

Communauté de Communes  
**Sarrebourg - Moselle Sud**



# Programme Local de l'Habitat (PLH)

## Plan d'actions

Mai 2022

Urbanisme

Habitat

Environnement

Aménagement

Tourisme

Économie



SCOP ARL **ACEIF**

31, rue Julien Feuvrier

39100 DOLE

Tel. 03 84 82 33 93

Fax. 03 84 72 31 59

contact.sf@orange.fr



# Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Sommaire .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Préambule .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>I - Les actions du PLH par orientations .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>II - Les actions du PLH à 2 ans .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>Orientation 1 : Intensifier l'intervention sur le parc ancien tant public que privé et assurer le traitement urbain et villageois de l'habitat. ....</b>          | <b>7</b>  |
| Action 1.1 : Intensifier l'intervention sur le parc privé ancien .....   | 7         |
| 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.....        | 11        |
| <b>Orientation 2 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité. ....</b>   | <b>13</b> |
| Action 2.1 : Accompagner les communes à mener des opérations de qualité, en neuf et dans l'ancien proposant une offre plus adaptée à l'évolution des besoins. ....   | 14        |
| Action 2.2 : Assurer la valorisation urbaine et villageoise.....   | 17        |
| <i>Action 2.2.1 : Accompagner la reconquête du centre ancien de Sarrebourg – « Action Cœur de Ville et Opération de Revitalisation des Territoires – ORT »</i> ..... | 17        |
| <i>Action 2.2.2 : Élargir l'ORT au projet de redynamisation du centre ancien de Fénétrange</i> .....   | 19        |
| <b>Orientation 3 : Renforcer les parcours résidentiels en développant une offre plus adaptée à la réalité des besoins actuels .....</b>                              | <b>21</b> |
| Action 3.1 : Organiser le développement d'une offre répondant aux besoins spécifiques  |           |
| Action 3.1.1 : Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap .....   | 21        |
| Action 3.1.2 : Adapter le dispositif d'accueil des jeunes à la réalité des besoins.....  | 20        |
| Action 3.1.3 : Adapter les réponses aux besoins des publics militaires. ....   | 22        |
| Action 3.1.4 : Traiter les besoins d'habitat des familles dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des gens du voyage. ....                                   | 25        |
| Action 3.2 : Assurer le développement d'une offre de logements locatifs aidés.....   | 41        |
| Action 3.3 : Développer une offre en accession à prix plus abordable et sécurisée.....   | 43        |
| <b>Orientation 4 : Assurer la gouvernance du PLH.....</b>  | <b>30</b> |
| Action 4.1 : Assurer le pilotage et l'animation de l'action habitat .....  | 30        |
| <b>III - Les actions du PLH à 3/6 ans .....</b>  | <b>32</b> |
| <b>Orientation 2 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité. ....</b>   | <b>33</b> |
| Action 2.1 : Accompagner les communes à mener des opérations de qualité, en neuf et dans l'ancien proposant une offre plus adaptée à l'évolution des besoins. ....   | 33        |
| Action 2.2 : Assurer la valorisation urbaine et villageoise.....   | 38        |
| Action 2.2.3 : Mettre en œuvre des projets de redynamisation de l'habitat dans les centres anciens des bourgs et villages.....                                       | 38        |
| <b>Orientation 3 : Renforcer les parcours résidentiels en développant une offre plus adaptée à la réalité des besoins actuels .....</b>                              | <b>40</b> |
| Action 3.1 : Organiser le développement d'une offre répondant aux besoins spécifiques  |           |
| Action 3.1.5 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement. ....   | 40        |
| Action 3.2 : Assurer le développement d'une offre de logements locatifs aidés répondant aux besoins locaux.....  | 41        |
| Action 3.3 : Développer une offre en accession à prix plus abordable et sécurisée.....   | 43        |
| <b>Orientation 4 : Assurer la gouvernance du PLH.....</b>  | <b>45</b> |
| Action 4.2 : Conforter l'observatoire de l'habitat et du foncier. ....   | 45        |
| Action 4.3 : Organiser la future Conférence Intercommunale du Logement en articulation avec les actions du PLH .....   | 46        |
| <b>III - SYNTHÈSE TERRITORIALE .....</b>   | <b></b>   |
| <b>IV - Annexe financière .....</b>  | <b>49</b> |

