

Communauté de Communes
Sarrebourg - Moselle Sud



Programme Local de l'Habitat (PLH)

Orientations stratégiques et pistes d'actions

Octobre 2021

Urbanisme



Habitat

SCOP ARL **ACEIF**

Environnement

31, rue Julien Feuvrier

Aménagement

39100 DOLE

Tourisme

Tel. 03 84 82 33 93

Économie

Fax. 03 84 72 31 59

contact.sf@orange.fr

Sommaire

I / Rappel des constats ressortant du diagnostic et des enjeux identifiés.....	5
II / Les orientations stratégiques pour répondre aux enjeux.....	8
2.1. Adapter, pour les 6 années à venir, l'objectif ambitieux de développement de l'habitat du SCOT, à la réalité locale.....	8
2.1.1 Un développement défini pour renforcer l'armature territoriale	8
2.1.2 Un développement qui intègre les perspectives et préconisations en matière de développement urbain et de l'habitat du SCOT	9
2.1.3 Une perspective de développement de l'habitat sur la période du PLH : 2022 à 2027	10
2.2. Les orientations et pistes d'actions du PLH	21
Orientation 1 : Intensifier l'intervention sur le parc ancien tant public que privé	22
▪ Action 1.1 : Organiser un dispositif d'intervention opérationnel sur le parc privé ancien	22
▪ Action 1.2 : Assurer la poursuite de la modernisation du parc social pour le rendre plus attractif et adapté à l'évolution des besoins	25
Orientation 2 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité	26
▪ Action 2.1 : Accompagner les communes à mener des opérations de qualité, en neuf et dans l'ancien ..	27
▪ Action 2.2 : Assurer la valorisation urbaine et villageoise de l'habitat	
Orientation 3 : Renforcer les parcours résidentiels en développant une offre plus adaptée à la réalité des besoins actuels	30
▪ Action 3.1 : Organiser le développement d'une offre répondant aux besoins spécifiques	33
▪ Action 3.2 : Assurer le développement d'une offre de logements locatifs aidés répondant aux besoins locaux	36
▪ Action 3.3 : Développer une offre en accession à prix plus abordable.....	37
Orientation 4 : Assurer la gouvernance du PLH.....	38
▪ Action 4.1 : Assurer le pilotage et l'animation de l'action habitat.	38
▪ Action 4.2 : Conforter l'observatoire de l'habitat et du foncier.	39
▪ Action 4.3 : Articuler les actions du PLH et la Conférence Intercommunale du Logement.	39

I / Rappel des constats ressortant du diagnostic et des enjeux identifiés

La mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat sur le territoire de Communauté de Communes de Sarrebourg Moselle Sud, marque la volonté des élus et des acteurs locaux de mieux adapter ses modes d'intervention en faveur des enjeux économiques urbains et sociaux, de l'habitat.

Le temps du diagnostic global a permis de faire un état des lieux de la situation locale et des problématiques en matière d'habitat. Il a permis de définir les grands enjeux du territoire en matière de développement urbain et de l'habitat pour les 10 ans à venir, en lien avec le SCOT, approuvé, le 5 février 2020.

Constats mis en évidence dans le diagnostic

- Un territoire à l'échelle de Sud Mosellan, qui connaît une baisse de sa population, mais une évolution, toujours positive de ses ménages;
 - Un territoire qui organise son développement économique, démographique et résidentiel;
 - Un territoire qui maintient son niveau d'emplois industriel et de services (armée,...), qui a structuré son offre d'accueil et répond à des perspectives favorables (ex : implantation du siège social de l'entreprise « Norma », développement du tourisme...);
 - Un territoire qui fonctionne dans un espace élargi en lien avec la Métropole alsacienne proche ;
 - Un territoire caractérisé par l'étirement des navettes domicile/travail à une échelle large, consommateur de déplacement : un cout du logement qui s'élève et un niveau de consommation énergétique élevé ;
 - Une armature urbaine organisée autour d'une ville centre et de 3 pôles périurbains pivots à conforter, de 3 autres pôles secondaires à conforter et de 7 polarités locales... qui proposent une bonne couverture de l'offre de commerces et services au bénéfice du secteur rural ;
 - Des communes qui se développent de manière identique, privilégiant l'accession individuelle, sans réelle hiérarchisation, en bénéficiant des effets du desserrement de la ville,
- ➔ **Premier enjeu : adapter le niveau de développement ambitieux du SCOT à la réalité des besoins locaux, dans un souci de renforcement de l'armature locale.**

Constats mis en évidence dans le diagnostic

- Une organisation du développement définie dans le SCOT, qui devra se traduire demain, dans les documents d'urbanisme (PLU et cartes communales) : mise en compatibilité des objectifs et intégration des préconisations... ;
 - Un développement marqué de la construction neuve, dans l'ensemble des communes sous des formes différentes : ZAC et grands lotissements en renouvellement urbain et en extension sur Sarrebourg, opération de taille variable sur le reste du territoire, dont la forme la plus développée est le lotissement communal, développement en diffus... et le traitement de bâtis anciens... ;
 - Un potentiel foncier organisé, important, tant sur Sarrebourg (800 à 1000 logements prévus dans les opérations en cours...), que dans de nombreuses communes, auquel s'ajoute des délaissés à récupérer dans l'habitat ancien (environ 2400 logements vacants...);
 - Un développement dans les opérations de qualité moyenne et des produits souvent standardisés, Une offre semblable dans chaque commune, devenue concurrente sur les mêmes produits ;
 - Un mode de développement différencié avec des programmes mixtes sur Sarrebourg (petits collectifs, individuel groupé et individuel...) et identique dans les autres communes : maisons individuelles et parfois une parcelle pour un petit collectif, privés, vendus ou loués chers ;
 - Un certain délaissement du parc ancien devenu peu attractif, traduit par une évolution du niveau de vacance et un besoin de requalification.
- ➔ **Second enjeu : définir les conditions d'un développement maîtrisé d'une offre d'habitat plus diversifiée dans des opérations d'aménagement de qualité, en neuf et dans l'ancien.**

Constats mis en évidence dans le diagnostic

- Un parc social concentré sur Sarrebourg, encore peu présent ailleurs ;
 - Un parc qui s'est peu développé, principalement à Sarrebourg dans le cadre ANRU, suite à des démolitions ;
 - Un parc social appartenant à 2 SEM communales qui doivent évoluer et aux bailleurs régionaux ;
 - Un parc locatif privé qui se développe quelque peu, mais un parc de logements conventionnés peu présent;
 - Un territoire d'accession autour de fonciers portés par les communes, mais des niveaux de prix plus toujours abordables aux ménages locaux à faible niveaux de ressources, notamment à Sarrebourg et les communes localisées à proximité de l'axe routier ;
 - Une pression résidentielle de ménages de la métropole proche, qui influe sur les prix et a facilité l'étalement urbain ;
 - Des produits en neuf, en individuel devenus chers et des programmes collectifs en location et accession chers également, notamment sur Sarrebourg (cadre ZAC...) ;
 - Une dynamique de l'accession d'occasion avec à des niveaux de prix soutenus ;
 - Un parc de logements qui ne permet pas toujours de répondre à l'évolution des besoins et des caractéristiques des ménages (adaptation au vieillissement, à la diminution de la taille des ménages, niveaux de revenus modestes, décomposition, recombinaison des familles) ;
 - Une faible lisibilité des parcours résidentiels, un manque de locatif, de logements de petite taille ;
 - Une demande de logements locatifs aidés (environ 250 demandeurs dont 30% de mutations).., mais seulement 55 attributions par an ;
- ➔ **Troisième enjeu : proposer un développement de l'habitat qui réponde mieux aux parcours résidentiels**

Constats mis en évidence dans le diagnostic

- Un parc locatif social ancien peu valorisé et devenu peu attractif sur certains quartiers;
 - Moselis, engagé depuis de nombreuses années dans des programmes de modernisation de son parc dans le cadre de son plan stratégique de patrimoine, au contraire des 2 bailleurs communaux engagés sur le projet ANRU, mais qui doivent encore poursuivre leurs efforts ;
 - Un parc privé ancien sensible aux enjeux de réhabilitation thermique, qui fait l'objet d'une action dans le cadre du programme « Habiter Mieux », en lien avec la Plateforme de Rénovation énergétique et l'EIE;
 - Une ville centre lauréate du dispositif « Action Cœur de ville », lui permettant d'accentuer son intervention dans son centre ancien ;
 - Fénétrange, confrontée à de multiples enjeux de valorisation de l'habitat et plusieurs bourgs confrontés à des problématiques particulières ;
 - Une présence de logements inconfortables habités par des propriétaires souvent âgés et à revenus modestes, peu enclins à engager des travaux ;
 - Un territoire concerné par l'évolution positive de la vacance, notamment sur Sarrebourg où elle s'est accentuée ;
 - Une présence de locataires qui vivent dans des conditions difficiles et des propriétaires ayant peu de moyens pour rénover leurs logements ;
 - Une présence de copropriétés des années 70/80 qui nécessitent des interventions en matière de réhabilitation thermique dont certaines présentent des facteurs de fragilité.
- ➔ **Quatrième enjeu : Intensifier d'intervention sur le parc ancien, tant social que privé.**

Constats mis en évidence dans le diagnostic

- Un vieillissement de la population et un besoin d'anticipation du rapport offre/demande en terme de réponses adaptées et innovantes;
- Une présence d'effectifs militaires qui trouvent des réponses à leurs besoins de logements mais restent confrontés à un manque de réponses en locatif, lors des mutations ;
- Une connaissance de la réalité des besoins des jeunes par l'intermédiaire de la plateforme « Loj'Toît » portée par la Mission Locale et des réponses à mieux adapter;
- Une offre d'accueil des ménages en difficulté peu présentes, pas toujours adaptées à la réalité des besoins, certes peu nombreux;
- Des besoins de mal logement et de situations d'habitat vétustes, sur tout le territoire ;
- Une réalité de besoin de petits logements qui concerne l'ensemble des publics ;
- La création d'une aire d'accueil et d'une aire de grands passages en faveur des gens du voyage, en conformité avec le Schéma Départemental
- 3 aires de sédentarisation de familles dont 2 caractérisées comme « bidonvilles » ;

➔ **Cinquième enjeu : traiter les enjeux spécifiques de l'habitat.**

II / Les orientations stratégiques pour répondre aux enjeux

Les réponses aux différents enjeux de l'habitat, mis en évidence par le diagnostic, doivent être organisées, à la fois, à travers des objectifs de développement à atteindre et des orientations stratégiques adaptées pour y arriver. Les orientations ont été définies suite à un travail de concertation avec les élus, les partenaires institutionnels et les acteurs locaux de l'habitat. Les objectifs et orientations sont déclinés à l'échelle de la Communauté et des différents niveaux territoriaux qui la composent.

2.1. Adapter, pour les 6 années à venir, l'objectif ambitieux de développement de l'habitat du SCOT, à la réalité locale

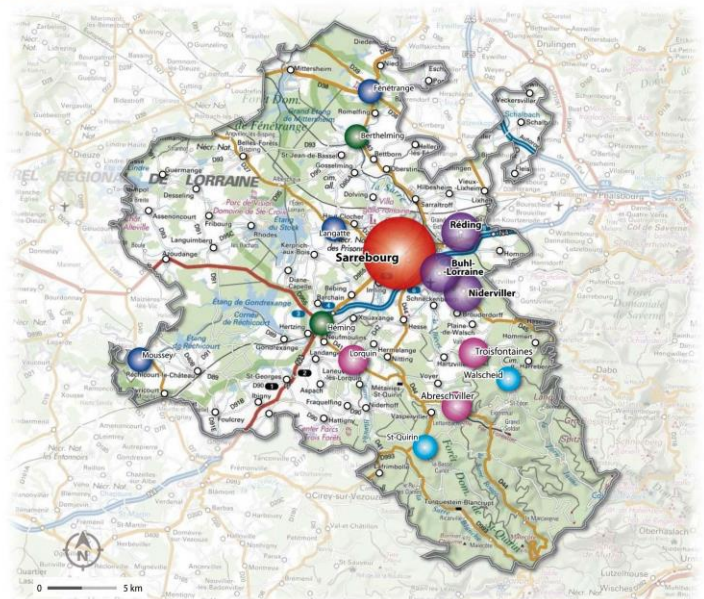
2.1.1 Un développement défini pour renforcer l'armature territoriale

La structuration du territoire a été définie par le SCOT. Elle se décline autour de :

- **Sarrebourg, ville centre de 12 000 habitants, 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 (ZAC, lotissement, traitement de friches militaires...). 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 urbaine



ACEIF - Janvier 2021 | Fonds cartographique IGN Géoportail

- **Les polarités pivots qui comprennent 3 communes en confortement de l'Agglomération (Reding, Buhl-Lorraine et Niderviller) de 5000 habitants, environ. 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 (Reding). Ces 3 communes ne proposent pas une offre d'habitat très diversifiée (80% de propriétaires).

