding	269	7	5	5	2,74	5	1	32	7
Buhl-Lorraine	135	3	3	3	5,37	6	1	4	8
Niderviller	130	3	3	3	9,9	14	2	-7	5
Abreschviller	158	4	3	3	1,88	15	2	-7	12
Lorquin	124	3	3	2	3,17	6	1	17	12
Troisfontaines	153	4	3	3	5,29	14	2	5	10
<b>Polarités locales</b>	<b>607</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>1,78</b>	<b>60</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>9</b>
Berthelming	58	1	1	1	3,3	10	1	9	9
Fénétrange	82	2	2	1	-6,6	2	0	22	20
Héming	56	1	1	1	4,1	5	1	5	11
Langatte	62	2	1	1	15,6	22	3	-10	2
Moussey	85	2	1	1	-1,7	3	0	-13	11
Saint-Quirin	83	2	2	2	-0,34	2	0	7	12
Walscheid	181	5	3	3	2,66	16	2	-5	9
<b>Villages</b>	<b>1126</b>	<b>28</b>	<b>41</b>	<b>42</b>	<b>3,6</b>	<b>409</b>	<b>58</b>	<b>111</b>	<b>8</b>
<b>CCSMS</b>	<b>4022</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>1,89</b>	<b>704</b>	<b>100</b>	<b>271</b>	<b>9</b>

Les communes rurales qui doivent développer annuellement 28% de la production de logements, en réalisent 58%. Les polarités pivots et locales qui doivent en réaliser 39%, n'en réalisent que 13%. La ville est moins éloignée (25% pour 33% souhaité).

Au regard **de la répartition territoriale définie par le SCOT**, le développement sur la période 2012/2017, traduit un **réel déséquilibre entre urbain et rural, qui se traduit en final par une fragilisation de Sarrebourg et des pôles pivots, en final. Une situation qui fragilise le maintien de l'offre de services.**

**Ainsi, le développement à venir doit davantage s'appuyer sur la cohérence du développement territorial, souhaité par le SCOT.** La ville a engagé son développement dans ce sens avec la réalisation de 3 grandes opérations d'habitat (700 à 800 logements prévus sur 10/15 ans).

Dans une situation de développement démographique limité, la mise sur le marché d'une offre **importante sans régulation**, risque de continuer sous la dynamique actuelle, même si les opérations mises en œuvre, sont plus limitées.

**Plusieurs questions se posent :**

- *La répartition du développement, par niveau territorial pour les 6 années du PLH, ne doit-elle pas être plus adaptée à celle du SCOT, dans un souci de conforter le rôle et le niveau d'attractivité de la ville centre et des polarités?*
- *Le développement de l'offre de logements ne doit-il pas être organisé autour d'une **programmation communautaire** de l'offre de manière à limiter les effets de concurrence des opérations ?*
- *Le développement ne doit-il pas être corrélé **au maintien de l'offre de services** dans les polarités ?*

Le diagnostic a mis en évidence une mutation de la structure sociologique du territoire. La construction neuve a profité aux ménages provenant de la ville centre qui trouvent une offre foncière pour accéder (Sarrebourg ayant peu proposé de terrains ces 5/6 dernières années) et a davantage répondu aux besoins de logements sociaux (reconstructions pour compenser l'offre démolie) à des niveaux de prix moins élevés. De fait, **la question de la diversification des réponses logements pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie et aux évolutions constatées, en proposant une réelle adaptation de l'offre est à prendre en compte.** Les réponses logements pour les années à venir, ne doivent-elles pas davantage porter sur : des logements de plus petite taille (T1, T2, T3), **des logements moins chers** pour permettre les parcours résidentiels, limiter les situations de **sous occupation** des logements, accueillir des familles, mais surtout maintenir les jeunes, les personnes âgées, les familles monoparentales, en leur proposant des **logements locatifs publics, privés conventionnés et en accession sociale et/ou à coûts abordables ?** Dans sa forme actuelle, la mise sur le marché d'une offre importante, risque **d'être concurrentielle et mal adaptée à la réalité des besoins.**

**Questions :**

- *Le développement à venir ne doit-il pas être adapté pour mieux répondre aux évolutions des besoins de la population ?*
- *Ne faut-il pas atténuer les décalages entre le parc existant et l'offre à venir ?*

Par ailleurs, il faut rappeler que le développement récent s'est accompagné d'un accroissement de la vacance à hauteur de 220 logements. Celle-ci représentait 9.3% en 2016 (2300). Si cette vacance reste limitée dans de nombreuses communes, elle s'est accrue à Sarrebourg. Elle représente 12%, soit 820 logements dont une grande partie est concentrée dans le centre ancien. Elle représente également 10% dans les polarités. Dans le même sens, il s'agira de poursuivre la valorisation du territoire afin d'inciter des ménages extérieurs à acquérir un bâti ancien pour en faire une résidence secondaire et limiter l'impact du délaissement du parc ancien.

**Question :** Pour répondre aux besoins, ne faut-il pas intégrer un objectif de récupération de logements vacants, notamment sur Sarrebourg et les pôles et organiser les conditions pour le faire?

**SCOT :** récupérer 300 logements (7 à 10 par an pour la Communauté – 50 à 60 sur 6 ans).

### **Enjeu 1 : adapter les objectifs territorialisés de développement du SCOT, à la réalité des besoins sur 6 ans**

#### **Le rôle du PLH :**

- Adapter les objectifs de développement du SCOT, pour la période des 6 ans du PLH ;
- Réguler la territorialisation du développement de l'offre d'habitat pour limiter la mise sur le marché d'une offre concurrentielle, plus toujours adaptée aux évolutions ;
- Poursuivre le développement selon la répartition par strate du SCoT, en assurant un recentrage sur Sarrebourg et les polarités et garantir l'offre de services ;
- Affirmer un objectif de logements vacants à récupérer.

## **3.2 – Réguler et maîtriser le développement de l'habitat**

Dans le cadre de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme afin de les rendre compatibles avec le SCOT et le PLH, les communes, doivent définir les conditions de leur **développement urbain**, à partir :

- De la mesure de leur **potentiel de densification** dans leur tissu existant ;
- De la détermination de **secteurs de développement** sur lesquelles elles **devront imposer** les **préconisations du SCOT**.

Pour cela, elles sont engagées dans une réflexion visant à définir un **« projet urbain ou villageois »**. Elles ont défini (ou vont le faire) dans leurs documents, des **« Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP »** pour être **compatibles avec le SCOT**.

**Pour les années à venir, les rencontres avec les maires ont permis de connaître leurs intentions et surtout de traduire que le développement de l'offre d'habitat était déjà bien défini.**

**Sarrebourg a organisé son développement sur 3 sites** aujourd'hui investis et supports de programmes qui se commercialisent :

- **Winkelhoff** (3 tranches prévues pour environ 80 logements individuels et 150 en collectif, dont un programme séniors). Aujourd'hui, la première tranche est engagée : 19 parcelles et 4 collectifs (41 logements) sur 5 ou 6 à réaliser (30 logements restant). La seconde tranche de 15 parcelles individuelles est en cours. Un projet séniors est également prévu.
- **Marxberg** (47 parcelles sont en vente, dont 2 pour du collectif).

Un troisième projet porte sur la reprise de la **friche Militaire « Gérome »**, sur laquelle est prévue la production de logements collectifs et intermédiaires.

Ainsi, ce sont **déjà un peu plus de 100 logements** à venir et une centaine par la suite. Ce développement se traduit par une réelle diversité de formes urbaines et de nature de produits... Cette offre sera encore complétée par les projets à venir dans l'OPAH-RU.

**Les pôles pivots** ont également organisé leur développement :

- **Réding** : première tranche d'un futur lotissement (10 lots), un programme séniors de 8 logements avec Moselis, un programme « Age et Vie » de 24 logements. Elle souhaite également récupérer 2 immeubles et adapter son presbytère en logements. De plus, elle dispose encore d'un potentiel foncier en secteurs 2 AU.

- **Buhl-Lorraine** : une opération de 20 lots est en réflexion et dispose d'un potentiel pour 50 lots. Un projet seniors est envisagé dans un bâtiment à rénover.
- **Niderviller** va se développer en diffus principalement, mais dispose d'un secteur AU pour une opération de 120 à 150 lots.

**Les pôles à conforter ont également organisé leur développement, selon :**

- **Abreschviller**, prévoit un développement en diffus et un projet seniors (10).
- **Lorquin** : bouclage de son lotissement (13 lots) et développement sur son potentiel de dents creuses.
- **Troisfontaines** prévoit une extension du lotissement et un développement basé sur la construction en diffus.

**Les polarités locales**

- **Langatte dispose d'un** potentiel important pour un futur lotissement vers l'étang, contigu à l'existant (à définir).
- **Fénétrange** : modernisation de logements dans l'ancien château et l'ancien hôpital, poursuite du développement en diffus et des investigations sur le pensionnat « cité de l'autisme ». La commune dispose également d'un potentiel en 1 AU, mais sans projets définis.
- **Saint-Quirin** : poursuite du diffus principalement, du potentiel, mais pas de projet prévu dans l'immédiat.
- **Waldscheid** : un lotissement de 8 lots et la poursuite du diffus principalement.
- **Berthelming** : bouclage du lotissement (5 lots) puis diffus.
- **Héming** : réflexion sur l'extension du lotissement visant à rendre plus compact le centre.
- **Mousse**y : possible extension du lotissement communal + diffus.

**Les villages vont également continuer d'être support du développement. Selon les rencontres des maires et les questionnaires reçus, ce sont encore 14 communes concernées par une opération :**

- **De bouclage d'opérations en cours** : Mittersheim, Hommaring, Gondrexange, Gosselming, Nitting, Haut-Clocher...
- **De prévision d'un futur lotissement communal ou d'extension de celui en cours** (selon retours de questionnaires) : Haut Clocher, Mittersheim (12/15), Imling (10/15), Niederhoff, Voyer (12/15), Hiberstein (12/15) ou de lotissements privés (ex : Kerprich-aux-Bois : 40, Saint-Jean-de-Bassel...).

Les communes de Imling et Mittersheim prévoient également la réalisation d'un programme pour les seniors.

Par ailleurs, toutes les communes font état des perspectives de développement en diffus et de la reprise et rénovation de bâtis anciens pour le rénover et y habiter ou pour le transformer en plusieurs logements locatifs.