# Préambule

Le Programme Local de l'habitat (PLH) défini par les articles L302-1 à L302.4 du Code de la Construction est le document de référence de la politique locale de l'habitat. Il définit pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergements ;
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées
- Conforter les parcours résidentiels...

En assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les actions du PLH portent sur les conditions pour réaliser les objectifs en matière d'habitat pour les 6 années à venir (2022 / 2027) et comprend les éléments d'information et mesures nécessaires à la mise en œuvre de la politique globale de l'habitat de la Communauté de communes.

**Le programme d'actions est organisé autour des quatre grandes orientations :**

- ❑ **Orientation 1 : Intensifier l'intervention sur le parc ancien tant public que privé**
- ❑ **Orientation 2 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat dans des opérations de qualité.**
- ❑ **Orientation 3 : Renforcer les parcours résidentiels en développant une offre plus adaptée à la réalité des besoins actuels.**
- ❑ **Orientation 4 : Assurer la gouvernance du PLH**

**Néanmoins, sa présentation se fera en deux parties, en fonction de sa capacité à mettre en œuvre ces actions :**

- **La première** relative aux actions que la Communauté souhaite mettre en œuvre dans les 2 ans à venir ;
- **La seconde** relative aux actions à organiser par la suite.

# I - Les actions du PLH par orientations

**Le PLH est organisé autour de 4 grandes orientations et 17 actions, décliné dans le temps**

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

### **Programme à 2 ans**

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.**

### **Programme à 2 ans**

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.

Action 2.2.1 : Accompagner la reconquête du centre ancien de Sarrebourg – « Action Cœur de Ville et Opération de revitalisation des territoires – ORT »

Action 2.2.2 : Elargir l'ORT sur un projet de redynamisation du centre ancien de Fénétrange

### **Programme à 3/6 ans**

Action 2.1 : Accompagner les communes à maîtriser le développement/stratégie foncière

Action 2.2.3 : 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.**

### **Programme à 2 ans**

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

Action 3.1.1 : Anticiper les 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.

### **Programme à 3/6 ans**

Action 3.1.5 : Traiter les 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**

### **Programme à 2 ans**

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

### **Programme à 3/6 ans**

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

Action 4.3 : Mettre en œuvre la Conférence Intercommunale du Logement.

# Les actions du PLH à 2 ans

## II - Les actions du PLH à 2 ans

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

#### Action 1.1 : Intensifier l'intervention sur le parc privé ancien

##### Motivations

Ces dernières années, l'action communautaire était organisée autour du dispositif « Habiter Mieux » et des permanences de l'Espace Info Energie tenu par l'ADIL 57. Depuis ces derniers mois, la Communauté et les communes se sont engagées dans une réflexion importante sur la valorisation de l'habitat privé ancien, en lien avec la DREAL. Les travaux ont permis de préfigurer les **cibles** de l'action de demain, avec notamment : les économies d'énergie, l'adaptation des logements à l'autonomie des personnes (cibles Habiter Mieux), mais aussi **la prise en compte de questions complémentaires, à savoir** : le traitement de l'habitat indigne (bien que la compétence reste communale), de la précarité énergétique, de la récupération de logements vacants, du suivi et traitement de copropriétés fragilisées,... Ils ont ainsi permis de définir des axes d'intervention pour assurer **une réelle massification des actions visant la rénovation du parc ancien du territoire (modernisation et rénovation énergétique)**. La Communauté dispose d'un programme d'actions défini dans le partenariat avec la Région dans le cadre du « Service accompagnement à la Rénovation Energétique – SARE » (profil de l'ingénierie à organiser dans une future « Maison de l'Habitat et de l'Energie », cibles d'intervention, plan de communication, partenariats à développer avec les professionnels de la rénovation et les artisans, dispositif « Défi laine », référentiel d'intervention sur les **différentes typologies de bâti** du territoire...), qui doivent permettre d'organiser et prioriser les réponses à apporter.