L'échelle des polarités pivots intègrent également, **3 centralités locales à conforter** (Lorquin, Abreschviller et Troisfontaines), également 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.**

Elles 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** (Moussesey, Fénétrange et Langatte), qui rayonnent sur les communes proches.
 - **2 communes de montagne** (Walscheid et Saint-Quirin), qui structurent leur vallée.
 - **2 communes relais** (Berthelming et 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 et 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 4 espaces distincts** :

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

En lien avec le SCOT, la Communauté, sur la base de son armature urbaine organisera le développement de l'habitat en intégrant la dimension déplacement. En l'absence de démarche du type plan de déplacement urbain, le territoire fonctionne à partir de **l'offre de transport collectif relevant du** réseau interurbain départemental, du réseau urbain et du transport à la demande de la Communauté. Ceux-ci **irriguent** l'ensemble des communes et le rabattement sur les gares. Le réseau n'est pas toujours adapté aux déplacements quotidiens des habitants. Il est néanmoins complété par un **système de transport à la demande**. De ce fait, le développement de l'habitat dans les années à venir doit se faire dans le souci de renforcer les polarités et ainsi de limiter les effets de l'étalement urbain, des déplacements motorisés. Les créations de nouvelles zones d'habitat nécessiteront de déterminer les principes régissant l'organisation du transport de personnes, la circulation et le stationnement et viser l'amélioration du cadre de vie. Les réflexions à venir sur les modes de déplacements (individuels et collectifs, motorisés ou non, doux) intégreront la dimension des liaisons entre zones d'habitat, de services et d'emplois.

2.1.2 Un développement qui intègre les perspectives et préconisations en matière de développement urbain et de l'habitat du SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Arrondissement de Sarrebourg (SCOT), approuvé au début de l'année 2020, préconise à la Communauté de Communes et aux communes d'intégrer ses objectifs et ses principes de développement et d'aménagement, visant à :

- **Réaliser environ 175 logements par an sur 23 ans (2012 à 2035), soit 4022 logements. Ramené au temps du PLH (6 ans), cela équivaut à réaliser 1000/1100 logements, selon la répartition par niveau territorial, suivante :**
 - **Ville Centre : 342 logements / 33%**
 - **Pôles en confortement de l'agglomération : 138 logements /13%,**
 - **Centralités à conforter : 114 logements /11%,**
 - **Polarités locales : 158 logements / 15%**
 - **Villages : 294 logements / 28%**
- **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, selon :**
 - **32% de l'ensemble des logements à réaliser, en renouvellement urbain : 1290 logements, décliné de manière différenciée par niveau territorial : Sarrebourg : 40% /**

Pôles pivots en confortement de l'agglomération et centralités à conforter : 25% / Polarités locales : 30% / Villages : 30% ;

- **Réduction du niveau de la vacance** afin de maintenir en dessous de 8 % dans le parc global de logements ;
- **68% de l'ensemble des logements à réaliser, en extension urbaine et villageoise : 2731 logements.**

- **Limiter le niveau de consommation foncière** dans les opérations en extension, en proposant une **adaptation des formes urbaines et villageoises, pour les rendre plus denses autour de produits répartis selon** : individuel pur, individuel groupé et en collectif et un niveau de **densité moyen brut** par opération, déterminé par niveaux territoriaux, correspondant à un niveau de **besoin de foncier à hauteur de 127 ha.**

Formes urbaines

	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif
Sarrebourg	20	20	60
Pôles pivots en confortement de l'agglomération	30	45	25
Centralités à conforter	30	45	25
Polarités locales	40	40	20
Villages	75	20	5

Niveau de densité :

Ville centre : 36 logements / ha

Polarités pivots en confortement de l'Agglomération : 25 logements / ha

Centralités à conforter : 25 logements / ha

Polarités locales : 22 logements / ha

Villages : 14 logements / ha

- **Assurer une plus grande diversité de produits logements**
 - Produire **157 logements locatifs aidés** déclinés par niveau territorial, à un rythme de 6 à 7 logements par an.
 - **Répondre aux besoins spécifiques, développer l'offre de petites typologies, adapter l'offre au vieillissement...**

Le SCoT précise aussi que le quartier « Saravis » à Sarrebourg, classé prioritaire (QPV), 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.

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

2.1.3 Une perspective de développement de l'habitat adapté sur la période du PLH : 2022 à 2027

a) Un développement, adapté et compatible à l'objectif du SCOT.

La stratégie en matière d'habitat, dans le cadre du PLH, pour la période 2022-2027, doit s'appuyer sur le renforcement de certains éléments de contexte :

- **Démographiques** à courte et moyenne échéances **nécessitant l'inversion des tendances** générales à la baisse de population imputables au déficit de plus en plus marqué du solde migratoire et de celui plus récent, du solde naturel.
- **Economiques** avec un contexte de croissance faible, au niveau local, traduit par la nécessaire **adaptation du modèle de développement territorial aux nouvelles données de l'économie présente, des activités de haute qualité technologique et écologiques, à l'économie de proximité et au tourisme...**
- **Sociétal** avec :
 - L'ambition, à minima, de maintenir son niveau de population, de répondre aux évolutions des caractéristiques des ménages et de renforcer l'attractivité pour en attirer d'autres. La prise en **compte des phénomènes sociétaux** qui vont s'accroître, avec l'augmentation de la part des ménages isolés (ex : désaffection pour la vie de couple, **vieillesse** de la population...), devront être accompagnés d'une **politique d'accueil en milieu rural**, pour attirer des jeunes ménages et des familles, en se tournant **sur le réservoir alsacien, proche.**
 - L'ambition de proposer **une offre de services exemplaire, connectée...** pour répondre aux besoins des habitants en place et notamment les personnes âgées et surtout répondre aux attentes des ménages à attirer;
 - La volonté d'accompagner la transition vers des modes de vie de son territoire dits « **décarbonés** » pour de nouveaux ménages, permettant d'influer sur le solde migratoire
- **Mobilités**, illustrant globalement, un territoire inégalement attractif marqué par une forte dépendance à la voiture, malgré la présence des gares ;
- **Environnementale** avec la volonté de conforter l'engagement dans la démarche de **valorisation écologique et paysagère** dans laquelle la communauté s'est engagée.

L'objectif de croissance du SCOT (0,22% par an) est très optimiste pour un territoire qui a vu son niveau de croissance annuelle, passer de 0.2% par an de 2000 à 2012, à **un rythme de -0.6% par an sur les 6 dernières années.**

Ces dernières années, la Communauté de Communes a vu sa population diminuer, tout en réussissant à voir son nombre de ménages, encore augmenter. Les évolutions sont contrastées avec une ville-centre, qui a vu sa population continuer de diminuer et ses ménages, à peine se maintenir, situation, qui n'est plus compensée par une croissance sur le reste du territoire communautaire.

Néanmoins, la Communauté souhaite inverser quelque peu cette tendance, en s'appuyant **simultanément, sur tous ces leviers essentiels** au renforcement des dynamiques territoriales. Ainsi la projection démographique, souhaitée, porte **sur une « Ambition Raisonnée », de retour à un petit niveau de croissance, à hauteur de 0.05% par an (contre -0.6% sur la période 2012/2017, mais 0,4% sur la période précédente).**

Celle-ci se traduira par un gain de 140 habitants pour atteindre environ de 45 540 habitants en 2027. Cette ambition est le pari des 6 ans à venir. Elle impose de **corriger les tendances actuelles**, dans un souci d'adaptation pour construire **un nouveau modèle de développement territorial**, malgré le contexte difficile.

Dans les années à venir, l'évolution de l'offre de logements doit permettre, **prioritairement** à répondre aux besoins de desserrement des ménages (qui seront moins importants au vu du nombre de ménages isolés et du vieillissement...) et au renouvellement du parc (au rythme des années passées...). Les besoins liés à la croissance seront moindres.

Par conséquent, sur les 6 prochaines années de mise en œuvre du PLH (2022/2027), la Communauté devra produire environ 810 réponses logements, soit 135, en moyenne par an.

Cette adaptation n'affecte en rien l'objectif de logements à produire sur la Communauté de communes d'ici 2035, du SCOT. Il faut souligner que le développement de l'offre au cours des années 2012/2019, a porté sur **23% seulement de l'objectif du SCOT, à savoir environ 920**

logements sur les 4022 à réaliser. De ce fait, à la fin du PLH, la communauté de communes disposera encore de près de 2300 logements à réaliser de 2028 à 2035.

b) Une répartition territoriale du développement, sur 6 ans, qui reprend celle du SCOT.

Le niveau de construction, sur la période 2012/2019, par niveau territorial, montre un réel décalage avec le SCOT. Le développement a été plutôt favorable aux villages, au contraire de la ville centre et des polarités. Si, entre 2012 et 2019, la Communauté a réalisé 920 logements neufs, soit 27% des objectifs du SCOT, le tableau suivant traduit les décalages.

CCSMS : Répartition des objectifs SCOT sur la période PLH						
	SCOT 2012 /2305		Construction 2012/2019		Reste à réaliser d'ici 2035	
	Total	Répartition territoriale en %	Total	Répartition territoriale en %	Total	Répartition territoriale en %
Sarrebourg	1320	33	224	24	1096	35
Pôles pivots en confortement de l'agglomération	534	13	40	4	494	16
Réding	269	7	6	1	263	8
Buhl-Lorraine	135	3	15	2	120	4
Niderviller	130	3	19	2	111	4
Centralités à conforter	435	11	41	4	394	13
Abreschviller	158	4	17	2	141	5
Lorquin	124	3	7	1	117	4
Troisfontaines	153	4	17	2	136	4
Polarités locales	607	15	80	9	527	17
Berthelming	58	1	12	1	46	1
Fénétrange	82	2	2	0	80	3
Héming	56	1	9	1	47	2
Langatte	62	2	31	3	31	1
Moussey	85	2	3	0	82	3
Saint-Quirin	83	2	2	0	81	3
Walscheid	181	5	21	2	160	5
Villages	1126	28	536	58	590	19
CCSMS	4022	100	921	100	3101	100

La communauté dispose encore d'un objectif de production de 3100 logements d'ici 2035.

Par conséquent, il est proposé, sur la période du PLH, d'inverser progressivement cette tendance des dernières années et de se baser sur la répartition territoriale initiale des objectifs du SCOT, à savoir :

- **Ville Centre : 33% des réponses logements.**
- **Communes Pivots en confortement de l'Agglomération: 13%, et centralités à conforter, 11%.**
- **Polarités locales : 15%.**
- **Villages : 28%.**

CCSMS : Objectifs réponses logements sur 6 ans PLH				
	SCOT Répartition territoriale en %	Construction 2012/2019 Répartition territoriale en %	Répartition des 810 réponses logements	
			Total sur 6 ans PLH	Par an
Sarrebourg	33	24	267	45
Pôles pivots en confortement de l'agglomération	13	5	107	18
Réding	7	1	54	9
Buhl-Lorraine	3	2	27	5
Niderviller	3	2	26	4
Centralités à conforter	11	5	88	15
Abreschviller	4	2	32	5
Lorquin	3	1	25	4
Troisfontaines	4	2	31	5
Polarités locales	15	9	122	20
Berthelming	1	1	12	2
Fénétrange	2	1	17	3
Héming	1	1	11	2
Langatte	2	2	12	2
Moussey	2	1	17	3
Saint-Quirin	2	1	17	3
Walscheid	5	2	36	6
Villages	28	58	226	38
CCSMS	100	100	810	135

PLH 2022 à 2027 : 810 réponses logement, soit 135 par an.