**Ainsi, dans les 3 à 5 ans à venir, se sont déjà environ 350 à 400 logements qui sont engagés et vont arriver sur le marché. A cette offre organisée s'ajoutent, les constructions en diffus dans les nombreuses dents creuses et la rénovation de bâtis anciens.**

**La question du suivi du développement de l'habitat se pose réellement dans un souci d'adaptation de l'offre à venir à la réalité des besoins et du suivi des objectifs du SCOT.**

**Le tableau suivant illustre la réalité du développement prévu dans les 3 années à venir.**

CCSMS : Les perspectives de développement à 3-5 ans		
Communes	Projets prévus et potentiel / Temps du PLH	
	Dans l'enveloppe urbaine	Extension urbaine
Sarrebourg	Quartier Gérôme : Projet cœur de ville : --> 2 îlots habitat (Place du Marché, Place des Cordeliers) --> OPAH-RU	ZAC Winkelhof : Bouclage 1ère tranche (Programme logements seniors) 2ème tranche en cours 3ème tranche Marxberg : 47 lots en cours dont 2 collectifs
Réding	Diffus (50 dents creuses) + reprise habitat ancien. Reprise d'un presbytère 2 immeubles à récupérer (dont ancienne gare)	Projet seniors : 8 logements - Moselis Projet Age & Vie : 24 logements Lotissement de 10 lots (1ère tranche)
Buhl-Lorraine	Potentiel vers Mairie (1Au) environ 20. Dents creuses 4/5 grosses bâtisses (5 à 6 logements chaque fois)	1 secteur Au --> 50 maisons 1 projet seniors (Au) environ 20
Niderviller	Quelques dents creuses + bâtis anciens Projet seniors vers faïencerie	1 zone Au --> Possibilité 120/150 + collectif
Abreschviller	Diffus + reprise bâtis anciens Logements seniors (10)	
Lorquin	Dents creuses (80) + bâtis anciens	Bouclage lotissement (13 lots)
Troisfontaines	13/20 dents creuses	Extension lotissement Potentiel : 2 secteurs
Walscheid	Dents creuses + bâtis anciens	Potentiel 1Au Lotissement (8 lots)
Saint-Quirin	Diffus + reprise anciennes maisons	Potentiel 8/10 lots + 1 privé Terrain de foot (6 lots) } Rien de prévu
Langatte	Dents creuses + reprise habitat ancien	Potentiel opération vers étang (20 ha)
Fénétrange	Dents creuses environ 8/10 lots Ancien Hôpital + ancien Château (de 8 à 15 logements) Pensionnat pour autistes (hébergement de 27 chambres)	Potentiel 1Au --> 20 lots + 6/8 en locatif
Berthelming	Peu de dents creuses + peu de vieilles bâtisses	Lotissement en cours (15 lots reste 5)
Héming	Peu de dents creuses et bâtis à récupérer	Extension lotissement pour bouclage avec le centre
Moussey	Dents creuses + reprise habitat ancien	Potentiel : extension lotissement communal (1,8 ha)
Réchicourt-le-Château	Dents creuses + bâtis anciens	
Mittersheim	Peu de dents creuses et de vieilles bâtisses Projet seniors + projet locatif communal --> 1 logement / presbytère 3 maisons à démolir	Lotissement en continuité (environ 13 lots)
Rhodes	Dents creuses --> Résidences principales --> Résidences secondaires	
Belles-Forêts	Dents creuses + 3/4 vieilles bâtisses	
Languimberg	Dents creuses + 4/5 vieilles bâtisses	
Imling	Dents creuses limitées + quelques vieilles bâtisses	Extension du lotissement environ 10/15 lots Papy Loft
Barchain	Quelques dents creuses + vieilles bâtisses 1 bande constructible de l'autre côté d'un linéaire mais appartient à Héming (3/4)	
Kerprich-aux-Bois	Dents creuses + vieilles bâtisses	Potentiel 5/6 lots au village Parcelle privée vers étang --> 40
Hommarting	Reprise ancienne usine (6 logements) Dents creuses + vieilles bâtisses	Lotissement en cours 10 lots + 2
Niderhoff	Diffus + quelques bâtis anciens	Potentiel en extension mais complexe
Richeval	Diffus + vieilles bâtisses	Potentiel pour 10 maisons
Schneckenbusch	Dents creuses + vieilles bâtisses	
Hilbesheim	Dents creuses + vieilles bâtisses	Extension lotissement (13 lots)
Veckersviller	Dents creuses + vieilles bâtisses	2 secteurs potentiels --> 10 + 4 à 5
Neufmoulins	Dents creuses (3/4)	
Bébing	Dents creuses + vieilles bâtisses	Potentiel 1Au (3,5 ha) - 2Au (8,3ha) 20 - 25 lots
Bickenholtz	Limité - Dents creuses + vieilles bâtisses	
Desseling	Dents creuses + vieilles bâtisses	
Dolving	Dents creuses + vieilles bâtisses	
Fleisheim	Dents creuses + vieilles bâtisses	
Foulcrey	Dents creuses + vieilles bâtisses	
Fribourg	Dents creuses + vieilles bâtisses	
Gondrexange	Diffus + vieilles bâtisses	Lotissement en cours --> reste 4 lots
Gossmeling	Dents creuses + vieilles bâtisses	Lotissement en cours 12 lots
Hartzviller	Diffus + vieilles bâtisses	
Haut-Clocher	Diffus + vieilles bâtisses	Lotissement à boucler (reste 2 lots sur 17) Extension de 20 lots
Ibigny	Diffus + vieilles bâtisses	
Nitting	Diffus + vieilles bâtisses	Bouclage lotissement
Postroff	Diffus + vieilles bâtisses	
Vasperviller	Diffus + vieilles bâtisses	
Voyer		Lotissement 13 lots

**Les rencontres des communes** ont permis de **mesurer leurs intentions** pour les 3 à 5 ans à venir, autour de 4 points importants :

- **Le premier** lié à leur potentiel qui leur permettra de répondre sans problème aux objectifs de développement ;
- **Le second**, lié à l'organisation du développement qui porte encore, dans la majorité des communes sur la **volonté de l'assurer en direct (dans des opérations d'envergure sur Sarrebourg, ou de petits lotissements, dans plusieurs communes)**. Ce développement reste tourné sur l'accession. Quelques opérations privées de petite taille sont également prévues, mais de manière limitée.
- **Le troisième**, traduit des intentions moindres en termes de maîtrise d'anciens bâtis pour l'envisager ;
- **Le quatrième**, traduit une réalité : la **production d'une offre non négligeable et de produits souvent identiques, la maison individuelle**.

Devant cette réalité, se pose les questions :

- De la **programmation dans le temps** afin de ne pas apporter **une sur-offre de produits** logements, **en même temps et concurrentielle**, au regard de la priorisation de la maison ;
- **Du développement souhaité priorisant le renouvellement** (organisation, renforcement ou restructuration d'espaces centraux, d'îlots, traitement de dents creuses, récupération d'anciennes fermes, granges, de logements vacants...). **Les projets prévus, correspondent souvent à des extensions.**
- **De la diversification de l'offre pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie et aux évolutions constatées des besoins qui nécessite une certaine adaptation de l'offre** avec une production de petits logements (T1, T2, T3), plus importante, **un développement de logements locatifs publics, privés conventionnés**, pour permettre une plus grande mixité sociale et intergénérationnelle et **d'une offre en accession à prix abordable pour les ménages locaux. La tendance à l'accession prédomine toujours.**
- **De la densité** et de l'intégration urbaine.

**Le risque d'un effet de sur-offre de logements ne correspondant pas à la réalité des besoins est réel. La régulation du développement sur un territoire** ou les besoins portent davantage **sur l'adaptation des réponses pour la population résidente** plus que sur l'arrivée de nouveaux habitants doit se faire dans **un double dosage**, entre :

- Produits développés dans le parc ancien et offre nouvelle ;
- Diversité de réponses sur la ville et les polarités pour maintenir ses ménages et sur les villages.

**L'organisation d'un partenariat avec l'EPFL**, pour définir, sur les secteurs à enjeu pour les 3 ans à venir, doit davantage **inciter, les communes** à privilégier la mobilisation :

- **Des dents creuses, des cœurs d'îlots** dans le tissu urbain des communes ;
- **Des bâtiments à reconquérir** : anciens corps de fermes, immeubles vacants, potentiellement intéressant à récupérer ;
- **Des espaces complexes à restructurer** comprenant, des espaces urbains et naturels sans construction, des cœurs d'îlots et des bâtiments dégradés.

En effet, les communes arrivent à maîtriser le foncier pour réaliser un lotissement, par contre, elles mesurent bien, **le phénomène de délaissement du parc privé ancien**. Cependant, **elles restent démunies pour ce qui concerne le traitement d'îlots, la maîtrise de bâtis anciens de vieilles fermes. D'ailleurs, peu formulent l'intention de mener des opérations, dans ce sens. Nombreuses d'entre elles n'ont pas les moyens de le faire et misent sur l'initiative publique et privée**, en faisant référence aux réussites sur d'autres communes (reprise d'une ancienne ferme, création de locatifs, création d'un gîte, ...).

**L'affirmation de la qualité des communes doit permettre de renforcer l'identité villageoise locale**. L'enjeu aujourd'hui, ne porte-t-il pas, au-delà de l'opération classique du lotissement (qu'elles maîtrisent), sur l'intérêt de conforter ces formes urbaines, de densifier les villages et

limiter leurs extensions. **L'ambition n'est-elle pas dans les années à venir, de traiter le bâti délaissé, de l'adapter aux exigences de l'habitat moderne, de traiter les questions d'aménagement urbain et du stationnement.**

De ce fait, le développement ne doit-il pas intégrer davantage **la reprise d'anciens bâtis ou fermes** lorraines, en les rénovant, les modernisant et les mettant sur le marché locatif.

Quelques communes souhaiteraient aller dans ce sens, avec l'intervention d'un bailleur social, pour traiter une situation complexe...

**Deux questions se posent, alors :**

- *Ne faut-il pas mener un travail spécifique sur les conditions de mobilisation de logements vacants ou bâtis délaissés que les communes souhaiteraient mobiliser, dans le cadre d'un plan d'intervention foncier en lien avec l'EPFL, pour les 3 à 5 ans à venir ? Anticiper aujourd'hui, pour agir demain.*
- *Ne faut-il pas accompagner les communes à mettre en œuvre des projets d'aménagement de qualité sur les sites de développement prévus, afin d'assurer des opérations de qualité, plus innovantes, plus diversifiées en termes d'offre de logements ?*

**La perspective dans les 2 à 3 années à venir porte déjà sur 350 à 400 logements neufs sur le territoire et le potentiel pour la suite, est important.**

**L'enjeu pour les années à venir ne porte-il pas sur la capacité à maîtriser des bâtis anciens, des vieilles fermes, pour assurer, la valorisation des centres bourgs et villages.**

**Le marché de l'habitat détendu, ne permet pas d'attirer des investisseurs et rend difficile le traitement de ces situations.** Par conséquent, pour répondre aux besoins de logements, l'intérêt pour les communes de traiter le bâti délaissé et le parc ancien est double :

- **Mobilisation du bâti existant**, ne nécessitant pas de travaux de voirie, de raccordements, ni d'équipements complémentaires mais nécessitant des travaux souvent complexes, et coûteux.
- **Valorisation d'une place, d'une rue** dans le cadre de d'un programme plus global. Certaines communes interviennent déjà dans ce sens.

**Aujourd'hui, les communes ont assuré le développement d'une offre en lotissement, demain, ne doivent-elles tourner leur action sur le traitement de l'ancien ?**

Aujourd'hui, la Communauté dispose d'une **ingénierie limitée** en matière d'habitat et d'urbanisme qu'elle devra renforcer, si elle veut intensifier son action et aider les communes...

## **Enjeu 2 : Affirmer le besoin de réguler le développement afin d'apporter une offre mieux adaptée à l'évolution des besoins**

**Le rôle du PLH :**

- *Organiser les conditions d'un développement maîtrisé dans le cadre de l'adaptation de la stratégie foncière, avec :*
  - *Détermination des conditions de mobilisation de la vacance et des sites stratégiques de développement : gisements intéressants à mobiliser dans les 3 ans à venir (programmation PLH)*
  - *Organisation des moyens de leur mobilisation avec l'EPFL (cadre convention) ;*
  - *Organisation des conditions d'expérimentation pour le montage opérations d'aménagement de qualité en neuf et dans l'ancien.*
- *Renforcer la mission d'accompagnement des communes (mission d'ingénierie et conseil) dans le développement d'opérations de qualité, en neuf et surtout dans l'ancien.*
- *Réfléchir à l'intérêt de mettre en œuvre un PLUI.*

### 3.3 – Assurer le développement d'un habitat plus diversifié, confortant les parcours résidentiels

Le développement du parc de logements au cours de ces dernières années a favorisé **l'accession, en neuf, la maison individuelle** dans des opérations communales de taille très variable **et en diffus**. Il s'est fait également par la création de logements locatifs privés, par la reprise d'anciennes bâtisses et corps de fermes et de quelques programmes de logements sociaux.