##### Objectifs

- Organiser les conditions de massification de l'intervention sur le parc ancien, dans le cadre d'une politique partenariale et opérationnelle définie par la future « Maison de l'Habitat et de l'Energie » ;
- Définir les cibles du futur dispositif d'intervention sur le parc privé ancien.

##### Contenu des actions

##### La Communauté de Communes

#### 1/ Proposer une ingénierie adaptée et opérationnelle / Cadre SARE

La communauté de Communes, a sollicité le dispositif « **Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique des logements (SARE)** » de la Région afin d'organiser l'Ingénierie à mettre en place. Dans ce sens, elle a créé **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 » et de 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, prévoit de mettre en œuvre :

- ❖ **Des actions de communication** : définition d'un « discours commun », guide d'information sur aides financières et fiscales, lancement d'un appel à projet sur les typologies souhaitées, valorisation d'opérations pilotes, guide rénovation / bonnes pratiques / référentiel 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'Energie ».**

## **3/ Mettre en œuvre une étude du type OPAH ou PIG (intégrant une approche spécifique sur la vacance, notamment sur les polarités), 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'accompagnement les ménages et propriétaires bailleurs, dans un processus d'amélioration de leurs logement.

**b) Mettre en œuvre un plan de récupération de la vacance.** Il s'agira de connaître la vacance, les mécanismes et les raisons afin de déterminer les gisements intéressants à mobiliser. Cette approche **sera renforcée dans les polarités** concernées par un niveau élevé. Cela permettra de définir, sur ces gisements, les conditions pour actionner **l'ensemble des leviers possibles** pour contacter et 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 décider d'engager un projet habitat, en appui avec l'EPFGE et un bailleur social. Elles pourront également instaurer un permis de louer pour s'assurer que les logements vacants remis en état répondent aux normes et standards de qualité et réfléchir aux conditions de mise en œuvre de la Taxe sur les logements vacants. Dans le même sens, la Communauté pourrait envisager de mettre en place un dispositif visant à sécuriser l'accession dans l'ancien pour des ménages primo-accédants. 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.

Cette approche sur la vacance sera particulièrement **ciblée sur les polarités**, plus concernées et **notamment Fénétrange**, en lien avec **l'Opération de Redynamisation Territoriale – ORT**.

**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. Dans ce sens, la Communauté mesurera la possibilité de mettre en œuvre le « Permis de Louer », sur des périmètres, à définir et les conditions d'un éventuel transfert des pouvoirs de police en matière de lutte contre l'habitat indigne au Président, en lien avec le Pôle 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.**

**g) Réfléchir aux conditions d'animation la mieux adaptée.** Il s'agira d'avoir une approche comparée, sur les atouts et freins, d'une animation faite en régie ou externalisée.

**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).**

**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, avec :

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

Elle portera sur une expertise opérationnelle des dossiers orientés par l'animation existante et s'inscrira dans le plan de communication communautaire. Elle sera organisée autour d'une expertise technique et financière propre à chaque porteur de projet et chaque cibles définie, basée sur :

- constitution du projet de travaux
- détermination des scénarii d'intervention (niveau d'efficacité recherché),
- détermination des exigences communautaires (gain énergie, typologie de biens, utilisation de matériaux, mobilisation des artisans locaux...),
- organisation du montage financier optimal et mobilisation des subventions...

Elle assurera également l'accompagnement de la globalité de la démarche technique et financière, le suivi des enveloppes financières partenariales définies dans la convention. Enfin, elle assurera le bilan annuel et final.