Répartition par niveau territorial :

- **Ville centre** : 267 logements soit 45 par an
- **Pôle pivots, en confortement de l'Agglomération** : 107 logements soit 18 par an
- **Centralités pivots à conforter** : 88 logements soit 15 par an
- **Polarités locales**: 122 logements soit 20 par an
- **Villages** : 226 logements soit 38 par an

La communauté, en lien avec le PETR, chargé du SCOT, assurera le suivi et la régulation des objectifs dans le temps. Elle organisera cette régulation dans le cadre **de son observatoire de l'habitat et du foncier, obligatoire dans le cadre du SCOT et du PLH.**

La question des réajustements, entre niveaux territoriaux, **ne se pose pas encore**, mais le suivi de la réalité du développement par échelle territoriale, nécessitera de définir les conditions pour le faire par la suite. Le SCOT prévoit que les objectifs de répartition pourront être mutualisés, pour toutes les communes, dans la limite de 15% des objectifs communaux, entre communes proches du même niveau de polarité, ou d'une commune en sous réalisation vers une commune la plus proche appartenant à un niveau supérieur de polarité. Cette régulation sera assurée dans le cadre de l'organisation de l'Observatoire sur le suivi des objectifs.

Ainsi, les périodes de bilans du PLH à 3 ans et à 6 ans permettront d'ajuster l'organisation des objectifs dans le temps.

La Communauté de Communes, en lien avec le SCOT, assurera le suivi du développement et organisera cette régulation, à partir du dispositif d'observation de l'habitat et du foncier (obligation PLH).

c) Un développement qui incite à optimiser les potentialités au sein de l'enveloppe urbaine existante, avant d'ouvrir l'urbanisation en extension

Le PLH reprend l'objectif d'optimisation des potentialités au sein de l'enveloppe urbaine existante, de 2 manières :

- ❖ **Prioriser le renouvellement urbain**, cela veut dire, en termes d'aménagement, assurer un développement qui favorise, **la réalisation d'une opération, dans le tissu urbain et villageois, dans une dent creuse** (espace non construit entouré de parcelles bâties...), **la récupération d'un site mutable** (ensemble de bâtis, anciennes friches économiques ou urbaines traduits par la présence de constructions insalubres et d'espaces dégradés, d'espaces libres importants et disponibles ou par la présence d'ateliers artisanaux à côté d'un quartier résidentiel et d'espaces de densification dans un lotissement, le centre ancien...), **la démolition / reconstruction d'un bâtiment et la remise sur le marché de logements vacants et la reprise d'anciennes fermes** dans un souci de valorisation patrimoniale et identitaire.

Le PLH, se donne comme objectif d'assurer, comme défini par le SCOT, 32% des réponses logements en renouvellement urbain et 68% en extension, selon :

CCSMS : répartition entre renouvellement urbain et extension sur 6 ans du PLH						
	Perspective 810 logements					
	Total	%	Renouvellement urbain		Extensions	
			%	Total	%	Total
Sarrebourg	267	33	40	107	60	160
Pôles pivots en confortement de l'agglomération	107	13	25	27	75	80
Réding	54	7	25	14	75	41
Buhl-Lorraine	27	3	25	7	75	20
Niderviller	26	3	25	7	75	20
Centralités à conforter	88	11	25	22	75	66
Abreschviller	32	4	25	8	75	24
Lorquin	25	3	25	6	75	19
Troisfontaines	31	4	25	8	75	23
Polarités locales	122	15	30	36	70	85
Berthelming	12	1	30	4	70	8
Fénétrange	17	2	30	5	70	12
Héming	11	1	30	3	70	8
Langatte	12	1	30	4	70	8
Moussey	17	2	30	5	70	12
Saint-Quirin	17	2	30	5	70	12
Walscheid	36	4	30	12	70	25
Villages	226	28	30	68	70	158
CCSMS	810	100	32	259	68	551

❖ **Récupérer une partie des logements vacants.**

La Communauté de communes recense, en 2017, **2300 logements vacants** (soit 9% du parc de résidences principales). Cette vacance est concentrée sur Sarrebourg (810 logements, soit 11.7% des résidences principales). Elle est peu présente sur les polarités pivots, en confortement de l'Agglomération (7%), au contraire des centralités à conforter (11%), des polarités locales (10%). Sur les villages, elle ne représente globalement que 8%, mais dépasse les 10% dans une vingtaine de communes. **La vacance a augmenté de 10% depuis 2012 (+220, 35/40 par an).**

Par conséquent, il est proposé un objectif adapté de récupération de logements vacants, en allant un peu au-delà de celui définis par le SCOT. Le PLH propose de la ramener à 8%, dans toutes les communes où elle est au-delà de ce niveau.

Les communes en lien avec la communauté doivent mener un travail de mesure de la réalité de cette vacance et du potentiel mobilisable. Cela permettra de définir les conditions de sa mobilisation.

Au regard du taux de vacance par commune par niveau territorial, **l'objectif de récupération s'élève à environ 400 sur la période 2012/2035, soit 200/210 logements, sur la période du PLH, soit 30 à 35 par an, décliné selon :**

CCSMS : Objectif de logements vacants à récupérer sur 6 ans du PLH							
Nom	Logements		Logements vacants				
	2017	2017	%	Vacance à 8% dans chaque commune	A récupérer d'ici 2035	Par an	Sur 6 ans
Sarrebourg	6588	810	12,3	527	283	16	94
Pôles pivots en confortement de l'agglomération	2191	148	6,8	148	0	0	0
Réding	1106	81	7,3	81	0	0	0
Buhl-Lorraine	552	44	8,0	44	0	0	0
Niderviller	533	23	4,3	23	0	0	0
Centralités à conforter	1965	221	11,2	157	64	4	21
Abreschviller	758	91	12,0	61	30	2	10
Lorquin	527	64	12,1	42	22	1	7
Troisfontaines	680	66	9,7	54	12	1	4
Polarités locales	3121	301	9,6	205	96	5	32
Berthelming	243	24	9,9	19	5	0	0
Fénétrange	384	78	20,4	31	48	3	18
Héming	234	29	12,4	19	10	1	6
Langatte	696	11	1,6	11	0	0	0
Moussesey	320	34	10,6	26	8	0	0
Saint-Quirin	399	47	11,8	32	15	1	6
Walscheid	846	78	9,2	68	10	1	6
Villages	11756	908	7,7	728	180	10	60
CCSMS	25621	2388	9,3	1765	623	35	208

**PLH : récupérer 200/210 logements vacants, sur 6 ans
→ 30 à 35 logements par an**

De ce fait, le développement de l'offre, se fera selon une répartition entre logements nouveaux et logements vacants à récupérer, selon :

- **Renouvellement : 259, dont 200 vacants récupérés, remis sur le marché, démolis et reconstruits et 59 en neuf**
- **Neuf en extension : 551**

d) Un développement qui incite à limiter l'étalement urbain et réduire la consommation foncière

❖ **Renforcer la densification des opérations dans les zones d'extension**

La **Communauté de Communes**, incitera les communes à intégrer la question de la densité en lien avec les formes urbaines, dans les secteurs d'extension. Le PLH reprend, les objectifs différenciés par niveau territorial, relatif aux **formes urbaines** du SCOT.

Le tableau suivant traduit cette ambition que les communes devront appliquer dans leurs documents d'urbanisme et appliquer dans toute nouvelle opération en extension.

CCSMS : logements en extension selon la forme urbaine sur 6 ans PLH								
	Perspectives 551 logements en extension							
	Total	Total	Individuel pur		Individuel groupé		Collectif	
			%	Total	%	Total	%	Total
Sarrebourg	267	160	20	32	20	32	60	96
l'agglomération	107	80	30	24	45	36	25	20
Réding	54	41	30	12	45	18	25	10
Buhl-Lorraine	27	20	30	6	45	9	25	5
Niderviller	26	20	30	6	45	9	25	5
Centralités à conforter	88	66	30	20	45	30	25	17
Abreschviller	32	24	30	7	45	11	25	6
Lorquin	25	19	30	6	45	8	25	5
Troisfontaines	31	23	30	7	45	10	25	6
Polarités locales	122	85	40	34	40	34	20	17
Berthelming	12	8	40	3	40	3	20	2
Fénétrange	17	12	40	5	40	5	20	2
Héming	11	8	40	3	40	3	20	2
Langatte	12	8	40	3	40	3	20	2
Mousse	17	12	40	5	40	5	20	2
Saint-Quirin	17	12	40	5	40	5	20	2
Walscheid	36	25	40	10	40	10	20	5
Villages	226	158	75	119	20	32	5	8
CCSMS	810	551		229		164		158

❖ **Traduire un niveau de foncier pour assurer ce développement en extension**

Le PLH, reprend les niveaux de densité moyenne, des opérations en extension, définies par le SCOT, par niveau territorial.

La réalisation de l'offre nouvelle, en extension, fait apparaître un **besoin de foncier estimé à 25.5 hectares, sur les 6 ans du PLH, répartis selon :**

Ville centre : 4.5 Ha

Pôles pivots en confortement de l'Agglomération : 3.2 Ha

Centralités à conforter : 2.6 Ha

Polarités locales: 3.9 Ha

Villages: 11.3 Ha

CCSMS : Niveau de consommation foncière en extension sur 6 ans				
	Total	Perspective 551 logements en extens		
		Extension	Niveau de densité logts/ha	Besoin de foncier (ha)
Sarrebourg	267	160	36	4,5
Pôles pivots en confortement de l'agglomération	107	80	25	3,2
Réding	54	41	25	1,6
Buhl-Lorraine	27	20	25	0,8
Niderviller	26	20	25	0,8
Centralités à conforter	88	66	25	2,6
Abreschviller	32	24	25	1,0
Lorquin	25	19	25	0,8
Troisfontaines	31	23	25	0,9
Polarités locales	122	85	22	3,9
Berthelming	12	8	22	0,4
Fénétrange	17	12	22	0,5
Héming	11	8	22	0,4
Langatte	12	8	22	0,4
Moussey	17	12	22	0,5
Saint-Quirin	17	12	22	0,5
Walscheid	36	25	22	1,1
Villages	226	158	14	11,3
CCSMS	810	551		25,5

**PLH : développement en extension : 550 logements,
229 logements individuels purs, soit 42%,
164 logements individuels groupés, soit 30%
158 logements collectifs, soit 28%**

Besoin de foncier : 25.5 Ha.

e) Un développement d'une offre de logements innovante et diversifiée pour satisfaire à l'évolution des besoins locaux en priorité

Le diagnostic a mis en évidence **plusieurs décalages** entre l'offre et l'évolution des caractéristiques de la population locale :

- L'importance des besoins pour répondre à des **niveaux de revenus modestes** : 57% de la population est ouvrière et employée, 55% des ménages locaux peuvent bénéficier d'un logement locatif social et un niveau d'offre de logements accessibles financièrement, limitée,
- **Le vieillissement** de la population et un besoin de logements adaptés, qui va se poursuivre et s'intensifier.
- Le besoin de logements pour des **ménages de taille de moins en moins importante**, pour les besoins, à la fois : de jeunes, de personnes âgées, de familles monoparentales, de publics en difficultés, de personnes seules... pour lesquels l'offre peu importante est devenue concurrentielle.

Afin de conserver ses ménages, de leur garantir une offre de logements correspondant davantage à leur besoins, la communauté devra inciter les communes à développer des réponses, **plus innovantes et diversifiées**.

Dans ce sens, le **renforcement des parcours résidentiels** tant dans le neuf que dans l'ancien, constitue **un objectif important**. Dans les années à venir, le développement de l'offre de logements, doit se traduire à la fois **quantitativement, mais surtout qualitativement**.

Il s'agira d'inverser la tendance des dernières années, favorable aux projets **proposant une gamme de produits souvent identique fortement concurrentielle et d'adapter l'offre à la réalité des besoins locaux**. Sarrebourg s'est engagé dans ce sens, les autres communes doivent faire de même.

La réalisation des 810 réponses logements prévus dans le PLH, doit permettre de renforcer les itinéraires résidentiels, pour les publics suivants :

Demain, les réponses devront davantage porter sur :	
Cibles : personnes et ménages locaux	
<i>Personnes isolées, dont séniors</i>	<i>Jeunes souhaitant décohabiter</i>
<i>Jeunes ménages double actifs, cadres, enseignants</i>	<i>Séniors, personnes à mobilité réduite,</i>
<i>Familles monoparentales,</i>	<i>Ménages qui se séparent, ménages qui se recomposent</i>
<i>Ménages Issus du parc social,</i>	<i>Ménages en difficulté, à sédentariser</i>
<i>Militaires</i>	
Extérieurs	
<i>Ménages alsaciens et des communautés de Meurthe et Moselle et Moselle, proches</i>	

Il est donc important d'avoir une **meilleure connaissance de la réalité des besoins, tant globalement, qu'à l'échelle de chaque niveau territorial**, afin d'organiser un développement de produits accessibles et diversifiés pour y répondre.