Aujourd'hui, le territoire se caractérise par :

- Une offre foncière qui peut atteindre 6000 à 8000€ l'are, sur la ville centre et les communes proches. voire 10 000 € l'are dans les dernières opérations sur la ville.
- Des prix moyens en appartement qui avoisinent 900 à 1200 € m<sup>2</sup> et de maisons qui atteignent 80 à 100 K€ pour les plus anciennes; voire 150 à 180 K€, pour les plus récentes;
- Une offre locative privée avec des loyers peu élevés (6,5 €/m<sup>2</sup>), encore moins dans le parc conventionné (6 €/m<sup>2</sup>), au niveau du parc social ;
- Une offre locative sociale avec des niveaux de loyer moins élevés (4 à 5 €/m<sup>2</sup>).

Sarrebourg constitue encore **un territoire stratégique** en matière de développement pour les investisseurs locaux privés, malgré la faible rentabilité des opérations et de la difficile commercialisation. Par contre, il ne l'est pas pour les bailleurs sociaux.

Ailleurs, le développement relève surtout de l'initiative communale et de privés qui construisent en diffus et rénovent d'anciens bâtis.

**Dans les années à venir, la Communauté de communes et les communes devront développer une offre plus diversifiée de logements et répondre aux évolutions des besoins.**

#### 331 – Organiser les conditions de renouvellement et développement du parc locatif social

**825 logements sociaux** sont présents sur la communauté de communes, soit 4.2% des résidences principales. 89% de ce parc est concentré sur **Sarrebourg** (740 logements).

32% du parc locatif (260 logements) a été construit avant les années 1970, 435 logements (53%) sont classés avec un DPE en E ou F. 17% sont des petites typologies et 15% des grands logements.

CCSMS : le parc social en 2018															
Communes	Parc social	Parc social par type de lgt			Taille du parc social			Epoque de construction				DPE classe énergie			
		Collectif	Individuel	Etudiant	T1 et T2	T3 et T4	T5 et +	Avant 1950	Entre 1950 et 1969	Entre 1970 et 1999	Depuis 2000	Classe A et B	Classe C et D	Classe E, F et G	DPE non renseignée
Abreschviller	6	6			1	5		6						6	
Fénétrange	6	6				4	2			6					6
Lorquin	2	2				2		2						2	
Moussey	36	32	4		16	18	2			36				34	2
Niderhoff	1		1			1		1						1	
Saint-Quirin	11	8	3		4	6	1	2		9			2	8	1
Sarrebourg	740	656	84		117	519	104	71	185	419	65	12	242	361	125
Xouaxange	23		23			6	17			23				23	
<b>Total</b>	<b>825</b>	<b>710</b>	<b>115</b>	<b>0</b>	<b>138</b>	<b>561</b>	<b>126</b>	<b>82</b>	<b>185</b>	<b>493</b>	<b>65</b>	<b>12</b>	<b>244</b>	<b>435</b>	<b>134</b>
%		86	14	0	17	68	15	10	22	60	8	1	30	53	16

Le développement d'une offre diversifiée de logements peut se faire dans le parc social de 2 manières :

- La transformation de logements dans le cadre de leur modernisation.
- La production d'une offre nouvelle plus adaptés aux besoins.

### a) Des possibilités limitées dans le cadre de la modernisation du parc

Dans le cadre de leurs plans stratégiques de patrimoine, les bailleurs sociaux ont organisé la programmation de la modernisation de leurs parcs, pour les années à venir.

**Le Logis Sarrebourgeois et la Sarrebourgeoise ont engagé le processus de modernisation dans le cadre du programme ANRU.** Ils sont, aujourd'hui, confrontés à une double problématique quant au devenir de leurs parcs avec :

- La poursuite prévue de la modernisation des logements dans des immeubles non réhabilités mais occupés pleinement par un public âgé, souvent isolé et avec de faibles ressources. **La poursuite de leurs interventions est prévue sur l'ensemble de leurs immeuble** : en cours sur Bossuet (36 logements) et à venir sur Auvergne (27), Fauvettes (49) et Mésange (28).
- L'évolution à prévoir avec **les préconisations de la loi ELAN**, qui oblige les bailleurs sociaux disposant d'une offre limitée à transférer leur patrimoine à un bailleur disposant d'une offre de plus de 12000 logements, ou à fusionner.

**Moselis** a modernisé la partie la plus ancienne de son parc sur Sarrebourg, **sur le quartier ANRU** et d'autres immeubles. Les besoins dans les années à venir, sont très limités. Une réflexion est à engager sur le devenir de 3 logements rue Lupins... Le bailleur prévoit également une intervention sur 2 immeubles (36 logements) à Moussey. Des interventions seront encore à prévoir sur les pavillons de Ouaxange (22 logements classés E) et 9 logements classés G à St Quirin...

**Logiest** a rénové son patrimoine, destiné à la vente (aux locataires ou à un autre bailleur).

**Peu de programmes** de réhabilitation sont envisagés dans les années à venir sur les autres communes, limitant les réflexions sur l'évolution de l'offre.

**Cette qualification de l'offre locative sociale doit permettre à la communauté d'assurer un meilleur équilibre de peuplement à l'échelle du parc social.** A travers la mise en place de sa **Conférence Intercommunale du Logement**, la Communauté, doit mettre en œuvre une Convention d'Attribution Intercommunale et un Plan de la Gestion de la demande de logements sociaux et d'information des demandeurs.

Les données suivantes permettent de mettre en avant le contexte local d'organisation d'une stratégie de peuplement.

Le regard porté sur le parc porte à la fois sur le parc globalement (820 logements) et celui du quartier en QPV « Saravis » qui en compte 129 (15%).

#### **Les données sur le parc de logements :**

- Les T3 et T4 constitue les ¾ du parc tant globalement que pour le QPV, bien que celui-ci propose davantage de plus petites typologies ;
- Le parc en QPV est un peu plus récent (81% construit après 1982, contre 40%)
- 95% du parc en QPV correspond à des financements PLUS
- Le niveau moyen de loyer est quasiment identique (4.6 €/m<sup>2</sup>)
- Les niveaux de DPE sont peu éloignés et une grande partie du parc en QPV a été réhabilité. 74% du parc hors QPV est classé E et plus.

**Les données sur l'occupation** (selon les données ARELOR – Enquête OPS-2016) sur le parc de logements sociaux (820 logements enquêtés) traduisent :

- Une forte présence de personnes seules (35%) ou de ménages sans enfants (16%), de familles monoparentales (24%). Les familles représentent 23%.
- Un public de moins de 30 ans qui correspond à 7% des occupants et les plus de 65 ans à 26%.
- Des niveaux de revenus peu élevés : 39% ont des ressources inférieures à 40% des plafonds PLUS, 62% des ressources inférieures à 60% et 8% les dépassent.

- Le niveau de revenu net imposable est de 12 342 €.
- 50% sont sans emplois, 11% de chômeurs, 28% ont un emploi stable.
- Une vacance non négligeable (+ de 3 mois : 5%) et le taux de rotation limité à 11.5%.

**Zoom sur les spécificités du quartier en QPV : 129 logements, soit 15% du parc communautaire / 18% du parc de Sarrebourg.**

Comparées aux données globales, l'occupation sociale sur le QPV se caractérise selon :

- Un peu plus de personnes isolées (37%, contre 35%), plus de monoparentaux (31%, contre 24%), de couples sans enfants (11 contre 17%) et moins de familles (20%, contre 33%) ;
- Un peu plus de jeunes (11% de moins de 30 ans, contre 8%) et un peu moins de personnes âgées (20%, contre 27%).
- Plus de situations de ménages avec un niveau < 40% des plafonds PLUS (63% contre 50%) ou < 60% (80 contre 70%).

**La loi « Égalité et Citoyenneté »** préconise de définir un **objectif d'attributions** à des ménages précaires (définis comme correspondant au **premier quartile** par unité de consommation avec un niveau de revenus de **6350 €, soit 529 € par mois**).

**En 2019 (selon les données DDCS) :**

**CCSMS :** 55 attributions

**100% réalisées Hors QPV :**

**16.3% d'attributions faites aux ménages précaires : 9**

**La loi préconise 25% → Avec 4 personnes de plus, le niveau de 25% serait atteint**

Sur le QPV : aucune attribution

*La loi préconise + de 50%, par défaut*

L'ensemble des éléments de cette première analyse permettra d'organiser les conditions de mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du logement et de ses outils.

### **b) Le développement d'une offre complémentaire**

**Aujourd'hui, les stratégies définies par les bailleurs,** limitent leur développement sur les secteurs stratégiques (sillon mosellan et Alsace...).

L'organisation du développement **est complexe, relève de l'intention des communes. Sans anticipation de l'organisation des conditions de maîtrise du foncier,** le développement **sera très limité** dans les années à venir. **Peu d'entre elles,** dans le cadre de leurs PLU **appliquent les règles de développement de l'offre de logements sociaux prévues par les « OAP ».** Dans ce sens, la réalisation des opérations ne prévoient pas le développement de produits locatifs sociaux.

Entre 2010 et 2018, selon des données de la DDT, le parc locatif social, suite à la programmation organisée a **augmenté d'environ 37 unités (soit 4 à 5 par an).** Ce **rythme est limité, d'autant plus que** 12 logements correspondant à la **reconstitution ANRU.** Ce développement a été fait **principalement sur Sarrebourg. Il correspond au rythme du SCOT. Celui-ci prévoit le développement de 150/160 logements à un rythme de 5 à 6 par an (30 à 35 sur la période du PLH).**

**Seul un projet de 9 logements** dédiés aux seniors est prévu sur Reding par Moselis. D'autres communes formulent **des intentions dans ce sens. Après...**

**Aujourd'hui, le territoire se caractérise par un niveau de demande limité.** Les données du **numéro unique de la demande de logement géré par l'Etat** (DDT : fin décembre 2018), faisaient **état de 226 demandeurs** (contre 170 en 2016) et 55 attributions.

La demande locale correspond à 4% de la demande départementale. **De 2015 à 2018, elle a augmenté de 40%**. 80% des demandes formalisées ont moins de un an.