## **Modalités de mise en œuvre**

- Organisation de l'ingénierie
- Plan de charge opérationnel et plan de communication
- Organisation des partenariats (ANAH, OKTAVE...)
- Rédaction d'un cahier des charges étude OPAH /PIG
- Elaboration de la convention cadre / cibles, objectifs, moyens, enveloppes financières, besoin d'ingénierie complémentaire
- Elaboration cahier des charges adapté / animation complémentaire OPAH/PIG

## **Maîtrise d'ouvrage et partenariats**

- CCSMS
- ANAH, Conseil Régional et Départemental, Action Logement
- Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne et la non décence

## **Coûts**

### **2021 / 2022 /2023**

Animation / cadre SARE :

- ➔ Conseiller Info Energie : 45 K€ par an -135K€ sur 3 ans – 27K€ en 2021
- ➔ Conseiller en énergie partagé : 45 K€ par an - 135K€ sur 3 ans – 10K€ en 2021

Bonifications OPAH / PIG : à définir

Mobilisation POPAC départemental : mission ADIL

Communication SARE : 10K€

### **2022**

Etude OPAH ou PIG + approche vacance : 40/50 K€

Communication SARE : 10K€

### **2023**

Animation (externalisée ou interne) : 40/50K€ (par an) – 200/250K€ sur 5 ans

Bonification CCSMS : amorce premiers dossiers : 20K€

Bonification Conseil Départemental : à définir

Bonification Conseil Régional : à définir

Bonifications Actions Logement

Aides complémentaire/vacance : à définir

Communication SARE : 10K€

## **Financements potentiels**

- ANAH : selon la réglementation en vigueur à la date de la demande et dans la limite des enveloppes disponibles :
  - Étude : 50 % maximum - dépenses plafonnées à 200 K€
  - Suivi animation OPAH ou PIG : 30 % - plafond annuel 250 K€
  - Suivi opérationnel de prévention et d'accompagnement en Copropriété (POPAC) porté par une convention pluriannuelle : 50 % maximum - dépenses plafonnées à 100 K€ ;
  - Aides aux travaux propriétaires occupants et bailleurs : aide selon réglementation, en vigueur ;
  - Aides aux travaux sur parties communes cadre OPAH Copropriété ;
- État : Prime « Habiter Mieux » en complément de l'aide ANAH sur la lutte contre la précarité énergétique (PO : 10% des travaux plafonnée à 1600 ou 2000 € par logement).
- Conseil Régional et ADEME :
  - Action sur la vacance et rénovation de logements énergivores : étude repérage (30% - Plafond d'aide 30K€ + suivi animation : aide dégressive sur 3 ans 30%-20%-10% dans la limite de 15K€ + aide à l'investissement – Fonds commun d'intervention, au même niveau que aide CCSMS. Aide majorée si parcours BBC compatible
  - Action cadre mise en œuvre et fonctionnement du dispositif SARE et aux travaux
  - Conseiller rénovation : 75 K€, en fonction des actes réalisés
  - Conseiller Energie partagée : 108K€ (climaxion)
  - Communication (50% la première année, 25% les suivantes)
- Action Logement : aide aux projets et prêts / publics salariés

- Conseil départemental : aides selon publics éligibles
- CCSMS : Animation Sare (60K€), Energie partagée (28K€), animateur OPAH/PIG, étude, animation et bonifications d'aides ANAH et prime « Habiter Mieux »

### **Critères d'évaluation**

- Nombre de propriétaires sensibilisés et de dossiers mis en œuvre
- Nombre de communes mobilisées et d'actions menées
- Suivi des indicateurs SARE
- Nombre de logements vacants, intéressants à remettre sur le marché locatif et traités
- Nombre de situations de précarité énergétique, d'habitat indignes, de logements conventionnés : repérés, suivis, adaptés;
- Nombre de copropriétés repérées comme fragiles, nombre de logements concernés, traités ;
- Nombre de dossiers ANAH (PO – PB), de dossiers « précarité énergétique » Po et PB ;
- Nombre de logements aidés;
- Montant moyen de travaux (PO et PB) et montant moyen de subventions ANAH-ASE ;