Le PLH se donne 5 objectifs à atteindre, pour aller dans ce sens :

❖ **Prévoir dans la production de réponses logements des produits de petite taille (T1 à T3) : 30 à 40% pour assurer le rattrapage de besoin de petites typologies**

Dans ce sens, le PLH, encouragera dans les opérations, la réalisation de logements avec des surfaces optimisées surtout en matière de logement social et privé conventionné avec l'objectif de viser une meilleure solvabilisation des ménages par les APL (non accès à certaines typologies pour les ménages précaires en raison d'une surface trop importante, donc d'un niveau de loyer trop élevé).

PLH : 30 à 40 % des réponses logements sous la forme de T1 à T3, soit environ 240 à 320 logements,

CCSMS : répartition de l'objectif logement en petites typologies, sur 6 ans du PLH			
	Total	30% T1 à T3	40% T1 à T3
Sarrebourg	267	80	107
Pôles pivots en confortement de l'agglomération	107	32	43
Réding	54	16	22
Buhl-Lorraine	27	8	11
Niderviller	26	8	10
Centralités à conforter	88	26	35
Abreschviller	32	10	13
Lorquin	25	8	10
Troisfontaines	31	9	12
Polarités locales	122	37	49
Berthelming	12	4	5
Fénétrange	17	5	7
Héming	11	3	4
Langatte	12	4	5
Mousse	17	5	7
Saint-Quirin	17	5	7
Walscheid	36	11	14
Villages	226	68	90
CCSMS	810	243	324

❖ **Assurer un développement de l'offre en locatif aidé**

La communauté de Communes en appui sur les communes et les bailleurs publics présents sur le territoire, assurera la poursuite du développement de l'offre locative aidée. Elle s'appuiera également sur les propriétaires bailleurs privés pour développer une offre de logements conventionnés privés...

Les objectifs reprennent les perspectives du SCOT qui prévoit sur la période 2012 à 2035, **un nombre limité de logements** locatifs sociaux : **157 au rythme de 5/6 logements annuels**. Ces objectifs s'appliquent au développement prévu pour les 6 années à venir pour chacun des niveaux territoriaux.

Le PLH propose d'aller au-delà de l'objectif du SCOT, pour développer une offre locative aidée à hauteur de 10% des réponses logements à apporter. Pour cela l'objectif porte sur un développement de logements locatifs sociaux porté par un bailleur social ou une commune à hauteur de ce que le SCOT préconise, soit 40 à 42 logements. A cet objectif, s'ajoute un développement d'une offre de logements locatifs privés conventionnés, à la même hauteur. En final, le niveau de développement s'élève à environ 80 à 85 logements locatifs aidés,

Le développement de l'offre nouvelle se fera dans le cadre d'une programmation pluriannuelle.

L'organisation du développement est basée selon le taux adapté par niveau territorial, défini par le SCOT :

- *Ville centre* : 13 %
- *Pôle pivots en confortement de l'Agglomération* : 12%
- *Centralités à conforter* : 12%
- *Polarités locales* : 10%
- *Villages* : 5%

CCSMS : Répartition de l'objectif locatif aidé sur 6 ans PLH									
	SCOT			PLH 6 ans					
	Total sur 23 ans	Logements locatifs sociaux	%	Total à réaliser	Locatif social	Locatif privé conventionné	Total locatif aidé	%	Par an
Sarrebourg	1320	62	4,7	267	18	18	36	13,5	6
Pôles pivots en confortement de l'agglomération	534	27	5,1	107	6	6	12	11,2	2
Réding	269	13	4,8	54					
Buhl-Lorraine	135	7	5,2	27					
Niderviller	130	7	5,4	26					
Centralités à conforter	435	21	4,8	88	6	6	12	13,6	2
Abreschviller	158	8	5,1	32					
Lorquin	124	6	4,8	25					
Troisfontaines	153	7	4,6	31					
Polarités locales	607	28	4,6	122	6	6	12	9,8	2
Berthelming	58	3	5,2	12					
Fénétrange	82	4	4,9	17					
Héming	56	3	5,4	11					
Langatte	62	3	4,8	12					
Moussey	85	3	3,5	17					
Saint-Quirin	83	4	4,8	17					
Walscheid	181	8	4,4	36					
Villages	1126	21	1,9	226	6	6	12	5,3	2
CCSMS	4022	157	3,9	810	42	42	84	10,4	14

PLH : objectifs logements locatifs aidés (locatif social et privé conventionné), selon une territorialisation proposée à l'échelle de chaque strate, au vu du faible nombre de logements à répartir :

- *Ville centre* : 36 logements aidés.
- *Pôle pivots, en confortement de l'Agglomération* : 12 logements aidés, soit 3 à 4 par communes
- *Centralités à conforter* : 12 logements aidés, soit 3 à 4 par communes
- *Polarités locales* : 12 logements aidés, soit 1 à 2 par communes
- *Villages* : 12 logements aidés.

❖ **Assurer un développement de logements en accession à prix abordable**

Il est proposé d'inciter les communes à expérimenter le développement d'une petite offre en accession sécurisée, en direct ou en lien avec les bailleurs sociaux, des produits du type PSLA, notamment, mais aussi une offre en accession à niveau de prix abordable, c'est-à-dire 20% en dessous du marché local, comme cela se fait sur Sarrebourg, selon :

Illustration :	
Immobilier : Sarrebourg : 2000 à 2100 €/m ²	Hors Sarrebourg : 1200 à 1400 €/m ²
Foncier : Sarrebourg : 6000/8000€/are	Hors Sarrebourg : 3200/4000€/are

Il est proposé un développement à hauteur de 10%.

PLH : 80 logements en accession à prix abordable et sécurisée, soit 10/15 par an.

CCSMS : objectif logements en accession aidée sur 6 ans				
	PLH 6 ans			
	Total à réaliser	Accession aidée		
		10%	Total	Par an
Sarrebourg	267	10	27	4
Pôles pivots en confortement de l'agglomération	107	10	11	2
Réding	54	10	5	
Buhl-Lorraine	27	10	3	
Niderviller	26	10	3	
Centralités à conforter	88	10	9	1
Abreschviller	32	10	3	
Lorquin	25	10	3	
Troisfontaines	31	10	3	
Polarités locales	122	10	12	2
Berthelming	12	10	1	
Fénétrange	17	10	2	
Héming	11	10	1	
Langatte	12	10	1	
Moussey	17	10	2	
Saint-Quirin	17	10	2	
Walscheid	36	10	4	
Villages	226	10	23	4
CCSMS	810	10	81	14

❖ **Prévoir le développement de l'offre de logements en direction des publics seniors en locatif aidé et en accession à prix abordable.** La communauté, en lien avec les communes, organisera le développement d'une offre adaptée à l'évolution des besoins des publics seniors et ou handicapés. Il est proposé, de réfléchir aux conditions de développement de formules habitat adaptées, définies sous plusieurs formes (ex : logements groupés accompagnés de lieux de convivialité, de services, logements adaptés à certains types de handicaps, logements du type « petite unité de vie » avec un logement pour un hôte, logements intergénérationnels, structures Alternatives à l'EHPAD pour les personnes en perte d'autonomie... Ce développement sera organisé dans une logique de lien entre habitat et niveau d'offre de services pour les publics seniors. Cet objectif se retrouve dans l'offre à développer, en locatif et en accession.

PLH : objectifs publics seniors : 10 à 15% du total des réponses logements, en locatif et en accession, soit 80 à 120 logements.

❖ **Accompagner le développement de réponses logements dans le secteur non aidé** (produits en locatif et en accession, au niveau de prix du marché du logement).

PLH : objectifs marché libre : 640/650, soit 80% des logements.

2.2. Les orientations et pistes d'actions du PLH

4 grandes orientations, par ordre de priorité :

Orientation 1 : Intensifier l'intervention sur le parc ancien tant public que privé

Action 1.1 : Organiser un dispositif d'intervention opérationnel sur le parc privé ancien

Action 1.2 : Assurer la poursuite de la modernisation et renouvellement du parc social pour le rendre plus attractif et adapté à l'évolution des besoins

Orientation 2 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité.

Action 2.1 : Accompagner les communes à mener des opérations de qualité, en neuf et dans l'ancien.

Action 2.2 : Assurer la valorisation urbaine et villageoise de l'habitat

- *Accompagner la reconquête du centre ancien de Sarrebourg – « Action Cœur de Ville et Opération de revitalisation des territoires – ORT »*
- *Elargir l'ORT sur un projet de redynamisation du centre ancien de Fénétrange*
- *Mettre en œuvre des projets de redynamisation de l'habitat dans les centres anciens des polarités et des villages*

Orientation 3 : Renforcer les parcours résidentiels en développant une offre plus adaptée à la réalité des besoins actuels.

Action 3.1 : Organiser le développement d'une offre répondant aux besoins spécifiques

Action 3.1.1 : Définir la réalité des besoins liés au vieillissement et au handicap

Action 3.1.2 : Adapter le dispositif d'accueil des jeunes à la réalité des besoins

Action 3.1.3 : Adapter les réponses aux besoins des publics militaires

Action 3.1.4 : Traiter les besoins d'habitat des familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage

Action 3.1.4 : Organiser les conditions pour assurer une meilleure prise en compte des besoins des publics en difficulté vis à vis du logement

Action 3.2 : Assurer le développement d'une offre de logements locatifs aidés répondant aux besoins locaux

Action 3.3 : Développer une offre en accession à prix plus abordable

Orientation 4 : Assurer la gouvernance du PLH.

Action 4.1 : Assurer le pilotage et l'animation de l'action habitat.

Action 4.2 : Organiser un observatoire de l'habitat et du foncier.

Action 4.3 : Articuler les actions du PLH et la Conférence Intercommunale du Logement.

Orientation 1 : Intensifier l'intervention sur le parc ancien tant public que privé

La Communauté et les communes se sont engagées au cours de ces dernières années dans un travail de valorisation de l'habitat privé ancien. L'action a été menée, dans des OPAH, à l'échelle de quelques anciennes Communautés de Communes, puis dans le cadre du **dispositif « Habiter Mieux »**, à l'échelle de la nouvelle communauté. Les **cibles** visent aujourd'hui, les économies d'énergie, l'adaptation des logements à l'autonomie des personnes... Au regard des résultats, il semble important de renforcer cette action afin d'accentuer son impact. Le travail mené par la **DREAL sur les conditions de massification des actions visant la rénovation énergétique** du territoire a permis de traduire les conditions de mise en place d'une politique volontariste. Ce travail doit s'inscrire dans une perspective d'intervention globale sur le parc privé ancien, intégrant aussi, **les questions** : du traitement de l'habitat indigne (bien que la compétence reste communale), de la modernisation des parcs locatifs privés et communaux, de la récupération de logements vacants, du suivi et traitement de copropriétés fragilisées, notamment... La rénovation du parc ancien, doit ainsi contribuer à apporter des réponses aux besoins diversifiés de logements.

De son côté, Sarrebourg, s'est engagé au cours de ces dernières années, dans un travail important de valorisation urbaine et de l'habitat, qui trouve aujourd'hui sa poursuite dans le dispositif OPAH-RU, qui permet de traiter ces situations..

Par ailleurs, Sarrebourg concentre le parc social de la communauté. Le quartier « Cité Lorraine (devenue Primevère) », a été support de programmes de démolition, reconstruction et modernisation et rénovation thermique des logements, en lien avec l'ANRU. Il est intégré dans les dispositifs relevant de la politique de la ville. Les bailleurs, dans leurs plans stratégiques de patrimoine, poursuivent la modernisation de leurs parcs.

Aujourd'hui, le besoin d'intervention sur le parc social ancien, se pose de plusieurs manières. La modernisation **du patrimoine ancien** (Sarrebourg, Moussey, St Quirin, Xouaxange...) est encore nécessaire sur les prochaines années. **L'intervention sur les parcs du « Logis Sarrebourgeois » et de la « Sarrebourgeoise »**, deux structures communales est à définir, dans le cadre du regroupement des 2 structures dans la Fédération des Entreprises Publiques Locales (EPL).