**Les données** traduisent :

- Une demande qui porte à 94% sur Sarrebourg, **6%** sur le reste des communes.
- **22% seulement des demandeurs sont déjà dans le parc social, 40% sont dans le parc privé et 32% sont logés chez un tiers. La primo demande est réelle, mais limitée.**
- 9% des demandeurs ont moins de 25 ans. 30% entre 26 et 39 ans, 48% entre 40 et 64 ans et 10% plus de 65 ans. **Autant de public jeune qu'agé.**
- **44% des demandeurs sont des personnes seules.** Les familles monoparentales représentent 24%, un niveau identique à la moyenne départementale. Les familles ne représentent que 20% et les couples sans enfants 11%.
- Un besoin de logements de petite taille : 32% des demandes portent sur un T1 ou T2, 58% sur un T3 ou T4 et 10% sur un T 5 ou plus.
- **83% des demandeurs ont un niveau de ressources correspondant à un PLAI**, et 3% seulement un niveau supérieur au PLUS.
- **13% ont un revenu mensuel inférieur à 500 €**, 60% un revenu compris entre 500 et 1500 €
- **40% sont en activité** et 15% sont chômeurs, 27% des retraités
- 43% des demandes concernent une situation d'inadaptation, ce qui se traduit **par un besoin de petits logements (45% souhaitent un T1 et T2). 49% un T3 ou T4.**

Par ailleurs, les **données relatives aux attributions** réalisées en 2018 traduisent :

- Une réponse annuelle qui porte sur 6% du parc de logements (55 attributions) ;
- 21% étaient déjà locataires HLM, 24% étaient logés chez un tiers, 24% étaient issus du parc privé ;
- 43% étaient dans un logement inadapté, 16% sans logement propre, 11% souhaitaient se rapprocher de leur famille ;
- 25% des logements attribués correspondent à des personnes de moins de 30 ans, 28% entre 30 et 39 ans, 41% entre 40 et 64 ans et 6% plus de 65 ans ;
- 25% sont des personnes isolées 23% des familles de 4 et plus ;
- 81% des demandeurs auxquels un logement est attribué ont un niveau de ressources correspondant à un PLAI (3% un revenu supérieur au plafond PLUS) ;
- 16% sont entrés dans un T1 ou T2 et 11% dans un T5 ou plus.

**De ce fait, plusieurs éléments apparaissent entre les caractéristiques du parc, son développement et celles relatives à la demande et à la capacité du parc à la prendre en compte :**

- Les isolés sont moins bien pris en compte du fait d'un parc de petits logements peu nombreux et qui bouge peu.
- Les mutations ont un taux de satisfaction qui correspond à leur poids dans la demande.
- Les jeunes entrent moins facilement du fait du peu d'offre.
- 17% du parc correspond à un T1 ou T2, 21% de la demande sollicite ce type de parc et 16% des attributions correspondent à cette taille de logements. **Une tension limitée sur les petits logements.**

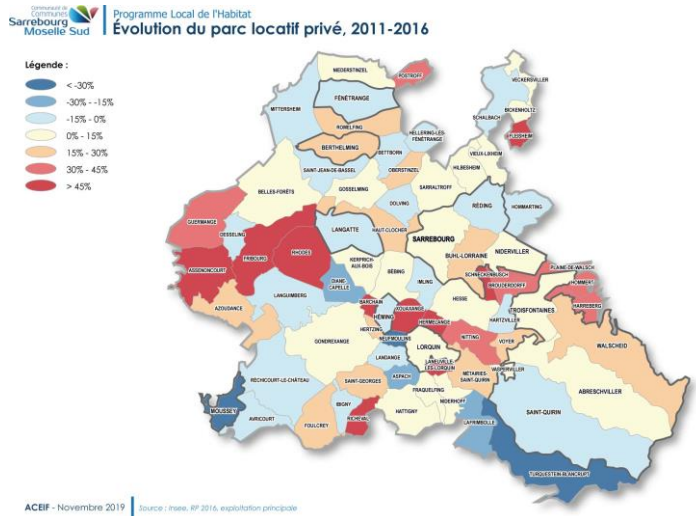
Pour sa part, le parc de T3 et T4 représente 69%. 73% des attributions se font dans ce type de parc, alors que la demande s'élève à 49%. **Des situations de sous occupation avérées.**

- **Un besoin de produire du logement accessible** En effet, les  $\frac{3}{4}$  des demandeurs ont des niveaux de revenus du type PLAI.

**Il s'avère donc important de réfléchir aux conditions de développement d'une offre locative plus accessible financièrement. Rappelons que si la demande de logements ne porte que sur 220 personnes ou ménages, ce sont les 2/3 des ménages locaux qui peuvent en bénéficier au regard de leurs niveau de ressources.**

### 332 - Inciter le développement d'un parc locatif privé conventionné, en mobilisant le parc vacant

En 2016, le parc locatif privé sur la Communauté de Communes représentait 24% des résidences principales (soit 4700 logements), concentré sur Sarrebourg (51%) et les pôles (16%). Il est présent dans l'ensemble des communes à hauteur de 10 à 15% logements en moyenne. Entre 2011 et 2016, le parc locatif privé a évolué de 280 unités (+6.3%), dont 63% sur Sarrebourg. Les agents immobiliers, en général soulignent aujourd'hui, **sur Sarrebourg, une offre de produits locatifs de faible qualité** qui ne correspond plus à la réalité de la demande.



**L'augmentation de la vacance dans le centre ancien de Sarrebourg et les polarités reflète à la fois des besoins de rénovation, de la faible attractivité de certaines rues. De plus, ce parc, plutôt ancien, de faible qualité est parfois loué cher.**

La demande porte sur les besoins des publics primo actifs avec des revenus modestes, des seniors et des primo ménages. **Ce parc constitue un réel gisement pour assurer le développement d'une offre de qualité en incitant les propriétaires à les rénover pour les remettre sur le marché locatif.**

#### Quelques caractéristiques traduisent l'intérêt d'inciter à la mobilisation de la vacance :

- 52% est d'ordre structurelle (plus de 2 ans), biens délaissés mais qui peuvent offrir de belles opportunités
- 20% datent d'après 1975
- 42% sont des maisons
- 26% des T1 et T2 et 27% des T3.

CCSMS - Logements vacants en 2015									
	Avant 1915	de 1915 à 1948	de 1949 à 1967	de 1968 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	de 1990 à 1999	Après 2000	Non renseigné
CCSMS	1 117	287	357	165	169	95	75	119	17
%	46,5	12,0	14,9	6,9	7,0	4,0	3,1	5,0	0,7
	Moins de 1 an	de 1 à < 2 ans	de 2 à < 3 ans	de 3 à < 4 ans	de 4 à < 10 ans	10 ans de plus			
CCSMS	825	451	251	193	418	263			
%	34,4	18,8	10,5	8,0	17,4	11,0			
	Collectif	Individuel							
CCSMS	1 386	1015							
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces ou plus			
CCSMS	258	383	657	548	332	223			
%	10,7	16,0	27,4	22,8	13,8	9,3			

Source Filocom 2015 / DDT

**Ce parc offre un potentiel pour poursuivre le développement de l'offre conventionnée, limitée à 100 logements aujourd'hui (2% du parc), logements qui proposent des niveaux de loyer à peine plus élevés que ceux du parc social (entre 5 et 6 €/m<sup>2</sup>).**

Ainsi, la remise sur le marché de logements vacants ou anciens récupérés permet de proposer une petite offre diversifiée, plus accessible et de qualité. Selon les données de l'Observatoire des loyers de l'ADIL, le loyer moyen s'élève à **6.5 €/m<sup>2</sup> (basé sur 150 annonces environ), soit environ 450 € pour un 60 m<sup>2</sup>, 590 à 600€ pour un 80 m<sup>2</sup>.** Ce niveau n'a pas évolué depuis 2016.

A l'échelle du Sud Moselle Est, le niveau de loyer est moins élevé sur la Communauté de Communes que sur les territoires voisins (Sarreguemines 7.5€/m<sup>2</sup>, Centre Mosellan : 6.8€/m<sup>2</sup>). **Il est 2 points en dessous des niveaux de l'agglomération messine et du sillon mosellan.**

L'Observatoire montre que pour le Sud Mosellan, 2 points sont à mettre en avant :

- La faible progression du niveau moyen de loyer (492€ en 2015 et 497€ en 2018) ;
- Un niveau moyen, 10% en dessous de celui de la Moselle.

Loyers moyens	2015	2016	2017	2018	Evolution en 2016	Evolution en 2017	Evolution en 2018
Sud Mosellan	492 €	517 €	484 €	497 €	5,1%	-6,4%	2,7%
MOSELLE	531 €	523 €	521 €	534 €	-1,5%	0%	2%

BASSINS FNAIM	Nombres d'annonces	LOYER (en €)	SURFACE HABITABLE (en m <sup>2</sup> )
CC de Sarrebourg	199	468 €	70,4
Saulnois / Sud Mosellan	117	497 €	78,7
MOSELLE	3124	534 €	63,4

**Au regard des professionnels de l'habitat, la demande locative privée est limitée.** Elle porte sur :

- Ménages ayant de faibles niveaux de ressources,
- Ménages qui souhaitent des produits locatifs de qualité,
- Ménages qui souhaitent une maison,
- Personnes âgées / produits en centre-ville ou centres bourgs, à proximité des services.

Le besoin de poursuivre la **diversification de l'offre de produits conventionnés de qualité**, reste nécessaire pour permettre de maintenir une offre accessible aux ménages locaux. C'est également le moyen de requalifier le parc existant.

**Dans ce sens, l'offre de logements vacants et anciens à réhabiliter reste une opportunité pour développer une offre locative adaptée, abordable et de qualité.**

### 333 - Développer une offre en accession diversifiée et accessible financièrement

Depuis 2 à 3 ans, la dynamique de l'accession en neuf sur le territoire de la communauté, semble relancée. Le développement est organisé autour du bouclage de lotissements dans de nombreuses communes, mais surtout par la mise sur le marché de l'offre organisée sur les opérations de Sarrebourg.

Par ailleurs, le territoire reste support d'un développement en diffus, non négligeable.

La dynamique de l'accession porte aussi, sur le marché de l'occasion.

#### a) Un besoin d'offre à niveau de prix abordable

Les données de l'observatoire de l'habitat de l'ADIL sur l'évolution du nombre de ménages modestes, ayant accédé à la propriété de 2010 à 2017, font l'état d'une **forte utilisation du « prêt à taux zéro »** (705 prêts accordés, environ 90 par an). 282 ont été accordées, dans le neuf et 423 dans l'ancien. 91% correspondent à des logements individuels. Pour 2018, sur les 1245 logements financés avec un PTZ réalisés en Moselle, 53 bénéficiaires sont issus la Communauté, dont 49 correspondent à une maison individuelle. 39 ont moins de 35 ans. 14 sont des personnes seules et 24 des familles. 35 étaient locataires.

Le montant moyen de l'opération s'élève à 150K€ et le montant moyen du prêt à 37 K€, soit 25%. Le niveau de revenu mensuel du bénéficiaire s'élève à 2500€. L'apport s'élève à la 10K€.

	Ancien	%	Neuf	%	Total	Collectif	%
2010	148	69	67	31	215	26	12
2011	190	77	58	23	248	29	12
2012	1	3	35	97	36	0	0
2013	0	0	9	100	9	0	0
2014	0	0	11	100	11	0	0
2015	9	27	24	73	33	1	3
2016	33	46	39	54	72	7	10
2017	42	52	39	48	81	1	1
<b>Total</b>	<b>423</b>	<b>60</b>	<b>282</b>	<b>40</b>	<b>705</b>	<b>64</b>	<b>9</b>

Source DREAL 2018

Données 2018 sur la Communauté de Communes Sarrebourg Moselle Sud

Type de logement	Nombre de PTZ effectifs	Montant opération €	Montant PTZ €	Total des prêts €	Revenu mensuel €
Individuel	49	153 990	37 567	148 646	2 540
Collectif	4	n.d	n.d	n.d	n.d
<b>Ensemble</b>	<b>53</b>	<b>150 504</b>	<b>37 805</b>	<b>145 547</b>	<b>2 562</b>

Les données des notaires relatives aux profils des accédants, montrent que :

- 50% des personnes seules (dont monoparentaux...)
- 20% des acquisitions d'appartements neufs sont réalisées par des + de 60 ans
- 30% des appartements anciens et des terrains par des jeunes
- 40% des acquéreurs sont des ouvriers et employés, 30% des professions intermédiaires et 10% des retraités : produits neufs.