### **Calendrier prévisionnel**

- Dispositif SARE / Energie partagée et Oktave : 2021/2022/2023/2024
- Etude OPAH/PIG : 2022
- Animation OPAH/PIG : 2022 /2026
- Dispositif d'aides communautaires : 2022/2026

## **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.**

### **Motivations**

Sarrebourg, concentre le parc social de la communauté, notamment sur son quartier « Saravis, dont la Cité Lorraine, devenue Primevère », intégré dans les dispositifs relevant de la politique de la ville. Le parc social a été support de programmes de démolition, reconstruction et modernisation et rénovation thermique des logements, en lien avec l'ANRU. Quelques communes disposent également d'un petit parc social.

**Aujourd'hui**, le besoin de modernisation et de renouvellement du parc social ancien, se retrouve dans les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs. Quelques programmes sont encore à prévoir par **Moselis**, notamment hors Sarrebourg. **Le Logis Sarrebourgeois et la « Sarrebourgeoise »**, deux structures communales, qui vont intégrer prochainement la Société Anonyme de Coordination (SAC), portée par la Fédération des Entreprises Publiques Locales (EPL), doivent poursuivre également la modernisation de leurs parcs de logements.

### **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.

### **Contenu des actions**

#### **La Communauté de Communes, incitera les bailleurs sociaux, 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, selon :

- ❖ **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, sur les pavillons à Xouaxange (22 logements classés E) et 9 logements classés G à Saint-Quirin...

## 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 :

- ❖ Intérêt de 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 et les conditions pour le faire.
- ❖ Organisation du **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.

*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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> quartile.*

### **Modalités de mise en oeuvre**

- Organiser le partenariat (rencontre des différents bailleurs / se connaître et définir les besoins)
- Organiser un plan de travail / actions à mener ensemble cadre PLH (réhabilitation, développement, suivi des besoins, attributions / publics visés par la loi...°

### **Maîtrise d'ouvrage et partenariats**

Bailleurs sociaux

CCSMS pour la Conférence Intercommunale du Logement

## **Programmation 2022 / 2027**

**Logis Sarrebourgeois et Sarrebourgeoise :**

Bossuet (36 logements) et à venir sur Auvergne (27), Fauvettes (49) et Mésange (28).

**Moselis :**

*Sarrebourg : 3 logements rue Lupins*

*Moussesey (36 logements)*

*Ouaxange (22 logements classés E)*

*Saint Quirin (9 logements classés G)*

**Coûts**

**Programme de valorisation du parc et de rénovation thermique et amiante : à définir**

- Transformation de logements : 12 à 15 K€ par logement.
- Démolition : 12 à 15 k€/logement.
- Rénovation thermique et modernisation : 30 à 45 K€ par logement.

**Financements**

**Plan modernisation et performance énergétique :**

- Etat : plan de relance
- Région en fonction de sa réglementation en vigueur et Feder selon programme défini,
- Conseil Départemental
- Action Logement
- CDC - Eco-prêt
- Bailleurs

**Critères d'évaluation**

- Nombre d'immeubles et de logements concernés,
- Nombre d'immeubles traités et de logements modernisés,
- Evolution des niveaux de consommation énergétique (avant et après travaux),
- Niveau moyen de cout de travaux et de montant de subventions
- Evolution des charges et des loyers.

**Calendrier prévisionnel**

- 2022/2027 : cadre PSP : plan modernisation

## Orientation 2 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat

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

### Motivations

Dans la mise en compatibilité de leurs documents d'urbanisme avec le SCOT, les communes doivent mesurer, leur capacité à assurer **leurs objectifs de réalisation de logements** sur la base de leurs potentiels de densification et 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.