▪ **Action 1.1 : Organiser un dispositif d'intervention opérationnel sur le parc privé ancien**

Objectifs

- > Organiser les **conditions de massification de l'action sur la rénovation énergétique** et la **modernisation du parc ancien**, dans le cadre d'une politique partenariale et opérationnelle visant à traiter l'ensemble des problématiques du parc privé et compléter l'action menée dans le cadre « Habiter Mieux » ;
- > Définir les cibles du futur dispositif d'intervention sur le parc privé ancien ;

Pistes d'actions

La Communauté de Communes

Dans un premier temps

1/ Mettre en place d'une ingénierie / Cadre SARE

La communauté de Communes, sollicitera le dispositif « **Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique des logements (SARE)** » de la Région afin d'organiser l'Ingénierie à mettre en place. Dans ce sens, elle souhaite créer **deux postes** :

❖ **Conseiller Info Energie pour assurer l'accompagnement des particuliers**

Missions :

Information, conseils techniques, financiers et fiscaux et solutions concrètes pour faire des évaluations simplifiées de la consommation énergétique ;

Aide au passage à l'acte (simulation thermique du logement et analyse financière du projet.

❖ **Conseiller en énergie partagé pour assurer l'accompagnement des Collectivités**

Missions :

Collecter et analyser les données énergétiques du patrimoine de chaque commune ;

Accompagner les collectivités sur l'ensemble de leurs projets relatifs à l'énergie ;

Sensibiliser, former et informer aux usages de leur patrimoine et à la maîtrise énergétique.

Elle s'appuiera sur les partenariats pour proposer une offre de service aux particuliers et aux entreprises :

❖ **Dispositif « OKTAVE », initié par la Région Grand Est et l'ADEME**, d'accompagnement personnalisé des propriétaires de maisons individuelles / projet de rénovation complète par un conseiller en efficacité énergétique sur l'ensemble du projet de rénovation (étude de faisabilité du projet, recherche des meilleures solutions, évaluation thermique avant et après travaux, test d'étanchéité, recherche des financements les plus adaptés, du choix des professionnels et des techniques et de la coordination des travaux...).

❖ **Relais et promotion du dispositif de formation « PRACTEE », qui organise des formations liées à la réglementation thermique à travers notamment la formation à l'étanchéité d'air pour tous les professionnels du bâtiment.**

La Communauté mobilisera les aides de son dispositif « Habiter Mieux », avec l'ANAH.

2/ Organiser la massification de l'action sur la rénovation énergétique et le traitement de la précarité énergétique

La Communauté, suite au travail mené avec la DREAL (selon les fiches actions de la feuille de route), dans le cadre de son ingénierie « habitat », prévoit de mettre en œuvre, des actions du type :

❖ **Des actions de communication** : définition d'un « discours commun », guide d'information sur les aides financières et fiscales, lancement d'un appel à projet sur les typologies souhaitées, valorisation d'opérations pilotes, guide rénovation / bonnes pratiques / référentiels intervention par typologies, livret « ressources » du territoire...

❖ **Des moyens d'accompagnement** des ménages, des publics âgés, fragiles, en situation de précarité énergétique, en relais avec les communes.

❖ **Des actions de promotion** : formations / entreprises du FEE Bâtiment, actions en relais des actions du PNR, l'incitation à l'utilisation de nouveaux matériaux...

Ce dispositif sera la base des missions prévues et organisées au sein de la future « Maison de l'Habitat et de l'Énergie ».

3/ Mettre en œuvre une étude du type OPAH ou PIG, pour mesurer l'intérêt d'élargir les cibles d'intervention, définir des objectifs opérationnels :

a) Conforter la dynamique sur la rénovation énergétique et le traitement de la précarité énergétique.

Il s'agira d'intensifier l'action en se donnant des objectifs ambitieux de travaux de rénovation par les propriétaires occupants et bailleurs et faciliter leur passage à l'acte.

Il s'agira également d'organiser les conditions de **repérage des situations de précarité énergétique** et d'accompagner les ménages et propriétaires bailleurs, dans un processus d'amélioration de leurs logements.

b) Mettre en œuvre un plan de récupération de la vacance, en actionnant l'ensemble des leviers possibles pour inciter les propriétaires à réhabiliter leurs logements vacants et à les remettre sur le marché locatif, à les céder, ou à **expérimenter les systèmes du bail à réhabilitation et de l'intermédiation locative**, avec une structure agréée. Les communes pourront également instaurer un permis de louer pour s'assurer que les logements vacants remis en état répondent aux normes et standards de qualité. Dans le même sens, la mesure de la mise en place d'un dispositif visant à sécuriser l'accession dans l'ancien pour des ménages primo-accédants, sera faite. Pour cela il sera important d'organiser des outils et moyens complémentaires d'intervention du type : prime à la vacance, prime à l'accession dans l'ancien, taxe d'habitation sur le logement vacant.

Objectif PLH : 40/45 logements remis sur le marché locatif privé conventionné

c) Inciter les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements et à les conventionner, avec ou sans travaux;

d) Inciter le public âgé à réaliser des travaux d'amélioration et d'adaptation de leurs logements en leur **proposant un accompagnement tout au long de la démarche** ;

e) Organiser localement un dispositif relais au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, afin d'assurer la remontée des situations, en lien avec les communes et les acteurs sociaux et de les traiter. Il est important à l'échelle communautaire, bien que la communauté ne soit pas compétente, d'organiser les conditions pour assurer un meilleur repérage et traitement des situations en s'appuyant sur le dispositif départemental.

f) Repérer et prévenir les difficultés dans les copropriétés privées à partir de la sensibilisation des syndicats de copropriétés, il sera prévu dans un premier temps de mettre en place un système de connaissance et de veille des copropriétés et de s'appuyer sur le dispositif départemental « POPAC – Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des Copropriétés » porté par l'ADIL. En fonction des situations à traiter, des programmes de modernisation, de traitement thermique... seront organisés, dans le cadre d'une action spécifique. **Cette action sera articulée avec l'OPAH-RU de Sarrebourg.**

Suite à cette étude opérationnelle, une convention partenariale avec l'ANAH, le Conseil Départemental, le Conseil Régional et Action Logement, sera organisée, pour définir les conditions de partenariat, les objectifs de réalisation, les niveaux de participation financière et les conditions d'une mission d'animation (en régie ou externalisée).

Dans un second temps

4/ Mettre en œuvre un dispositif d'animation de OPAH ou PIG, en régie ou en appui sur un opérateur spécialisé (dans la suite de l'étude)

L'organisation du dispositif devra se faire, en lien :

- D'une part avec l'animation existante de la communauté
- D'autre part avec l'animation liée à l'ORT et son OPAH RU

▪ **Action 1.2 : Assurer la poursuite de la modernisation du parc social pour le rendre plus attractif et adapté à l'évolution des besoins**

Objectifs

- > Assurer la modernisation du parc et son adaptation aux besoins de la demande actuelle ;
- > Accompagner le processus d'évolution des parcs de la Sarrebourgeoise et du Logis Sarrebourgeois ;
- > Suivre l'équilibre de peuplement du parc social et du quartier QPV.

Pistes d'actions

La Communauté de communes, organisera les conditions d'un partenariat avec les communes et les bailleurs, pour :

Dans un premier temps

La Communauté de communes, incitera les communes et les bailleurs, à :

1 – Organiser un partenariat, pour, poursuivre le processus de modernisation de l'ensemble du parc social

Il s'agira, d'organiser les conditions d'un partenariat entre la Communauté de Communes, les communes et les bailleurs sociaux.

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. L'ensemble des partenaires doivent assurer la programmation à intégrer dans le Plan de relance.

Le Logis Sarrebourgeois et la Sarrebourgeoise poursuivront le processus de modernisation de leurs parcs avec :

- ❖ Modernisation des logements dans des immeubles non réhabilités mais occupés pleinement par un public âgé, souvent isolé et avec de faibles ressources. **Perspectives :** en cours sur Bossuet (36 logements) et à venir sur Auvergne (27), Fauvettes (49) et Mésange (28).
- ❖ Evolution à prévoir dans la nouvelle configuration liée à leurs intégrations dans la Société Anonyme de Coordination (SAC), portée par la Fédération des Entreprises Publiques Locales (EPL).

Moselis a modernisé la partie la plus ancienne de son parc sur Sarrebourg. 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 Xouaxange (22 logements classés E) et 9 logements classés G à Saint-Quirin...

Dans un deuxième temps

2 – Préfigurer les contours d'une réflexion partenariale sur le fonctionnement de la filière logement social

Il s'agira, dans le cadre du partenariat de mesurer les conditions pour avancer progressivement sur :

- ❖ Mettre en œuvre la **Conférence Intercommunale du Logement** et ses outils (Plan Partenarial de Gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs et de la Convention Intercommunale d'Attributions).
- ❖ Organiser le **suivi de l'intervention sur le parc social** : modernisation, programmation, suivi de la demande et des attributions...

Dans un premier temps, la Communauté s'assurera de la prise en compte des objectifs **d'accueil de publics précaires et prioritaires** tels que définis par la loi « Egalité et citoyenneté », notamment sur et hors de son quartier en QPV. Par la suite, elle organisera les conditions pour organiser et faire fonctionner sa Conférence Intercommunale du Logement.

Orientation 2 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité

A ce jour, dans la mise en compatibilité de leurs documents d'urbanisme avec le SCOT, les communes ont mesuré leur capacité à assurer **leurs objectifs de réalisation de logements** sur la base de leurs capacités de densification et de leurs besoins d'extension. Plusieurs d'entre elles se sont engagées dans le processus de révision de leur document d'urbanisme, d'autres vont le faire. Elles vont ainsi, intégrer les **objectifs de développement et les préconisations du SCOT, dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation,**.

Elles vont poursuivre leur réflexion (ou vont le faire) sur l'organisation de **leur projet urbain et de développement**. Nombreuses d'entre elles ont déjà définis les secteurs sur lesquels une opération pourrait être menée.

Trois questions se posent, au regard de l'importance des projets à venir sur le territoire dans une vingtaine de communes :

- L'arrivée d'une **offre foncière** pour de l'individuel, **de manière concurrentielle, ne correspond plus toujours à la réalité et évolution des besoins** et risque d'être plus difficile à commercialiser ;
- Le développement **priorise souvent les extensions et limite les interventions sur le tissu existant ;**
- Les communes disposent d'un **potentiel dans l'ancien**, qui sert peu au développement de l'offre, mais propose de **réelles opportunités**.

Le développement stratégique de demain, doit se retrouver dans la mise en œuvre d'**opérations pilotes de qualité, tant en neuf, dans les projets à venir, à faire évoluer, que dans l'ancien, dans des opérations à organiser.**

Au regard des rencontres avec les communes, il apparaît que dans les 2 à 3 prochaines années, nombreuses d'entre elles, ont prévu de réaliser, en direct, une opération souvent sous la même forme, un lotissement...

Par contre, elles sont de **plus en plus soucieuses** de réaliser une **opération sur un bâtiment délaissé**, en vue d'en faire quelques logements, souvent communaux.

La stratégie à venir visera, dans un premier temps à inciter les communes souhaitant réaliser une **opération sur des bâtis ou des fonciers maîtrisés** à le faire en leur proposant un **cadre pilote** d'accompagnement, puis **à anticiper un processus de maîtrise de l'habitat vacant, intéressant** pour monter **des opérations dans la durée**.

Sarrebourg, s'est engagé au cours de ces dernières années, à la fois dans l'organisation de projets dans **des ZAC**, visant à intégrer les préconisations du SCOT et dans un travail important de valorisation urbaine et de l'habitat, qui trouve aujourd'hui sa poursuite dans le dispositif « **Action Cœur de Ville** » et son **Opération de Redynamisation Territoriale – ORT** ». Dans ce sens, la ville et la communauté ont engagé une OPAH-RU, pour réinvestir l'ancien..

Cette action **sera élargie à la commune de Fénétrange**, confrontée elle aussi à des difficultés en matière d'habitat et de valorisation urbaine.

Les autres polarités et les villages, doivent réfléchir dans ce sens, en organisant des réflexions plus globales de développement. Celles-ci pourront être basées sur des situations d'habitat complexes, liées au délaissement d'anciennes bâtisses, dans le cadre d'un projet innovant, écologique, de valorisation urbaine ou villageoise...