Les capacités financières des ménages ne dépassent pas 200 à 220K€ et le budget moyen est de 120 à 140K€.

	Acquisition de foncier	Acquisition - Appartement		Acquisition Maison
		Neuf	Ancien	Ancienne
Prix moyen	120 actes 944 €/m <sup>2</sup>	10 actes 2075 €/m <sup>2</sup>	116 actes 944 €/m <sup>2</sup>	137 actes 900 €/m <sup>2</sup>
Moins de 30 ans	26%	10%	29%	23%
30/39 ans	31%	10%	19%	28%
40/49 ans	19%	20%	15%	28%
50/60 ans	11%	40%	19%	15%
60 et plus	13%	20%	18%	6%
Personne seule	48%	50%	65%	51%
Couple	52%	50%	35%	49%
Artisan / Commerçant	10%		4%	4%
Cadre supérieur	8%	20%	10%	5%
Cadre intermédiaire	29%	30%	24%	26%
Employé	23%	20%	30%	28%
Ouvrier	20%	10%	12%	24%
Retraité	8%	10%	10%	10%

Source : Fichier Perval

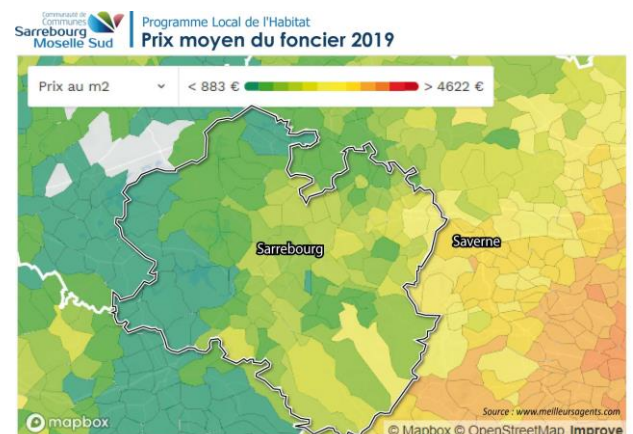
b) Des réponses pas toujours adaptées aux revenus locaux

➤ *Un marché du neuf qui se diversifie, notamment sur Sarrebourg, mais propose des produits de moins en moins accessibles financièrement*

### Une offre foncière chère

Les accédants trouvent aujourd'hui, une offre foncière pas toujours accessible financièrement aux ménages locaux aux niveaux de revenu modestes, avec :

- 6000/ 8000, voire 10000 €/are à Sarrebourg et les communes proches, voire 10000 €/are sur les dernières opérations du Winkelhoff et du Marxberg
- 4000/5000 €/are sur les communes le long de l'axe
- 3000/3500€/are pour celles plus éloignées



Ainsi, les ménages avec des ressources modestes se tourneront toujours sur les communes ou le foncier et moins cher.

### Une promotion immobilière en neuf, qui va dans le même sens

Les données sur les ventes et les produits en vente relatives à la commercialisation des appartements en petits collectifs sur le Winkelhoff, font état d'un niveau de prix au m<sup>2</sup> à hauteur de 2500/2600€ et ce, quel que soit la taille. A ce niveau de prix, seules les retraités aisés et les professions libérales peuvent y accéder. La rencontre des agences immobilières traduit bien cette réalité. De plus, les accédants sont souvent des personnes isolées ou des familles monoparentales, peu sont des ménages de 3 ou 4 personnes. Ailleurs, le niveau s'élève à 2000 €/m<sup>2</sup>.

Typologie	Taille	prix	prix au m2
T2	57	146200	2565
	67	170990	2552
	63	161155	2558
	46	122170	2656
T3	64	168800	2638
	71	178600	2515
	75	189830	2531
	79	199700	2528
T5	113	289550	2562

Sources : agences immobilières

### Un développement d'une offre « clés en main » en accession « abordable », intégrant foncier et maison.

Il faut souligner l'expérience menée par la ville de Sarrebourg sur sa ZAC Winkelhoff, portant sur le redimensionnement de 5 parcelles constructibles de 800 à 1000 m<sup>2</sup> en 9 parcelles de 250 à 300 m<sup>2</sup> afin de proposer une offre plus abordable à des ménages locaux. Celle-ci vise à proposer un produit à hauteur de **160/170K€** intégrant foncier et maison type.

Surface	Terrain	prix	prix /m2 SH
90	282	165931	1844
90	289	163200	1813
90	305	167149	1857
90	319	168949	1877
90	326	169585	1884
90	332	171531	1906

Le tableau traduit le niveau de l'offre de logements à prix abordable intégrant une aide 7000€, de la ville, de l'aménageur ou du constructeur. Le niveau de prix est à hauteur de 1800 à 1900€/m<sup>2</sup> de surface habitable (intégrant le prix du foncier).

### ➤ Un marché de l'occasion actif et plus accessible

En parallèle de la dynamique du marché neuf, le territoire reste intéressant pour les ménages souhaitant acquérir un bien d'occasion. Cela s'est traduit par un certain renouvellement et rajeunissement de la population avec la récupération du parc ancien par de jeunes ménages.

Maisons anciennes				
2017	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Moyenne
Sarreguemines	82K€	150K€	161K€	149K€
Bitche		98K€	120K€	98K€
Bassin houiller		120K€	140K€	122K€
Sarrebourg		134K€	133K€	140K€
Moselle	141K€	170K€	193K€	160K€

Année 2017

Selon les **données des notaires**, la vente de maisons est dynamique et l'offre répertoriée est importante. Le prix moyen de vente sur la Communauté de Communes avoisine les 160K€, de 140K€ pour 4 pièces à 190/200K€ pour 6 pièces...**Le niveau de prix de vente est élevé.**

Selon la base de données « Meilleurs agents », le tableau traduit : **Pour les maisons**, des niveaux de prix à hauteur de 1200 €/m<sup>2</sup> sur Sarrebourg et, quelques pôles, 1000 à 1100 pour les communes proches, 900 à 1000€/m<sup>2</sup> ailleurs.

**Pour les appartements**, les niveaux de prix moyens, s'élèvent à 1000/1100 €/m<sup>2</sup>, un peu plus sur Sarrebourg et les pôles. Néanmoins, il faut signaler la baisse du niveau de prix de vente moyen traduisant à

Nom	Prix moyen de l'immobilier en 2019	
	Prix moyen au m2 d'un appartement	Prix moyen au m2 d'une maison
Sarrebourg	1024	1218
<b>Pôles urbain pivots</b>	<b>1018</b>	<b>1140</b>
Réding	954	1263
Buhl-Lorraine	1081	1023
Niderviller		1135
<b>Pôles a conforter</b>	<b>563</b>	<b>1101</b>
Abreschviller		1107
Lorquin	563	1244
Troisfontaines		953
<b>Polarités locales</b>	<b>1455</b>	<b>1057</b>
Berthelming		961
Fénétrange		817
Héming	1159	1242
Langatte		875
Moussey		904
Saint-Quirin		1325
Walscheid	1750	1272
<b>Villages</b>	<b>1671</b>	<b>1016</b>
<b>CCSMS</b>	<b>1146</b>	<b>1106</b>

Source : www.meilleursagents.com

la fois, l'importance de l'offre face à une demande plus limitée et un ajustement du niveau de prix.

Le souhait de vente de logements sociaux par les bailleurs sociaux à leurs occupants porte sur de petits volumes. Aucun projet de location-accession n'a été réalisé,

**Cependant, les niveaux de prix dans l'ancien, offrent de réelles opportunités aux jeunes ménages locaux. La question de la sécurisation de l'acte d'acquisition et de rénovation est importante.**

### **Enjeu : Organiser le développement de réponses logements plus adaptées à la réalité de la demande**

#### **Le rôle du PLH :**

Le PLH devra être le temps pour définir les conditions de développement de l'offre locative et en accession plus accessible aux ménages locaux. Pour cela, il sera important de **mieux connaître la réalité de la demande, pour définir des publics cibles** (ex : précaires, prioritaires, jeunes, personnes âgées, jeunes ménages actifs, militaires, familles monoparentales...) en matière d'accueil de population afin d'adapter les réponses aux besoins et organiser les conditions de leur prise en compte : cadre **Conférence Intercommunale du logement, et de ses outils;**

#### **Concernant le parc social :**

##### **⇒ Organiser les conditions d'un Plan de modernisation et développement de logements locatifs sociaux :**

- Assurer l'objectif de développement par niveau territorial selon les préconisations du SCOT ;
- Moderniser le parc ancien ;
- Inciter les communes à prévoir les secteurs de développement de l'offre (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés...) dans les OAP et à développer l'offre dans l'ancien, et/ou maîtriser le foncier.

#### **Concernant le parc privé en location :**

- ⇒ Organiser les conditions pour repérer des opportunités dans l'ancien et inciter les propriétaires à les remettre en état ou à les céder en mettant en œuvre un dispositif d'intervention technique et financier et de gestion locative (logements aidés, intermédiation locative, bail à réhabilitation...).

#### **Concernant le parc en accession :**

- ⇒ Poursuivre la production d'une offre foncière pour des produits en accession à niveau de prix abordables dans des opérations communales de qualité ou d'opération en accession sécurisée (ex : en location accession, du type PSLA...).
- ⇒ Inciter la vente de logements sociaux dans de bonnes conditions.
- ⇒ Organiser les conditions pour permettre aux primo-accédants dans l'ancien de sécuriser leur acte d'acquisition.

## **334 - Traiter certaines situations spécifiques**

### **a) Des besoins pour les jeunes, à adapter**

Les jeunes de moins de 26 ans représentent **13% des demandeurs de logements sociaux, soit 33 jeunes**. En 2018, 8 logements de type T1 et 2 ont été attribués (13% des attributions).

Aujourd'hui, la Mission Locale assure avec sa plateforme « Log'Toit », cette mise en relation offre demande. Globalement, le besoin en logement ne se fait pas ressentir, néanmoins, quelques dysfonctionnements persistent :

- La difficulté dans certains cas de trouver une réponse aux demandes d'urgence sur le territoire et l'apparition de situations de jeunes sans logement ;
- La question des ressources précaires et des ruptures de celles-ci, qui rend difficile le maintien dans le logement ;
- L'accès au parc social au regard de la faiblesse de l'offre, mais aussi des conditions pour y accéder ;
- La difficulté de trouver localement un logement temporaire pas cher pour de courtes durées pour des jeunes venant en formation, en stage dans une entreprise ;
- Le maintien dans le logement de jeunes, vivant dans le parc privé peu confortable dans les centres anciens et un recours aux aides pour payer les charges ;
- Le maintien chez les parents, comme solution la plus adaptée, au final ;

### ***b) Une nécessaire anticipation du besoin lié au vieillissement et au handicap***

Les perspectives sur l'évolution du vieillissement traduisent, **qu'un habitant sur 3 sera « sénior » en 2042**, sur la Communauté. Le vieillissement croissant de la France est inéluctable et constitue **un défi important pour les politiques publiques**, en particulier face à l'augmentation spectaculaire du nombre de personnes très âgées, en perte d'autonomie et en situation d'isolement social. De plus, ce public est confronté à **une baisse de ses revenus**.