Au regard des rencontres avec les communes, il apparait 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 et les **perspectives foncières sont encore importantes dans l'ensemble des communes pour que ce mode de développement continue dans la durée.**

**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.** De plus, elles sont de **plus en plus soucieuses** de réaliser une **opération sur un bâtiment délaissé**, mais n'en ont pas toujours les moyens.

Le développement stratégique de demain, **doit se retrouver** dans la mise en œuvre d'**opérations de qualité.** **Dans un premier temps, la Communauté souhaite inciter et accompagner les communes, sur des fonciers et bâtis maîtrisés, à réaliser des opérations « pilotes », tant en neuf, que dans l'ancien.**

Elle souhaite également réfléchir aux conditions de mise en œuvre d'une **démarche de PLU Intercommunale.**

### Objectifs

- Inciter les communes à mener une opération de qualité et développer une offre diversifiée, sur des fonciers ou bâtis maîtrisés ;
- Mettre en œuvre un « **Appel à Manifestation d'Intérêt - AMI** » pour organiser les conditions d'accompagnement des communes.

### Contenu des actions

#### La Communauté de Communes / cadre AMI

**1/ Accompagner les expérimentations / démarches de qualité sur des fonciers et biens maîtrisés.**

**a) Mettre en place une étude de détermination de sites sur lesquels mener une opération avec une commune**

La communauté souhaite mener un travail exploratoire sur **une dizaine de sites maîtrisés** par les communes, afin de définir l'intérêt et les conditions pour mener une opération. Pour cela, elle va lancer un travail d'étude, pour mesurer la viabilité économique des opérations.

**b) Accompagner le montage d'opérations pilotes, sur les sites déterminés**

Suite à l'étude, les communes vont assurer le **montage d'opérations d'aménagement de qualité, en neuf et dans l'ancien**. La communauté souhaite les **inciter et les accompagner à engager une démarche adaptée, selon :**

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

La restructuration d'un îlot, d'un immeuble délaissé, d'un espace à faire évoluer, peut permettre l'organisation d'une opération pilote dans l'ancien. Cela passe par la rénovation, transformation ou 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 permettra de déterminer les conditions de mise en œuvre du projet, les procédures et outils à mettre en œuvre, les partenaires à mobiliser (bailleurs, investisseurs...).

❖ **Mise en œuvre d'opérations d'aménagement de qualité 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, en collectif, en individuel, individuel groupé, **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,...).

**Pour cela, elle organisera les conditions de mise en œuvre d'un « Appel à Manifestation d'Intérêt » et incitera les communes à s'impliquer sur une démarche innovante.** Dans ce contexte nouveau, il s'agit de définir la réalité du besoin d'accompagnement complémentaire (appel à projet, partenariat d'accompagnement des projets, suivi de la programmation opérationnelle, lien avec plan stratégique foncier...) des communes.

**Suite aux résultats des études, la Communauté organisera les conditions d'aides aux communes dans le cadre d'un fonds de concours sur des projets innovants.**

## **2/ Mesurer l'intérêt et l'éventualité de réaliser un « PLU intercommunal »**

La Communauté de communes, suite aux réflexions en cours sur les évolutions à prévoir pour mettre en compatibilité les documents d'urbanismes communaux avec le SCOT et le PLH, souhaite organiser une assistance méthodologique sur l'intérêt de mener une démarche intercommunale, confortant le projet de territoire communautaire et affirmant ses spécificités territoriales (**secteurs : couloir urbain, étangs, montagne, plateau...**).

Il s'agit d'aider la CCSMS, à décider de la procédure (unique ou multiple ou sectorialisée) à mettre en œuvre et à organiser les conditions en termes de : portage, coordination, gouvernance, concertation, articulation des documents et compatibilité, financier et de déclinaison territoriale...