L'implication de la Communauté dans cette démarche, doit être progressive. Il s'agit de répondre au souci **régulation du développement** de son territoire, telle que définie par le SCOT. Cela passe, à la fois par la **connaissance des projets à venir**, à accompagner des projets pilotes sur des fonciers ou bâtis maîtrisés, tout en anticipant la suite **sur les 3 années à venir**, à travers une **véritable stratégie foncière et immobilière**. Dans ce sens, elle devra également réfléchir au besoin de renforcement de son rôle d'accompagnement des communes, voire de réflexion sur un projet de document d'urbanisme intercommunal.

▪ **Action 2.1 : Accompagner les communes à mener des opérations de qualité, en neuf et dans l'ancien**

Objectifs

- > Accompagner les communes à organiser les conditions pour mener une opération de qualité et développer une offre diversifiée, dans les 2/3 prochaines années ;
- > Organiser une véritable stratégie de mobilisation d'une offre dans l'ancien ;
- > Réfléchir aux conditions de renforcement de la compétence « urbanisme ».

Pistes d'actions

Dans un premier temps

La Communauté de communes accompagnera les communes pour :

1/ Expérimenter la réalisation d'opérations de qualité en neuf et dans l'ancien, sur des biens et fonciers maîtrisés : cadre « Appel à Manifestation d'intérêt »

Souvent les communes s'engagent, en direct, dans la démarche de mobilisation du foncier pour mener une opération communale.

Si pour les années à venir, les perspectives de mise en œuvre d'opérations, sont déjà pour partie définies, il s'agira, **dans un premier temps** :

- Aider les communes qui **veulent mener un projet en neuf**, à le faire dans une perspective d'opération plus innovante, du type « éco-quartier, ou éco-hameau », autour de projets participatif, innovant, diversifié...
- Accompagner les communes qui **maîtrise d'une opportunité dans l'ancien à monter une opération innovante**.

La communauté souhaite mener un travail exploratoire sur **une dizaine de sites maîtrisés** par les communes. **Elle souhaite mettre en place une étude de détermination de sites sur lesquels mener une opération** et définir l'intérêt et les conditions pour mener une opération.

La communauté pourrait, construire la première étape de sa stratégie de développement sur l'accompagnement à **la mise en œuvre d'opérations d'aménagement de qualité, pilotes** :

- **Du type « éco-quartier » ou « éco-hameau » sur des espaces dans le tissu urbain ou villageois ou en mutation** intégrant une approche sur la **forme urbaine** de l'opération (densité, individuel, maison de ville, produits intermédiaires, collectif...), **les types de produits logements** à mettre sur le marché (**logements sociaux**, accession sociale, **logements de petite taille**, logements adaptés, logements avec des espaces partagés...), les conditions pour un **développement économe en énergie**, utilisant les énergies renouvelables, les conditions **d'organisation des espaces publics et des équipements**, les **scénarii de développement**, de **pré-chiffrage du parti d'aménagement** retenu (bilan entre charges foncières et coûts d'investissement...) et les **procédures opérationnelles** à mettre en œuvre (lotissement,...).

➤ **Traitement d'îlots dégradés ou de bâtis délaissés.**

La restructuration d'un îlot, d'un ensemble d'immeubles délaissés, d'un espace à faire évoluer, passe par l'acquisition de biens, la démolition et reconstitution d'une offre d'habitat diversifiée, l'organisation d'espaces communs (stationnement, jardin, cheminement piétons, espaces partagés, etc...), de systèmes communs de chauffage, d'espaces partagés... Dans ce sens, une faisabilité technique, économique et juridique du projet pour déterminer les conditions de mise en œuvre du projet, les procédures et outils à mettre en œuvre, les partenaires à mobiliser (bailleurs, investisseurs...), pourrait être proposée aux communes.

Dans un deuxième temps

La communauté pourrait, en lien avec les communes et l'EPFGE, développer sa stratégie à 2/3 ans, selon :

2/ Organiser les conditions de mobilisation de gisements intéressant à maîtriser dans l'ancien pour monter une opération de qualité, dans les 2 à 3 ans à venir.

Il s'agit de mener suite au **travail de repérage de la vacance intéressante à mobiliser (cadre étude OPAH/PIG)**, de déterminer avec les communes, les opportunités dans l'ancien qu'elles souhaiteraient mobiliser pour réaliser une opération dans les 2 à 3 ans. Cela permettra de disposer, d'une **cartographie des sites à acquérir**, des informations nécessaires à la négociation. Il s'agit d'orienter une politique d'acquisition pour être réactif sur les marchés fonciers et acheter aux meilleures conditions.

Intérêt : estimer les conditions de mutabilité du gisement, d'évolution du site, mesurer la faisabilité du projet, définir les coûts (acquisition, dépollution, démolition, aménagement...), les m² de Shon potentiels, le coût des charges et les conditions d'équilibre de l'opération, le niveau d'aide nécessaire...

Cela pourrait être organisé dans le cadre du partenariat avec l'EPFGE

- Organiser les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et de régulation des prix ;
- Mener une action active de mobilisation des opportunités soit à l'amiable, soit en préemptant des biens ;
- Mettre en œuvre la délégation du droit de préemption urbain et des outils d'acquisition (négociation amiable, préemption et expropriation avec déclaration d'utilité publique si nécessaire) ;
- Assurer les démarches de cession aux opérateurs que la collectivité aura choisi.

Sarrebourg et Fénétrange organiseront un partenariat spécifique basé sur leurs programmes d'intervention en matière d'habitat : plan guide. Les projets des autres communes s'inscriront dans une convention cadre.

3/ Déterminer progressivement une programmation pluriannuelle du développement d'un habitat diversifié en fonction des intentions et capacités des communes, en lien avec leurs objectifs.

Sur la base des projets des communes, il sera **prévu d'organiser une programmation sur 2 à 3 ans** selon les conditions suivantes :

- **Prise en compte des projets proposant** une meilleure adaptation des produits proposés, au regard des besoins ;
- Détermination **de projets nécessitant de mobiliser une enveloppe foncière et des biens à acquérir** pour réaliser un projet conforme au PLH et au SCOT (formes urbaines diversité de produits, intégration paysagère et consommation foncière) ;
- Analyse de l'adéquation de chaque projet avec les objectifs du PLH et la complémentarité avec les programmes environnants **afin d'éviter les effets de concurrence entre les communes**.

Les projets prioritaires portent sur la mobilisation du potentiel en renouvellement urbain :

- Les projets **d'acquisition de logements vacants** permettant la remise sur le marché du bien ou sa démolition ;
- Les projets permettant de **développer une offre de logements locatifs aidés**.
- Les projets permettant la **mobilisation de dents-creuses identifiées**, dans le cadre du PLH et permettant le développement d'une offre de logements répondant aux objectifs de densité.

L'intégration de l'offre foncière et de la programmation sera prévue dans l'**observatoire intercommunal de l'habitat et du foncier**, permettant le suivi et la régulation dans le temps

Au regard du relevé des intentions des communes, pour les 3 à 5 ans à venir, la programmation sera organisée, sur cette base :

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 Gérome. : 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
Mousse	Dents creuses + reprise habitat ancien	Potentiel : extension lotissement communal (1,8 ha)

Communes	Projets prévus et potentiel / Temps du PLH	
	Dans l'enveloppe urbaine	Extension urbaine
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	
Langumberg	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
Neufmouliins	Dents creuses (3/4)	

CCSMS : Les perspectives de développement à 3-5 ans		
Communes	Projets prévus et potentiel / Temps du PLH	
	Dans l'enveloppe urbaine	Extension urbaine
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
Gosselming	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	
Vaspeviller	Diffus + vieilles bâtisses	
Voyer		Lotissement 13 lots

4/ Réfléchir aux conditions de renforcement de la compétence « urbanisme et habitat »

A la demande des communes, la gestion des « autorisations du droit des sols » a été confiée à la Communauté. Certaines d'entre elles souhaitent mener une opération, d'autres maîtriser du foncier. Pour cela, elles s'appuient sur les services de la communauté et de ses partenaires : CAUE, Conseil Départemental (Matec)... Dans ce contexte nouveau, il s'agit de définir la réalité du besoin d'accompagnement des communes pour ainsi préciser les conditions de renforcement de la compétence « urbanisme et habitat » exercée par la Communauté.

5/ Mesurer l'intérêt et l'éventualité de réaliser un « PLU intercommunal »

Une réflexion dans ce sens permettrait :

- Croiser des enjeux communautaires et les volontés communales ;
- Définir un projet de développement spatialisé qui organise règlementairement et qualitativement l'occupation du sol de chaque commune ;
- Intégrer une démarche de concertation ;
- Définir les conditions d'évolutions des moyens humains et techniques, nécessaires

Cela permettrait d'avoir la possibilité de traiter certains points de manière **intercommunale** dans un souci d'un développement cohérent du territoire de la communauté et de limiter les approches **communales** à leurs spécificités liées au développement urbain...

▪ Action 2.2 : Assurer la valorisation urbaine et villageoise de l'habitat

La communauté de Communes et les communes concernées

Dans un premier temps

1/ Accompagner le processus de reconquête du centre ancien de Sarrebourg – « Action Cœur de Ville et Opération de revitalisation des territoires – ORT »

Objectifs

- Traiter communément des enjeux d'attractivité résidentielle du centre ancien et de traitement de situations d'habitat complexes ;
- Renforcer l'attractivité commerciale, culturelle et touristique du centre-ville ;
- Assurer un plan d'aménagement urbain ;

- Mener à bien le processus « Action Cœur de Ville / ORT /OPAH RU».

Actions en cours

La commune en lien avec la Communauté de communes a défini un programme d'intervention à mettre en œuvre sur 5 ans, organisé autour des axes suivants :

- ❖ **Développement d'une offre complémentaire de logements**
55 logements locatifs conventionnés remis sur le marché avec ANAH et 30 logements hors champ ANAH ;
- ❖ **Amélioration de l'habitat et rénovation énergétique**
145 logements : 75 locatifs et 40 propriétaires occupants ;
- ❖ **Accompagnement : prime vacance, restructuration entrée d'immeubles, création grands logements, transformation d'usage ;**
- ❖ **Intervention copropriétés : Pons-Savari, sis, 2 sis rue Mangin, Europe I et Europe II ;**
- ❖ **Valorisation d'Ilots: place des Cordeliers (commerces, habitat) place du Marché**

L'action menée se retrouve dans les conventions d'OPAH-RU et de l'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT).

La commune, pourra également réfléchir à l'opportunité de mettre en œuvre des actions du type : **taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV), prime à la remise sur le marché de logements vacants, permis de louer...**

Actions complémentaires

- Mise en place d'un programme d'aménagement urbain ;
- Mise en place d'un programme de valorisation commerciale, touristique, culturelle

2/ Elargir la Convention ORT au projet de redynamisation du centre ancien de Fénétrange

Objectifs

- Engager une réflexion sur les conditions de valorisation urbaine et de l'habitat ;
- Accompagner la modernisation et la requalification du parc existant et mobiliser la vacance ;
- Créer une dynamique sur le **projet en cours : pensionnat et Autisme.**

Pistes d'actions

1/ Définir les conditions d'intégration à l'ORT avec Sarrebourg

Un travail, en lien avec le projet de restructuration du **pensionnat autour de l' »Autisme «**, permettrait de :

- ❖ **Faire une synthèse des travaux de diagnostics réalisés sur la commune, en vue de dégager les enjeux d'un plan d'intervention global. Ce travail reprendra l'état des lieux :** Situations d'habitats dégradés, insalubres, niveau de performance énergétique des bâtiments, situations de vacance ;
Analyse des propriétés foncières et des opportunités foncières et bâties à mobiliser ;
Analyse du fonctionnement urbain (espaces publics, équipements, services...) ;
Mise en valeur des besoins de services, d'équipements.
- ❖ **Organiser un plan guide d'intervention avec l'EPFGE sur la base des sites à prioriser ;**
- ❖ **Répondre à des problématiques complexes en mettant en œuvre des mesures plus coercitives de type Opération de Restauration immobilière (ex : ORI), sur certains ilots.**
- ❖ **Organiser un plan de valorisation urbaine, commerciale et touristique.**

2/ Définir les conditions d'intervention « habitat » pour répondre à la diversité des problématiques identifiées, en lien avec l'opération du type PIG/OPAH, prévue à l'échelle du territoire communautaire.,

Dans un deuxième temps

La Communauté de communes, pourrait organiser des démarches dans le cadre d'« Appels à manifestation d'intérêt - AMI », pour :

3/ Mettre en œuvre des projets de valorisation de l'habitat dans les centres anciens des bourgs et villages

Objectifs

- Impulser et accompagner une réflexion sur les conditions de valorisation urbaine et villageoise,
- Créer une dynamique sur **l'habitat et la valorisation des centres anciens**

Pistes d'actions

1/ Réfléchir aux conditions pour assurer la mise en œuvre de programmes de redynamisation urbaine portant sur l'habitat, **en lien avec la valorisation de commerces, d'espaces publics, d'équipements, de services....**

Pour cela, il s'agit de mener **un travail sur chacune des polarités et villages** du territoire **qui le souhaitent**, dans un souci de renforcement de leur rôle et leur attractivité, d'adaptation des réponses aux besoins des publics à satisfaire.