Aujourd'hui, à l'échelle de la Communauté, **l'offre d'hébergement spécifique** en faveur du public âgé est présente et semble suffisante. Aucun projet supplémentaire de création d'une structure d'hébergement, n'est prévu dans le cadre du Schéma Autonomie Départemental. La construction d'un nouvel établissement sur Walscheid est en cours, le déplacement de celui de Lorquin, à Niderviller est prévu. Enfin, la question de la modernisation de la structure de St Jean de Bassel est posée.

Le dispositif « Habiter Mieux » permet l'information et la mobilisation des aides pour le maintien à domicile, qu'il **s'agira de mieux faire connaître**. Bien sûr, le maintien à domicile reste la première priorité. La sensibilisation de personnes âgées à s'engager dans un programme de travaux est complexe. L'information sur les dispositifs d'aides existants est donnée, mais a priori leur mobilisation semble limitée. Depuis 2015, **seulement 49 dossiers** de demande d'aide pour des travaux pour l'autonomie du logement ont été réalisés – **10 par an, seulement**.

Afin de mieux informer, orienter et coordonner l'ensemble des actions en faveur de personnes âgées, le Conseil Départemental a mis en place dans le cadre de son Pôle Autonomie de Sarrebourg, des points d'information locaux. Ceux-ci ont une mission d'accueil, d'écoute, d'information, de conseil et de soutien aux personnes âgées et à leurs familles.

Ce dispositif est organisé avec l'ensemble des partenaires et structures intervenant en faveur du public des personnes âgées. Il assure un rôle d'information, de coordination et d'orientation.

Il doit permettre d'inciter davantage les personnes âgées à s'engager dans ce sens.

Par contre, l'anticipation des besoins de logements adaptés et innovants pour les publics âgés est à réfléchir.

Dans le fichier de la demande de logements sociaux de 2018, les plus de 65 ans représentent 6% des 230 demandeurs (soit environ 15 personnes ou ménages). 5% des ménages de + de 64 ans ont été logés (3 sur les 55 attributions).

Des initiatives sont menées en direction du public âgé. Reding va réaliser une opération de 9 logements adaptés avec Moselis. Des projets de développement d'une offre dédiée, sont

envisagés : Sarrebourg, Reding, Imling, Buhl Lorraine, Niderviller, Lorquin, Abreschviller, Mittersheim...

Enfin, selon les données du Conseil Départemental, le nombre de bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé a peu varié au cours de ces dernières années et les besoins liés au logement limités. Le territoire recense un ensemble de structures qui semble suffisant. En fonction des besoins, les réponses sont trouvées localement, notamment dans le parc social.

***c) Une meilleure coordination de la prise en compte des publics en difficulté vis-à-vis du logement.***

**La connaissance du fonctionnement de la filière d'accès au parc social et spécifique, notamment pour les publics rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement et du public PDALHPD est limitée. Chaque partenaire fonctionne dans sa propre logique et une harmonisation de l'action menée est souhaitée.**

Il apparaît que les problématiques les plus marquées du territoire, portent sur **la faible qualité de l'habitat privé et la difficulté pour les ménages de faire face au niveau de loyer, souvent élevé auquel s'ajoutent des charges importantes**. Cette situation semble plus marquée sur la ville de Sarrebourg. Dans le même sens, la présence de personnes isolées ou de couples souvent âgés, avec peu de ressources, les confrontent à la difficulté de faire face aux charges d'énergie relative à ces logements, trop grands et mal isolés. De fait le recours au FSL est de plus en plus fréquent. La présence de propriétaires qui louent des logements chers, mal isolés est soulignée. Dans le même sens, certaines situations sont parfois plus présentes dans certaines copropriétés privées. De même l'accès au parc social n'est pas toujours aisé, **du fait d'une offre limitée de petits logements avec des niveaux de loyer moins élevés**. Les situations dans les communes rurales, sont plus limitées.

Les besoins liés à l'urgence et à l'accueil dans une structure spécifique, sont traités en lien avec le SIAO. Les situations, peu nombreuses, trouvent néanmoins une réponse, souvent dans le parc existant.

Aucun projet n'est prévu pour les années à venir. Le développement d'une offre complémentaire **en intermédiation locative** pourrait être une piste, en lien avec une structure à déterminer...

**La mise en œuvre de la Conférence intercommunale du logement permettrait d'organiser la coordination entre tous les acteurs et d'organiser les réponses au regard des besoins.**

***d) Adapter les réponses aux besoins du public militaire***

Aujourd'hui, les effectifs militaires semblent stabilisés et les réponses logements suffisantes, en nombre, mais saturées du fait d'un recours important au parc locatif privé sur une période donnée. Les besoins sont de 3 ordres. Ils portent sur l'intérêt de pouvoir :

- Bénéficier d'une **vingtaine de logements dédiés supplémentaires, par conventionnement** pour permettre au bureau logement de mieux assurer les réponses apportées. Cela pourrait être envisagé, soit avec un partenariat avec un bailleur social, dans son parc existant ou à développer (sur du foncier maîtrisé défense, ou communal...), soit en direct par le Ministère. Une réflexion va dans ce sens avec Moselis sur son parc de pavillons à Xouaxange....
- Assurer la **modernisation du parc dédié** existant, à Sarrebourg, afin de le rendre plus attractif et moderne. La création de logements supplémentaires dans les combles pourrait également être envisagée.
- Développer une **petite offre en individuel groupé**, répondant plus aux sollicitations.

A priori, si l'offre existante permet de répondre à la demande, le besoin de moderniser le parc locatif privé, notamment dans le parc vétuste de Sarrebourg est réel.

### e) Assurer la sédentarisation de familles du voyage

La révision du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de Moselle, ne fait pas de référence à un besoin lié à l'accueil de gens du voyage, sur le territoire communautaire. Celui-ci est principalement concerné par des problèmes d'inadaptation des conditions d'accueil des familles lors des grandes transhumances qui refusent de s'installer sur l'aire de grands passages et à la sédentarisation de familles sur Sarrebourg.

Dans ce sens, 2 procédures RHI sont engagées sur :

- Le site de Sarraltroff, concernant 35 familles ;
- Le site du Hoff, concernant 30 familles.

Par conséquent, la Communauté doit relancer le travail mené pour répondre aux besoins et résoudre ces situations.

#### **Enjeu : traiter les situations spécifiques**

##### **Le rôle du PLH :**

##### **Mieux connaître la réalité des besoins, les conditions de prise en compte des situations et assurer le suivi des réponses apportées**

- ⇒ Organiser la Conférence intercommunale du logement et ses outils : Convention Intercommunale d'Attributions et Plan partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des demandeurs.
- ⇒ Assurer une réelle coordination des acteurs sociaux de l'habitat

##### **Concernant le public jeune**

- ⇒ Conforter le dispositif « Log' Toit » porté par la Mission Locale.
- ⇒ Conforter l'accès au logement social et l'accompagnement social et développer, une petite offre de logements répondant aux besoins (ex : petits logements, logements partagés, logements solidaires...).

##### **Concernant les publics âgés et handicapés**

- ⇒ Inciter les personnes âgées à améliorer et adapter leurs logements et leur proposer un accompagnement tout au long de leur projet d'amélioration ou de déplacement vers un logement adapté ;
- ⇒ Prévoir dans le développement du parc social et privé, la réalisation d'une offre dédiée aux seniors à proximité des commerces et services ;

Cette organisation doit être réfléchi en lien avec l'adaptation de l'environnement des personnes âgées. Dans ce sens, l'offre de services de santé, de soins, doit être organisée afin d'assurer une qualité de cadre de vie.

Concernant le public handicapé, le besoin de logement semble limité. Néanmoins, comme pour le public âgé, il sera important de s'assurer que les logements soient de bonne qualité et permettre le développement d'une petite offre adaptée si besoin.

##### **Concernant le public militaire**

- ⇒ Organiser les conditions de développement du parc Défense **et/ou** de l'organisation du conventionnement avec un bailleur, selon des modalités à définir (parc existant, parc à créer...).

##### **Concernant les publics en difficulté**

- ⇒ Organiser les conditions d'accès au parc social des publics visés par la loi : précaires et prioritaires (Convention Intercommunale d'Attribution) ;
- ⇒ Mesurer le besoin d'offre complémentaire et les conditions pour le faire.

##### **Concernant la sédentarisation des gens du voyage**

- ⇒ Définir les conditions pour améliorer l'occupation de l'aire de grands passages ;
- ⇒ Définir les conditions de sédentarisation des familles vivant sur les 2 sites classés « bidonvilles » (Sarraltroff et Hoff / démarche RHI : relogement, recherche de sites, organisation du projet...)
- ⇒ Assurer la compétence habitat et intégrer la problématique « sédentarisation des familles du voyage ».

### 3.4 – Assurer la modernisation du parc privé ancien et la valorisation urbaine de l'habitat

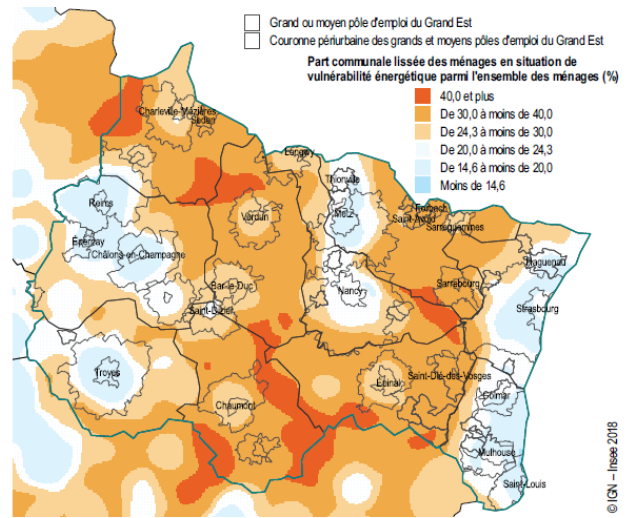
#### 341 - Intensifier l'intervention sur le parc privé ancien, plus toujours attractif et aux normes de confort actuelles.

Le travail mené sur le parc ancien, à travers le dispositif « Habiter Mieux » et l'Espace Information Energie doit être poursuivi, dans un souci de rendre plus confortable et plus performant, notamment au niveau énergétique, l'ensemble du parc de logements.

Plusieurs éléments incitent à aller dans ce sens :

- **Une nécessaire accélération de la rénovation énergétique et de la lutte contre la vulnérabilité énergétique, traduite par la présence d'un parc ancien.** Selon les données de l'Insee, en 2016, 50% des résidences principales ont été construites avant les années 1970, soit **9600 logements** (52% pour la Moselle) dont 30% avant le début des années 50. Malgré les dossiers de rénovation dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux », ce parc offre encore un gisement important en matière de rénovation énergétique **mais surtout de lutte contre la précarité énergétique.**  
**Rappel : Habiter Mieux : 159 logements en 5 ans / 35 par an.**

Part des ménages en situation de vulnérabilité énergétique au sein du Grand Est en 2015



Sources : Insee, Filosofi 2015, Fideli 2015, recensement de la population 2013 ; SDES, enquête Phébus 2013, Pegase 2015.