### **Les thématiques partagées :**

- *Organisation du développement urbain, économique ;*
- *Vocation d'accueil résidentielle ;*
- *Vocation touristique*
- *Dynamique agricole et forestière*
- *Protection des espaces agricoles et naturels ;*
- *Intégration du PLH*
- *Protection face aux risques majeurs;*
- *Organisation de l'offre de services, des équipements ;*
- *Définition des espaces et du patrimoine à protéger...*

### Points à aborder

- Pourquoi élaborer un PLUI (avec ou sans H) et lien avec PLH?
- Quel (s) périmètre (s)?
- Quel rôle des élus locaux?
- Procédure d'élaboration?
- Processus de concertation?
- Périmètres et secteurs ?
- Lien avec SCOT?
- Compréhension des documents (rapport présentation, PADD, POA, règlement, Zonage...)?
- Compétence PLUI pour la CCSMS?
- PLUI renforcés : peut tenir lieu de PLH ou de PDU?
- Financements?

### Les communes

Elles organiseront leurs projets et s'inscriront dans la démarche de 3 manières :

- ❖ Elaboration ou révision de leur document d'urbanisme : adaptation des objectifs définis par le SCOT, intégration des préconisations habitat et prévision dans les zones UB et UC et les secteurs 1 Au, de secteurs comprenant un % de logements locatifs aidés à réaliser et de logements en accession aidée - OAP
- ❖ Réponse à l'étude de détermination de sites puis à la mise en œuvre d'une opération pilote
- ❖ Participation active à la mission d'assistance méthodologique PLUI H

### Modalités de mise en œuvre

- Lancer l'étude de détermination des sites
- Organiser un cahier des charges pour l'Appel à manifestation d'intérêt »
- Solliciter les communes
- Définir le besoin d'assistance méthodologique PLUI et schémas de secteurs

### Maîtrise d'ouvrage et partenariat

CCSMS : - Organisation d'un partenariat opérationnel (Conseil Départemental, Régional, Etat, CAUE, Matec...)

- ❖ Sollicitation et suivi/opérations communales

Communes : engagement d'opérations d'aménagement de qualité

### Coûts

Ingénierie « urbanisme et habitat » : cf. action 41

Etude / offre services sur la viabilité économique d'opérations via SEBL : à définir

Fonds concours communes / projets dans l'ancien : 100K€ par an - 10 K€ d'aide par commune

- ❖ AMO, étude opérationnelle plan d'aménagement : à définir
- ❖ Aides aux aménagements qualitatifs

Assistance méthodologique PLUI-H : 15/20 K€.

### Financements potentiels

- Ingénierie : CCSMS ;
- Mission AMO - Etudes pilotes d'aménagement d'ensemble : Communes, Conseil Régional, Conseil Départemental : à définir / CCSMS;
- Aide aux projets d'aménagement : CCSMS, Conseil Régional : à définir ;

### Critères d'évaluation

- Nombre de sites retenus par l'étude
- Nombre d'interventions de la mission d'accompagnement des communes ;
- Nombre de communes ayant mené une opération ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché, par commune et par strates / objectifs PLH.

### Calendrier prévisionnel

- Etude détermination de sites : 2022
- Etude pilote communes cadre AMI : 2022
- Assistance méthodologique PLUI : 2022
- Plan d'ensemble : 2023 sur une première opération pilote.

## Action 2.2 : Assurer la valorisation urbaine et villageoise

### Action 2.2.1 : Accompagner la reconquête du centre ancien de Sarrebourg – « Action Cœur de Ville et Opération de Revitalisation des Territoires – ORT »

#### Motivations

Sarrebourg, s'est engagé dans un travail important de valorisation urbaine et de l'habitat, à travers la mise en œuvre du dispositif « **Action Cœur de Ville** » et de son « **Opération de Redynamisation Territoriale – ORT** ». Dans ce sens, la ville et la communauté ont engagé une OPAH-RU, pour traiter des situations d'habitat complexes, assurer une réelle valorisation urbaine, patrimoniale et touristique, actions garantes de la reconquête d'un centre ancien devenu peu attractif. **Les premiers effets** depuis sa mise en œuvre sont très intéressants à ce jour et traduisent l'importance de continuer et renforcer les efforts dans les années à venir. Demain, la réussite du projet tient, encore à la récupération de logements vacants, **le traitement d'ilots dégradés**, la remise sur le marché locatif de logements permettant de diversifier l'accueil de nouveaux ménages. L'intervention s'inscrit aujourd'hui dans une stratégie d'intervention globale, plus volontariste et coercitive.