Pour cela, elles doivent être accompagnées 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.

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...
- Valorisation de cités ouvrières...

Spécifiques à chacun d'entre eux : Illustrations

- Fénétrange : ancien pensionnat...
- Walscheid : devenir de l'ancien EPHAD
- Abreschviller : traitement des maisons accolées du centre
- Troisfontaines : valorisation des cités
- Moussey et Réchicourt : modernisation des cités « Bata »
- Modernisation de la gendarmerie de Lorquin...

Soutenir les initiatives : Bourgs et villages innovants, écologiques, organisées autour de :

- Bâti existant : remise sur le marché les logements vacants, réhabilitations → **logements plus modernes, écologiques...**
- Rénovation de **logements communaux :**
- Comblement des dents creuses existantes, **création d'éco hameau...**
- Aménagement de la traversée des villages, cheminements sécurisés ;
- Intégration des **problématiques énergie** : rénovation, réseaux de chaleur, photovoltaïque...
- Valorisation des ressources locales et des potentiels de développement d'activités ;
- Accès et développement du numérique...

Orientation 3 : Renforcer les parcours résidentiels en développant une offre plus adaptée à la réalité des besoins actuels

Le PLH, doit permettre de mieux répondre à l'évolution des besoins de logements en renforçant les parcours résidentiels **en faveur d'une population endogène et accompagner l'arrivée de nouveaux ménages.**

Les évolutions récentes ont permis de mettre en avant un certain nombre de décalages avec notamment :

- Un développement **d'une offre locative limitée** débouchant sur une difficulté à apporter des réponses suffisantes aux besoins (250 demandes de logements sociaux) et notamment de petites typologies ;
- Une spécialisation de l'accueil, dans les communes qui restent plutôt favorables aux familles, dans des **maisons individuelles** ;
- Une **offre en accession ne correspondant plus toujours aux budgets** des ménages locaux avec une offre foncière et immobilière devenue chère et de moins en moins accessible, notamment sur Sarrebourg et les communes proches de l'axe de communication ;

L'offre nouvelle doit porter une attention particulière aux évolutions des besoins, à travers :

- **Le développement de produits adaptés** qui tiennent compte des besoins spécifiques mis en évidence par le diagnostic (personnes âgées, jeunes, ménages en difficulté, militaires, ménages sédentaires issus des familles du voyage..),, mais aussi, **des évolutions sociologiques** à savoir l'expression de besoins de ménages qui se séparent, se recomposent, de personnes isolées, de jeunes ménages actifs, issus des agglomérations proches...
- **Le développement d'une offre locative aidée pour** répondre aux besoins d'une population **ayant des niveaux de revenus modestes...** Rappelons que 58% des ménages de la Communauté pourrait bénéficier d'un logement social.
- Le développement d'une offre **en accession à niveau de prix plus abordable ou sécurisé** dans un territoire où la démarche d'accession se fait dans des conditions de plus en plus complexes (taux d'effort important, apport quasi nul, durée de prêt allongée, augmentation des prix du carburant...) et est confrontée à des prix de plus en plus élevés, notamment en ville.
- Le développement d'une offre proposant **de plus petites typologies** pour atténuer la concurrence entre public. En effet, il faut rappeler que l'offre des T1 à T3 correspond à 28% du parc de logements, quand le public de 1 ou 2 personnes, représente aujourd'hui, 75% des ménages.

▪ **Action 3.1 : Organiser le développement d'une offre répondant aux besoins spécifiques**

Objectifs

- > Mesurer la réalité des besoins des publics spécifiques ;
- > Définir les conditions de développement d'une offre nouvelle et innovante y correspondant ;
- > Connaître et suivre la réalité du fonctionnement de la filière d'accueil dans le logement social.

Pistes d'actions

Dans un premier temps

La Communauté de Communes

Action 3.1.1 : Définir la réalité des besoins liés au vieillissement et au handicap

Objectif : 10 à 15% des réponses logement : 80 à 120 sur 6 ans

- ❖ **Connaître la réalité de la demande seniors et les intentions des communes**

❖ **Définir les conditions de développement de l'offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées par niveau territorial**

Le montage de **programmes de logements publics et privés, en locatif et en accession et de formules d'habitat adaptés**, doit être assuré progressivement, à proximité des commerces et services pourrait être envisagé **sous plusieurs formes** :

- *Logements adaptés en rez-de-chaussée ou dans un programme collectif avec ascenseur ;*
- *Logements groupés intégrant des lieux de convivialité ;*
- *Logements adaptés intégrant un système d'hôte ;*
- *Logements dans une résidence intergénérationnelle.*

Projets en cours et prévus : Reding va réaliser une opération de 9 logements adaptés avec Moselis et une opération « Age et Vie », avec une association. Des projets de développement d'une offre dédiée, sont envisagés : Sarrebourg, Imling, Buhl Lorraine, Abreschviller, Niderviller, Lorquin, Mitterheim,...

Il sera également important de prévoir, en fonction de besoins repérés le développement de logements **spécifiques accessibles et adaptés aux publics confrontés à un problème de handicaps** de manière globale et pas spécifiquement pour les personnes âgées.

❖ **Suivre les attributions de logements adaptés et organiser les réponses en fonction de l'évolution des besoins**, dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs.

Action 3.1.2 : Adapter le dispositif d'accueil des jeunes à la réalité des besoins

❖ **Conforter le partenariat avec la « Mission Locale » et sa plateforme « Loj'Toît », selon :**

- Accueil et connaissance du public étudiant, salarié ou en stage, en insertion, apprentissage et formation, jeunes en difficulté ;
- Information personnalisée et actions collectives ;
- Orientation sur les réponses existantes en lien avec les différents gestionnaires (bailleurs sociaux, agences immobilières, propriétaires privés...), les établissements scolaires et de formation.
- Accompagnement socio-éducatif.

❖ **Organiser en fonction des besoins, des réponses complémentaires**

- Recherche de réponses adaptées, dans le parc social et privé existant : système de sous-location de logements, colocations, chambres chez l'habitant, logement en gîte ;
- Prévision dans la programmation à venir, d'une offre de **logements de petite taille** (parc social, parc privé conventionné...).

❖ **Suivre les attributions de logements adaptés et organiser les réponses en fonction de l'évolution des besoins**, dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs.

Action 3.1.3 : Adapter les réponses aux besoins des publics militaires, en lien avec l'Armée

❖ **Organiser les conditions pour bénéficier d'une vingtaine de logements dédiés supplémentaires, par conventionnement** pour permettre au bureau logement de l'Armée de mieux assurer les réponses apportées.

Cadre 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.

Offre souhaitée : pavillons en individuel groupé.

Illustration : partenariat 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.

Action 3.1.4 : Traiter les besoins d'habitat des familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage

Deux priorités :

- ❖ **Prévoir la modernisation de l'habitat sédentaire sur le site « Sarraltroff », classés bidonville, défini dans l'étude réalisée, concernant une trentaine de familles :** adaptation et modernisation de l'habitat.
- ❖ **Réaliser le projet « habitat » de 30/35 familles issues du site, classé bidonville, du « Hoff », suite à l'étude menée. Il s'agira suite à la création du projet habitat, de déplacer les familles du site actuel.** Le cout d'aménagement d'une aire transitoire et la charge pour la communauté ne lui permet pas d'assurer cette opération en 2 temps.

Sera appréhendé également, la réflexion sur l'évolution des conditions d'accueil sur l'aire de grands passage : la question de la non fréquentation de l'aire de grands passages nécessite de réfléchir aux conditions d'évolution de la situation.

Au regard des actions menées, il s'avère que la communauté, assure sa compétence en ce qui concerne les aires d'accueil des « Gens du Voyage ».

Dans un deuxième temps

La Communauté de Communes

Action 3.1.5 : Organiser les conditions pour assurer une meilleure prise en compte des besoins des publics en difficulté vis à vis du logement

- ❖ **Assurer l'accès au parc social aux publics en situations précaires et prioritaires**
Il s'agit de conforter les partenariats avec les bailleurs sociaux sur le relogement de publics en suivant quantitativement le respect des objectifs règlementaires, de prise en charge des **publics précaires et prioritaires...**
- ❖ **Réfléchir aux conditions de mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement et d'une commission spécifique pour le suivi des situations d'habitat complexes à traiter** en lien avec les partenaires sociaux pour :
 - Recenser les situations : logement indigne, besoin de relogement, mal logement, difficulté accès et maintien au logement ;
 - Définir les conditions de traitement des situations et mobiliser l'ensemble des dispositifs existants ;
 - Vérifier l'enregistrement des demandes de logement dans le système de gestion de la demande sociale et suivre les réponses apportées ;
- ❖ **Adapter les réponses aux évolutions des besoins.**
- ❖ **Organiser le développement de réponses complémentaires, si nécessaires (ex : logements en intermédiation locative, offre en PLAI et PLAI adapté, en lien avec le PDALHPD...**

▪ **Action 3.2 : Assurer le développement d'une offre de logements locatifs aidés répondant aux besoins locaux**

Objectifs

- > Assurer les objectifs de production de logements locatifs aidés ;
- > Développer une offre nouvelle et innovante correspondant aux besoins spécifiques ;
- > Organiser la programmation de l'offre ;
- > Connaître et suivre la réalité du fonctionnement de la filière d'accueil dans le logement social.

Pistes d'actions

Dans un premier temps

La Communauté de Communes

1/ Connaître la réalité des besoins et assurer une organisation de parcours résidentiels dans le parc social à partir d'une politique adaptée de l'offre et de la demande.

2/ Connaître les intentions des communes et les accompagner dans le montage de leurs programmes

Il s'agit de connaître et faire remonter les projets des communes, en les accompagnants dans leurs mises en œuvre et leur permettre d'atteindre leurs objectifs.

Objectifs logements locatifs aidés sur 6 ans : 80/84
Ville centre : 18 logements sociaux et 18 logements locatifs privés conventionnés
Pôles pivots, en confortement de l'agglomération : 6 et 6
Centralités à conforter : 6 et 6 Polarités locales : 6 et 6 Villages : 6 et 6

Dans le même temps, la Communauté incitera dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH/PIG, le développement de l'offre locative privée conventionnée.

Dans un deuxième temps, il s'agira de :

3/ Conforter le partenariat avec les bailleurs (en lien avec l'action 1.2)

❖ **Organiser la programmation chaque année, de logements locatifs aidés**

Il s'agira de définir les conditions de mise en œuvre chaque année, d'une petite opération, autour de **produits plus innovants** en neuf et dans l'ancien comme réponse aux besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes, jeunes ménages, familles monoparentales, ...) en intégrant des critères complémentaires, du type :

- **30 à 40 % de petites typologies (T1 à T3)**
- **Logements intergénérationnels ou dédiés aux séniors**
- Diversité de réponses en termes de loyer

⇒ **Logement social : PLUS** (niveau de loyer compris entre 5,05 €/m² et 5,25 €/m²) et **PLAI** (loyer compris entre 4,40 à 4,66 €/m²) : **au moins 50 %**

⇒ **Logements privés conventionnés** (loyer compris entre 6 à 7 €/m²), dans le cadre de l'OPAH ou PIG : **au moins 50%**

❖ **S'assurer de l'adéquation entre offre, demandes et attributions.**

❖ **Intégrer la réflexion sur les contours et les conditions de mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du logement / partie programmation et attributions**

▪ Action 3.3 : Développer une offre en accession à prix plus abordable

Objectifs

- > Répondre à la demande du territoire de produits plus abordables ;
- > Sécuriser l'accession dans l'ancien.