- **Un besoin de rattrapage en matière de traitement de l'habitat peu confortable.** En 2016, selon les données FILOCOM de la DDT, 2.3% des résidences principales ne disposaient pas des 3 éléments de confort (salle de bain, douche et WC), au niveau du département de Moselle. Le taux est le même pour le parc locatif privé. Ainsi, ce serait encore environ 460 logements classés peu confortables, présents sur la Communauté de Communes, à améliorer.
- **Une présence encore importante d'un parc classé potentiellement indigne sur la Communauté de Communes** s'élève à environ 2.6% du parc de résidences privées, soit 480 logements dont une grande partie sur Sarrebourg. Il s'agit de faire remonter ces situations dans l'Observatoire de lutte contre le logement indigne et non-décent, dispositif partenarial, piloté par la CAF, l'ARS, la DDCS et la DDT de Moselle.
- **Un besoin de modernisation du parc locatif du fait de sa faible qualité.** En 2016, le parc locatif privé de plus de 15 ans, représentait 89% du parc locatif et 20% des résidences principales. Entre 2011 et 2016, le parc locatif privé a évolué de 280 unités (+3.5%). Les agents immobiliers, en général soulignent aujourd'hui, **une certaine sur-offre de produits** locatifs pour répondre à une demande de plus en plus limitée. La tendance actuelle porte sur des biens mis aux normes, qui se louent et se relouent facilement et des biens de qualité moyenne ou médiocre qui se louent plus difficilement, mais restent loués chers. Cependant, sur les centres, certains propriétaires préfèrent les louer en état, et trouvent un public... **Ce parc constitue un réel gisement à moderniser.**

- Selon les données ANAH, ce sont environ 2600 logements recensés dans une copropriété. 31% des logements sont recensés dans une copropriété de moins de 10 lots et 18% dans une de plus de 50 lots. Les logements en copropriétés représentent 13% du parc.

CCSMS : Nombre de logements en copropriétés, en 2015									
	Coprop 2 à 4 logts	Coprop 5 à 9 logts	Coprop 10 à 49 logts	Coprop 50 à 99 logts	Coprop 100 logts et +	Total logements en copropriétés	%	Logt hors coprop	Total logements
<b>CCSMS</b>	<b>414</b>	<b>427</b>	<b>1 355</b>	<b>240</b>	<b>238</b>	<b>2 674</b>	<b>13</b>	<b>17206</b>	<b>19880</b>
Abreschviller	21					21	3	763	784
Buhl-Lorraine	12	15	17			44	8	498	542
Imling		12				12	4	326	338
Moussey			18			18	6	306	324
Réding	38					38	3	1 051	1089
Rhodes			17			17	4	449	466
Sarrebourg	343	382	1 303	240	238	2506	36	4 469	6975
Troisfontaines		18				18	3	664	682

Source : DREAL Filocom 2015

Selon le registre d'enregistrement des copropriétés de l'Etat, ce sont environ 198 immeubles ou petites copropriétés, inscrites, soit environ la moitié du parc. 80% sont recensées sur Sarrebourg.

CCSMS : Nombre de copropriétés, inscrites au registres en 2019			
	Total	Classées D	Classées D construites avant 1949
<b>CCSMS</b>	<b>198</b>	<b>48</b>	<b>33</b>
Abreschviller	2	0	
Buhl-Lorraine	4	0	0
Lorquin	4	1	0
Réding	6	3	2
Sarrebourg	158	47	31

47 sont référencées D, c'est-à-dire, définies comme étant potentiellement fragiles selon une classification organisée autour des indicateurs spécifiques définis par l'ANAH (seuil de pauvreté, taux de sur-occupation, revenu par unité de consommation, état du bâti, taux de vacance de longue durée...). Elles se localisent principalement sur Sarrebourg. Le travail mené doit permettre d'identifier concrètement ces immeubles. Ces copropriétés sont composées d'un nombre important de logements locatifs. 68% ont été construites avant 1950.

Sur les 198 copropriétés immatriculées, 83 de moins de 10 logements (50%), 70 de 11 à 49 logements (45%) et 12 de plus de 50 logements (5%)..

121 copropriétés sont gérées par un syndic professionnel, 17 par un syndic non professionnel. 27 seraient sans syndic.

49 copropriétés ont été construites avant les années 1975, soit 30%.

Année de construction	Avant 1949	De 1949 à 1960	De 1961 à 1974	De 1975 à 1993	De 1994 à 2000	De 2001 à 2010	A partir de 2011
Nombre de copropriétés	21	4	24	57	19	23	4

L'opération de prévention des copropriétés fragiles, (POPAC), portée par l'ADIL 57 et reconduite pour 3 ans, doit permettre d'anticiper ces évolutions. Un travail a été mené dans ce sens en direction des syndicats de copropriétés, sur la base d'un exemple d'une petite copropriété localisée à Imling.

L'étude OPAH RU a permis de repérer la réalité des situations sur le centre ancien. Sa mise en œuvre opérationnelle va porter sur le suivi **de 3 premiers immeubles**. L'intérêt dans les années à venir va porter sur les autres petites copropriétés des autres communes, parfois plus petites.

La mobilisation du dispositif de prévention des copropriétés fragiles, (POPAC), et son animation doit permettre d'anticiper ces évolutions, tant à l'échelle de Sarrebourg que de l'ensemble du territoire.

**L'organisation d'interventions pourrait se faire à l'échelle d'immeubles ou de manière plus collective** : ensemble des cités Bataville, Perkins, des Jardins, cités de Troisfontaines.....

- **Une importance d'un parc locatif communal, plus toujours attractif et aux normes de confort actuelles, à améliorer.**

Selon les rencontres avec les maires, la majorité des communes disposent d'une offre de logements communaux, souvent développé par la remise sur le marché de logements dans d'anciens bâtiments non affectés (exemple : presbytère, ancienne école, ...) rénovés par les communes. Plusieurs communes ont fait état du besoin de rénovations de logements, qu'elles réalisent souvent entre 2 locations, de manière minimale...

### **Enjeu : Intensifier le traitement de l'habitat ancien privé**

#### **Le rôle du volet habitat du PLH :**

- Définir les conditions d'une OPAH, à l'échelle communautaire, ciblant d'autres thématiques (rénovation et vulnérabilité énergétique, habitat indigne, valorisation du parc locatif et des copropriétés, autonomie, communaux...);
- Lier fortement OPAH, Plateforme de rénovation énergétique et espace information énergie ;
- Proposer des référentiels d'intervention sur les différents types d'habitat (ex : fermes, copropriétés, cités ouvrières, linéaires de centres anciens...)

## **342 - Organiser les conditions d'intervention sur les centres anciens**

### **a) Mener à bien le projet de valorisation du centre ancien de Sarrebourg, cadre « Action Cœur de Ville »**

L'engagement du projet « Action Cœur de Ville » va se traduire par des opérations d'intervention sur des espaces publics, des équipements publics, très favorable au renforcement de l'image commerciale, culturelle, touristique... Le diagnostic social et urbain, réalisé dans le cadre de l'étude OPAH RU, a permis de définir les cibles **prioritaires, en matière d'intervention sur l'habitat, à savoir** :

- **Réhabiliter et diversifier l'offre** de logements et pour répondre à l'ensemble des besoins de la population, assurer un développement économe en espaces fonciers et repositionner le centre-ville sur le marché immobilier ;
- **Lutter contre l'habitat indigne et dégradé** en incitant les propriétaires bailleurs à mettre leurs logements aux normes pour proposer une offre locative de qualité qui répond à la demande actuelle et à loyers maîtrisés ;
- **Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance thermique des logements par une approche globale** des travaux de réhabilitation (économies d'énergie, isolation thermique, ventilation, menuiseries), dans le cadre du programme « Habiter Mieux »
- **Diminuer la vacance et remettre sur le marché des logements de qualité** en incitant à la remise à niveau du parc ancien ne répondant plus aux normes contemporaines d'habitabilité et aux enjeux de sobriété énergétique ;
- **Maîtriser l'évolution nécessaire de la restructuration de certains immeubles** pour permettre des configurations répondant aux attentes actuelles et diversifier l'offre, tels que la

transformation des rez-de-chaussée, le regroupement de petits logements, ou encore la restitution d'accès indépendants aux étages ;

- **Accompagner les copropriétés**, notamment les plus fragiles, dans un projet de travaux de rénovation énergétique pour éviter qu'elles ne basculent dans une spirale de déqualification ;
- **Faciliter l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite, en perte d'autonomie/de mobilité** ;
- **Conforter la mixité sociale** en développant des dispositifs incitatifs à destination des ménages modestes pour favoriser le retour des propriétaires occupants en centre-ville, tout en sécurisant la fonction sociale du parc privé ancien par la remise sur le marché des logements à loyers conventionnés.

La convention cadre avec l'ANAH et les partenaires a permis d'organiser les conditions pour le faire.

**L'objectif de l'OPAH RU** est d'aider en 5 ans à la réhabilitation de 145 logements, dont :

- 115 logements aidés par l'Anah et le Fonds Commun d'Intervention : 75 logements locatifs et 40 logements de propriétaires occupants ;
- 30 logements hors champ Anah, aidés par la collectivité.

Par ailleurs, outre les 30 logements vacants qui seront financièrement accompagnés par la Collectivité, 55 logements vacants remis sur le marché seront également aidés par la Collectivité (50 logements locatifs et 5 logements appartenant à des propriétaires accédant).

**L'accompagnement des copropriétés** se fera à travers un programme de rénovation énergétique, basé sur le repérage de terrain réalisé et les données du Registre des Copropriétés, qui a mis en évidence un réel enjeu de rénovation thermique concernant les copropriétés du centre-ville de Sarrebourg. (1/3 construites dans les années 60-70 : environ 10 copropriétés).

**Plusieurs copropriétés**, seront prioritairement à relancer pour l'obtention d'éléments nécessaires aux études :

- la copropriété Le Pons Saravi, sis (38 logements)
- la copropriété Mangin 2, sis ( 20 logements)
- les copropriétés Europe I et Europe II, (12 et 18 logements)

Cette mission consistera à mener des actions spécifiques locales de sensibilisation et d'information à la « culture de la copropriété », ou destinées à former les syndics et copropriétaires à la conduite de projets de rénovation énergétique, par la promotion de méthodes innovantes de gestion des petites copropriétés (mutualisation d'un syndic professionnel, partage de compétences et de méthodes...).

L'ensemble de ces investigations se retrouvent **dans un plan d'actions opérationnelles qui nécessite de réfléchir au renforcement des moyens pour le mettre en œuvre dans la durée** : Illustrations : OPAH RU/ORI, convention avec l'EPFL, partenariat avec le bailleur social, concession d'aménagement, Société Publique Locale d'aménagement...

**Question** : *l'intervention sur le parc de copropriétés doit-elle se limiter aux 3 copropriétés repérées au centre-ville ou s'élargir dans le cadre du dispositif POPAC*

- *sur des situations plus périphériques (ex : cités des Jardins...)* ;
- *sur le parc des cités « Perkins », copropriétés à l'horizontale de qualité, mais peu performante au niveau énergétique.*

#### **b) Réfléchir aux conditions de mise en œuvre d'une opération de redynamisation du centre bourg de Fénétrange, en lien avec l'EPFL**

Fénétrange, cité médiévale, petit pôle, d'emplois, d'habitat et de services, à l'échelle de la Communauté se caractérise par la faible qualité de son habitat, de son tissu urbain et par la paupérisation de sa population.

Malgré des actions d'aménagement et de valorisation urbaine, elle reste confrontée, en matière d'habitat à des difficultés pour :

- Requalifier l'habitat et traiter le bâti dégradé de son centre,
- Valoriser le patrimoine médiéval, du secteur du 18<sup>ème</sup>
- Traiter la qualité des espaces publics
- Valoriser l'animation commerciale
- Moderniser le château, l'ancien tribunal et hôpital...

**Elle porte depuis de nombreuses années un projet autour de la restructuration et modernisation de son site emblématique, du Pensionnat, pour créer une « cité de l'Autisme ».**

Au regard de l'ensemble de ces problématiques, un **travail spécifique pourrait être organisé sur la commune. En appui sur son projet « Cité de l'Autisme », la commune pourrait développer les dispositifs et moyens d'intervention à mettre, peu éloignés de ceux à prévus sur Sarrebourg** pour :

- **Traiter le bâti dégradé de son centre ancien**, améliorer le parc locatif. La paupérisation du centre ancien, limite également les interventions des propriétaires occupants. Les dispositifs d'intervention, n'ont pas toujours eu les effets escomptés et la réalisation de travaux se fait souvent sans souci d'amélioration de la qualité. Aujourd'hui, le centre ancien est objet d'intervention de qualité sur l'espace public et d'un délaissement de l'habitat.
- **Cibler des immeubles sur lesquels intervenir dans un souci de proposer une offre modernisée de produits.**
- **Traiter la qualité de petites copropriétés privées**
- Moderniser le château, l'ancien hôpital ;

**Cela pourrait être envisagé en activant le dispositif « redynamisation du centre bourg » proposé par l'EPFL.**

***c) Définir les conditions de redynamisation des centres anciens des polarités afin de les renforcer et les rendre plus attractifs***

Dans le cadre du projet de renforcement de l'armature urbaine du territoire communautaire, Il s'agit de définir les conditions de la mise en œuvre de programmes de redynamisation urbaine portant sur l'habitat, **en lien avec la valorisation de commerces, d'espaces publics....** Ces programmes articulés autour du centre ancien, dans une logique de qualification et renouvellement de l'offre résidentielle. Chacun des pôles structurants du territoire, dans un souci de renforcement de leur rôle et leur attractivité, doivent définir les publics à satisfaire et les capacités du parc actuel à le faire, afin d'organiser une dimension opérationnelle, pour l'assurer pleinement. Pour cela, elles doivent être accompagnée pour :

- Définir la réalité du besoin d'intervention
- Faire une approche de restructuration des espaces à traiter
- Définir un plan de redynamisation urbaine et de l'habitat adapté à chaque bourg

**Concernant le volet habitat**, il s'agit de définir les conditions pour proposer une offre de logements modernisée et adaptée à l'évolution des besoins tout en assurant les actions pour conforter la qualité de l'offre existante.

**Des axes d'interventions sur l'habitat peuvent être :**

**Commun à l'ensemble des communes :**

- Traitement de l'habitat dégradé, la précarité et performance énergétique (locatifs sociaux, privés et communaux), récupération des bâtiments délaissés,

- Organisation de programmes de produits innovants, connectés dans l'ancien, (locatif et accession),
- Comblement des dents creuses existantes, création d'éco hameau...
- Plan de valorisation des façades...
- Valorisation de cités ouvrières...

#### **Spécifiques à chacun d'entre eux : Illustrations**

- Walscheid : devenir de l'ancien EPHAD
- Abreschviller : traitement des maisons accolées du centre
- Troisfontaines : valorisation des cités
- Mousse et Réchicourt : modernisation des cités « Bata »
- Modernisation de la gendarmerie et devenir ancien EHPAD de Lorquin...

#### **d) Soutenir les démarches innovantes de valorisation des villages**

Au-delà de la mobilisation des aides à la modernisation du parc ancien, la communauté pourrait accompagner des communes qui souhaiteraient mener des réflexions sur la valorisation villageoise.

#### **Pistes/initiatives**

- *Bâti existant : remise sur le marché les logements vacants, réhabilitations et redivisions du bâti (fermes, granges), changement de destination (bâtiments agricoles ou autres), logements plus modernes, écologiques...*
- *Rénovation de **logements communaux***
- *Aménagement des petits espaces publics en appui sur le **patrimoine végétal***
- *Création de cheminements piétons au sein des villages / **déplacements sécurisés***
- *Aménagement de la traversée des villages,*
- *Intégration des **problématiques énergie** : rénovation, réseaux de chaleur, photovoltaïque*
- *Valorisation touristique...*

L'affirmation de la qualité des communes doit permettre de renforcer l'**identité villageoise locale**, développer des villages « écologiques ou innovants ».

#### **Enjeu : Intensifier le traitement de l'habitat ancien privé**

##### **Le rôle du volet habitat du PLH :**

- *Mener à bien l'OPAH-RU sur le cœur de ville de Sarrebourg*
- *Organiser les conditions de la redynamisation urbaine de Fénétrange : cadre démarche centre bourg ;*
- *Définir les conditions de valorisation urbaine et résidentielle sur les polarités;*
- *Assurer la qualité villageoise ;*
- *Organiser les moyens d'interventions communs à l'échelle de la Communauté.*

## IV - La suite à donner

### 4.1 – Présentation du diagnostic au Comité de pilotage (élus et acteurs de l'habitat)

### 4.2 - Mise en œuvre d'Ateliers thématiques

#### **1<sup>er</sup> atelier : Comment définir des objectifs réalistes de développement d'une offre de logements et les conditions pour les mettre en œuvre?**

*Premier temps : Sur la base des objectifs du SCOT, définir quelle adaptation prévoir pour les 6 années à venir et proposer des principes à appliquer : répartition par strates, répartition entre renouvellement (dont récupération de la vacance) et extension, diversité (formes, produits accessibles en locatif et accession, typologies), besoin de foncier...*

*Deuxième temps : Définir comment aider les communes à les atteindre :*

- *Conditions pour mettre en œuvre une stratégie foncière et assurer une meilleure maîtrise et organisation du développement;*
- *Conditions pour engager des opérations d'habitat diversifiées de qualité, en neuf et dans l'ancien.*

*Composition proposée : CCSMS, élus, SCOT, DDT, Conseil Départemental, EPFL, bailleurs sociaux.*

#### **2<sup>ème</sup> atelier : Comment accentuer l'intervention qualitative du parc ancien tant public que privé et valoriser les tissus anciens des communes ?**

*Premier temps : définir les conditions pour construire un partenariat avec les bailleurs sociaux?*

- ☉ *Evolutions à prévoir au regard des préconisations règlementaires et notamment la loi "Elan »*
- ☉ *Conditions pour organiser une stratégie d'intervention sur le parc social (programmation, modernisation...);*
- ☉ *Conditions pour construire une stratégie d'accueil et de peuplement dans le parc social : conférence intercommunale du logement et ses outils Plan de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et Convention Intercommunale d'attributions*

*Deuxième temps : Définir les conditions pour intensifier et diversifier l'intervention sur le parc privé (rénovation et précarité énergétique, logements indigne, copropriétés fragiles...)?*

*Troisième temps : Définir les conditions de réussite et d'accompagnement des communes / valorisation de l'habitat?*

- ☉ *Sarrebourg– OPAH RU / ORI /Action Cœur de Ville.*
- ☉ *Fénétrange et le réseau de polarités*
- ☉ *Valorisation villageoise / démarches innovantes*

*Composition proposée : CCSMS, élus, SCOT, DDT, ANAH, ARS, Conseil Départemental, Bailleurs, ADIL, FNAIM (ou agences immobilières locales), Syndicat des propriétaires.*

### **3<sup>ème</sup> atelier : Comment répondre aux évolutions des besoins et renforcer les parcours résidentiels?**

Premier temps : définir les situations types et les types de réponses à développer?

Deuxième temps : Définir comment développer une offre de produits innovants, adaptée à la réalité des besoins : locatif social, accession sociale, à prix abordable, logements de plus petite taille...

Troisième temps : définir comment mieux répondre aux besoins spécifiques : vieillissement et handicap, accueil de jeunes, prise en compte des publics en difficulté vis-à-vis du logement, militaires, sédentarisation des gens du voyage

*Composition proposée : CCSMS, élus, DDT, DDSC, ARELOR, Conseil Départemental, bailleurs sociaux, Mission Locale, Bureau Logement Armée, ADOMA, UDAF, CCAS*

### **Synthèse des Ateliers**

Document d'orientations et pistes d'actions.

## SYNTHESE TERRITORIALE

### Sarrebourg

- Adapter les objectifs de développement de l'habitat diversifiés sur les 6 ans à venir;
- Réguler la production de logements entre les opérations en cours et Action Cœur de ville ;
- Organiser les conditions de récupération de la vacance
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité dans l'ancien, sur les ilots définis ;
- Mener à bien le projet « Action cœur de ville » : cadre OPAH RU ORI,
- Organiser la programmation du développement de l'offre locative sociale avec le bailleur
- Développer une offre en accession à niveau de prix abordable ;
- Moderniser le parc social et définir les conditions de son évolution / loi « Elan »
- Définir les conditions d'intervention sur les copropriétés fragiles
- Sensibiliser les propriétaires occupants et bailleurs à rénover et améliorer énergétiquement leurs logements et faire remonter les projets relatifs au dispositif d'aide communautaire ;
- Faire remonter les situations d'habitat indigne et de vulnérabilité énergétique;
- Organiser le développement du projet séniors ;
- Organiser les conditions d'accueil et information jeunes en lien avec la Mission Locale ;
- Traiter les situations d'habitat spécifiques (précaires nomades...);

### Pôles pivots

- Adapter les objectifs de développement de l'habitat diversifiés au regard des capacités ;
- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers, pour atteindre l'objectif ;
- Organiser la programmation du développement et les conditions de mobilisation des logements vacants intéressants pour mener un projet;
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien,
- Organiser la programmation du développement de l'offre locative sociale en lien avec un bailleur ;
- Assurer le développement d'une offre en accession à niveau de prix abordable ;
- Sensibiliser les propriétaires occupants et bailleurs à rénover au niveau thermique, leurs logements;
- Faire remonter les situations d'habitat indigne, de copropriétés fragilisées;
- Mesurer le besoins liés aux logements séniors ;
- Faire remonter les besoins liés aux publics spécifiques dans les dispositifs existants (jeunes, âgés, précaires...);

### Polarités à conforter

- Adapter les objectifs de développement de l'habitat diversifiés au regard des capacités ;
- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers, pour atteindre l'objectif ;
- Organiser la programmation du développement et les conditions de mobilisation des logements vacants intéressants pour mener un projet;
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien,
- Organiser les conditions de développement d'une petite offre en locatif conventionnée (avec ou sans travaux) et en accession à prix abordable ;
- Faire remonter les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique, de besoins d'adaptation de logements aux dispositifs mis en place par la Communauté ;
- Faire remonter les situations spécifiques vis-à-vis du logement aux instances et dispositifs existants.

### **Polarités locales**

- Adapter les objectifs de développement de l'habitat diversifiés au regard des capacités ;
- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers pour atteindre l'objectif ;
- Organiser la programmation du développement et les conditions de mobilisation de la vacance
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien ;
- Organiser les conditions de développement d'une petite offre en locatif conventionnée (avec ou sans travaux) et en accession à prix abordable ;
- Faire remonter les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique, de besoins d'adaptation de logements aux dispositifs mis en place par la Communauté ;
- Faire remonter les situations spécifiques vis-à-vis du logement aux instances et dispositifs existants.

### **Secteur rural**

- Adapter les objectifs de développement de l'habitat diversifiés au regard des capacités ;
- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers pour atteindre l'objectif ;
- Organiser la programmation du développement et les conditions de mobilisation de la vacance
- Expérimenter la mise en œuvre d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien ;
- Organiser la programmation du développement d'une petite offre en locatif conventionnée et en accession à prix abordable ;
- Faire remonter les situations d'habitat indigne, de précarité énergétique, de besoins d'adaptation de logements aux dispositifs mis en place par la Communauté ;
- Traiter l'habitat ancien.