Pistes d'actions

Dans un premier temps

Les communes en lien avec la Communauté de communes

1/ Suivre les expérimentations menées par les communes, dans le cadre d'opérations maîtrisées

- ❖ **Opérations en direct sur du foncier maîtrisé** proposant à la fois des surfaces de plus petites tailles et des coûts de sortie de foncier moins élevés
- ❖ **Projet de développement d'une offre en accession à niveau de prix abordable**
Pour être attractif pour les ménages de la métropole proche, il pourrait être proposé, sur la base de l'initiative « maisons abordables sur le Winkelhof », des produits à un niveau de prix d'environ 20% en dessous du marché. Une aide de 7K€ est prévue dans ce sens.

Illustration : niveaux actuels du marché :

Immobilier Sarrebourg : 2000 à 2100€/m² Hors Sarrebourg : 1200 à 1400€/m²
Foncier Sarrebourg : 6000/8000€/are Hors Sarrebourg : 3200/4000€/are

- ❖ Assurer la promotion du dispositif d'accession aidée – cadre PTZ+.

Dans un deuxième temps

2/ Expérimenter le développement d'une offre en accession sociale sécurisée, du type PSLA, avec un bailleur social.

PSLA

Prêt spécifique pour les ménages modestes, soumis à conditions de ressources. Il permet au client de bénéficier du PTZ (prêt à taux zéro), de la TVA 5.5% et d'une sécurisation (garantie de rachat pendant 15 ans) et d'une exonération de TFPB (taxe foncière) pendant 15 ans à partir de la construction du logement. Il peut être complété éventuellement par des prêts du 1% logement.

Produit à réaliser en lien avec un opérateur social, dans le cadre de petits programmes mixtes en locatif et accession sociale ou en location/accession.

Le futur acquéreur s'engagerait sur une période de 4 à 5 ans à payer une redevance (comprenant un loyer et/ou un apport personnel). À la fin de cette période, le ménage pourrait décider de devenir propriétaire (ou non : dans ce cas, il pourra relever son option d'achat et être relogé). Sa redevance devient alors une mensualité d'emprunt qu'il continue à rembourser selon la durée et les conditions négociées par le bailleur avec un organisme de crédit.

La charge mensuelle de remboursement ne devra pas dépasser la redevance fixée lors des mois précédents le transfert de propriété. Le futur acquéreur continue de bénéficier de l'APL.

3/ Sécuriser l'acte d'accession dans l'ancien en apportant une expertise aux futurs primo-accédants pour définir à la fois la réalité des travaux de remise en état à intégrer dans le coût d'acquisition et un conseil technique et financier sur la capacité à assurer l'acte d'acquisition, dans de bonnes conditions.

Cette action pourrait être organisée dans le cadre du dispositif d'intervention sur le parc privé ancien (OPAH/*PIG).

Orientation 4 : Assurer la gouvernance du PLH

La réussite du PLH de la Communauté, est fortement conditionnée à sa capacité à offrir aux communes et aux acteurs de l'habitat un **dispositif opérationnel et coordonné** de mise en œuvre et de suivi des actions.

Cela passe par le **renforcement des outils, moyens** humains, techniques et financiers et un suivi dans le cadre du Comité de Pilotage. Cela nécessite également de **construire l'observatoire de l'habitat et du foncier**.

Par ailleurs, le nouveau rôle de la communauté en matière de logement social, se traduit par la nécessité de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement et de définir une stratégie de peuplement, dont les actions devront être articulées avec celles du PLH

▪ **Action 4.1 : Assurer le pilotage et l'animation de l'action habitat.**

Objectifs

- > Mettre en œuvre et suivre les actions du PLH.
- > Organiser les partenariats.
- > Piloter la politique communautaire de l'habitat.

Pistes d'actions

1/ Conforter le rôle du Comité de pilotage afin d'assurer :

- L'organisation des conditions de mise en œuvre et suivi des actions ;
- L'organisation des moyens humains et financiers ;
- La mise en œuvre d'outils et de partenariats financiers ;
- L'articulation avec la Conférence Intercommunale du Logement et ses outils ;
- La validation des bilans annuels, triennaux et finaux et la définition des orientations.

2/ Mettre en œuvre un dispositif d'animation du PLH

Il s'agit à la fois de :

a) Mission chef de projet, à partir des 2 postes habitat et énergie mis en œuvre. Il s'agira de définir les actions et processus à mettre en œuvre et en assurer le suivi, à organiser des partenariats avec les bailleurs, l'EPFGE, à construire des outils et moyens nécessaires à leur concrétisation... Dans ce sens, il s'agit de définir progressivement, la programmation de l'offre notamment de logements sociaux, de logements privés conventionnés, de logements en accession à prix abordable, la coordination des relais des dispositifs départementaux et régionaux, l'organisation de l'information, de forums sur l'habitat, la sensibilisation, le suivi de l'engagement financier des actions, la réalisation des bilans annuels, le montage des budgets nécessaires...

Partenariat à développer :

- > L'État pour le suivi du PLH, des conventions opérationnelles et de la CIA et PPGDID
- > Le Conseil Départemental et L'Etat, pour la mise en œuvre d'une politique communautaire cohérente pour le logement des personnes âgées, handicapées et des publics relevant du PDALHPD et le Plan de gestion de la demande sociale ;
- > EPFGE pour ce qui concerne la stratégie foncière ;
- > Bailleurs sociaux pour l'organisation des programmations concernant le logement en locatif et accession sociale et le plan partenarial de gestion de la demande sociale ;
- > Mission Locale : Plateforme « Loj'Toît ».

b) Création d'un lieu ressources « Maison de l'habitat et de l'Energie » identifié par les élus, acteurs de l'habitat et les habitants leur permettant une qualité d'information cohérente sur l'ensemble des dispositifs d'intervention existants...

Des actions d'information et de communication seront organisées en lien avec les acteurs existants et les dispositifs d'aides à l'habitat.

▪ **Action 4.2 : Organiser un observatoire de l'habitat et du foncier.**

Objectifs

- > Mettre en œuvre et suivre les actions du PLH ;
- > Articuler le système d'observation entre PLH et SCOT ;
- > Conforter les moyens d'observation et de suivi ;
- > Evaluer la politique communautaire.

Pistes d'actions

Créer, en lien avec le PETR (SCOT), un observatoire de l'habitat, du foncier (obligation PLH)
Afin de rendre efficace son action, la Communauté, doit créer son observatoire de l'habitat et du foncier, en lien avec le **Centre Ressources** du Conseil Départemental, le SCOT. Celui-ci doit lui permettre d'organiser des tableaux de bord pour **observer, décider et agir, puis suivre l'action menée**. Pour cela, il sera nécessaire d'organiser des indicateurs concrets **sur les moteurs du développement, la construction, le foncier, les situations d'habitat indigne et le suivi du Plan partenarial de Gestion de la demande et des objectifs de la Convention Intercommunale d'attributions**.

Il intégrera les indicateurs propres à chaque action.

Il s'agira également de conforter **le tableau de suivi des actions habitat** menées par la Communauté.

L'observatoire permettra de faire **les bilans annuels, le bilan triennal et l'évaluation finale**.

▪ **Action 4.3 : Articuler les actions du PLH et la Conférence Intercommunale du Logement.**

Objectifs

- > Organiser la Conférence Intercommunale du Logement et ses documents cadres : document d'orientations, Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'information des demandeurs et Convention Intercommunale d'attribution.
- > Assurer le suivi du peuplement du parc social, de la demande sociale et des attributions

Pistes d'actions

En fonction du travail partenarial mené sur le parc social, la mesure de l'intérêt de remplir complètement ou pour partie, **les obligations liées à la mise en œuvre d'une Conférence Intercommunale du logement** sera affirmé. Les obligations portent sur :

1/ Mise en œuvre du document d'orientations en matière de :

- Objectifs de la stratégie
- Objectifs de peuplement recherchés, pour une meilleure mixité sociale des quartiers
- Objectifs de concertation des acteurs
- Objectifs d'adaptation de l'offre existante et de programmation d'une offre nouvelle répondant aux besoins

2/ Mise en œuvre la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) :

Les orientations de peuplement viendront nourrir les orientations de la CIA, comme le prévoit la législation, elle définit :

- Objectifs d'attributions de logements sociaux en faveur des **publics précaires, prioritaires** sur le QPV, hors QPV et à l'échelle communautaire
- Objectifs prioritaires, par bailleurs et par réservataires
- Modalités de coopération entre les bailleurs sociaux

3/ Mise en œuvre du plan partenarial de Gestion de la Demande Sociale et d'Information des Demandeurs pour assurer l'organisation de :

- Service d'information et d'accueil des demandeurs ;
- Dispositif de gestion partagée ;
- Traitement des demandes de ménages en difficulté ;
- Dispositif de cotation de la demande si souhaitée.

4/ Organisation des instances de la CIL (commission de coordination et commission de suivi des situations complexes) de manière articulée avec le comité de pilotage du PLH.

Les prérogatives de la loi « Egalité et citoyenneté » à prendre en compte sont les suivantes :

- Au minimum 25% des baux signés hors quartier prioritaire de la Politique de la ville (QPV) en faveur des ménages précaires (1^{er} quartile)
- 25% de tous les contingents pour les ménages prioritaires
- 50% des propositions annuelles d'attribution de logements situés dans le QPV consacrés à des demandeurs autres que ceux du 1^{er} quartile.

SYNTHESE TERRITORIALE DES PISTES D' ACTIONS A MENER

Sarrebourg

- Réaliser les objectifs de développement de l'habitat diversifié 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 îlots définis ;
- Mener à bien les objectifs OPAH RU /ORT
- Organiser la programmation du développement de l'offre locative aidée ;
- Mesurer l'intérêt de l'expérimentation menée / produits en accession à niveau de prix abordable et de son renouvellement ;
- Organiser le partenariat entre bailleurs pour poursuivre la modernisation du parc social,
- Accompagner la ville et ses SEM, dans le projet d'intégration dans la SAC nationale (Fédération des EPL)
- Définir les conditions d'intervention sur les copropriétés fragiles, hors ORT ;
- 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 de projets seniors ;
- Organiser les conditions d'accueil et information des jeunes en lien avec la Mission Locale ;
- Traiter les situations d'habitat spécifiques (précaires nomades...);
- Réaliser les projets de sédentarisation des familles du voyage (modernisation Sarraltroff et création d'une seconde aire)

Pôles pivots en confortement de l'Agglomération

- Réaliser les objectifs de développement de l'habitat diversifiés au regard des capacités, sur les 6 ans à venir ;
- Intégrer les préconisations SCOT et PLU dans le document d'urbanisme
- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers, pour atteindre l'objectif, dans le cadre de leurs projets urbains ;
 - Programmation du développement et conditions de mobilisation des logements vacants intéressants pour mener un projet ;
 - Expérimentation d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien,
- Organiser le développement de l'offre locative aidée ;
- Expérimenter le développement d'une offre en accession à niveau de prix abordable ;
- 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 de mal logement, d'habitat indigne, de copropriétés fragilisées;
- Mesurer les besoins liés aux logements seniors ;
- Faire remonter les besoins liés aux publics spécifiques dans les dispositifs existants (jeunes, âgés, précaires...).

Centralités à conforter

- Réaliser les objectifs de développement de l'habitat diversifiés au regard des capacités, sur les 6 ans à venir ;
- Intégrer les préconisations SCOT et PLU dans le document d'urbanisme
- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers, pour atteindre l'objectif, dans le cadre de leurs projets urbains;
 - Programmation du développement et conditions de mobilisation des logements vacants intéressants pour mener un projet;
 - Expérimentation d'opérations innovantes et de qualité en neuf et dans l'ancien,
- Organiser le développement d'une petite offre en locatif aidée, privée conventionnée (avec ou sans travaux) et en accession à prix abordable ;
- 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, de précarité énergétique, d'adaptation de logements;
- Faire remonter les situations spécifiques vis-à-vis du logement aux instances et dispositifs existants.

Polarités locales

- Réaliser les objectifs de développement de l'habitat diversifiés au regard des capacités sur les 6 ans à venir ;
- Intégrer les préconisations SCOT et PLU dans le document d'urbanisme
- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers pour atteindre l'objectif, dans le cadre de leurs projets urbains ;
- 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 aidée et privée 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.

Villages

- Réaliser les objectifs de développement de l'habitat diversifiés au regard des capacités sur les 6 ans à venir ;
- Intégrer les préconisations SCOT et PLU dans le document d'urbanisme
- Définir les sites de développement et les gisements fonciers et immobiliers pour atteindre l'objectif en lien avec leurs projets villageois ;
- 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 ;
- 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