La ville devra également assurer le suivi de copropriétés fragiles, pour à la fois, inciter les interventions en termes de rénovation énergétique et d'éviter les situations de dégradation.

La réussite du projet repose aujourd'hui, **sur la poursuite du pilotage prévu dans la durée et la mobilisation d'outils et de moyens opérationnels et adaptés.**

#### Objectifs

- Traiter communément des enjeux d'attractivité du centre ancien et de traitement de situations d'habitat complexes ;
- Développer une offre de réponses logements attractive et adaptée à la réalité des besoins ;
- Mener à bien le processus « Action Cœur de Ville / ORT / OPAH-RU ».

#### Contenu des actions

##### La Communauté de Communes et la ville

#### 1/ Assurer la mise en œuvre du plan stratégique d'intervention sur l'habitat :

La commune en lien avec la Communauté de Communes a défini un programme d'intervention 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** : restructuration entrée d'immeubles, création grands logements, transformation d'usage,
- ❖ **Intervention copropriétés** : Pons-Savaris, sis, 2 sis rue Mangin, Europe I et Europe II
- ❖ **Valorisation d'Ilot** : place des Cordeliers (commerces, habitat) place du Marché
- ❖ **Actions de valorisation territoriale**
  - Mise en place d'un programme d'aménagement urbain ;
  - Mise en place d'un programme de valorisation commerciale, touristique, culturelle

## 2/ Réfléchir à l'organisation d'actions et outils complémentaires

- ❖ Mesure de l'intérêt 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...
- ❖ Mesure de l'intérêt de mener des **actions plus volontaristes** (ORI, concession d'aménagement, recours à une SEM...)
- ❖ Mesure de l'intérêt de mener un travail complémentaire **sur certaines copropriétés** : **Cité des Jardin, cité Perkins.**

### Modalités de mise en œuvre

- Suivre l'opération – cadre COPIL
- Assurer l'intégration et articulation avec Fénétrange
- Mesurer l'intérêt de mise en œuvre d'outils communs.
- Adapter les réponses à l'évolution des problèmes à traiter

### Maîtrise d'ouvrage

Ville de Sarrebourg et CCSMS

### Coût

- Animation de l'OPAH RU : 64K€ par an;
- Programme de travaux : cadre convention
- Programme d'aménagement urbains et de valorisation des équipements publics : cadre ORT
- Plan façades : à préciser
- Acquisitions foncières : convention EPFGE
- Possibilité d'organiser un travail spécifique de suivi des Copropriétés

**L'ensemble de ces actions est inscrit dans le projet « Action Cœur de Ville » et son ORT.**

### Financements

- ANAH : selon la réglementation en vigueur à la date de la demande et dans la limite des enveloppes disponibles :
  - Suivi animation OPAH RU : 30 % - plafond annuel 250 K€ ;
  - OPAH Copropriétés dégradées : 50% - plafond annuel 250 K€
  - Étude opérationnelle OPAH Copropriété : 50 % maximum - dépenses plafonnées à 200 K€
  - Suivi opérationnel de prévention et d'accompagnement en Copropriété porté par une convention pluriannuelle : 50 % maximum - dépenses plafonnées à 100 K€ ;
  - Aides aux travaux propriétaires occupants et bailleurs : aide selon réglementation, en vigueur
  - Aides aux travaux sur parties communes cadre OPAH Copropriété.
- État :
  - Prime « Habiter Mieux » en complément de l'aide ANAH sur la lutte contre la précarité énergétique
  - PLUS-PLAI en acquisition/amélioration
- Conseil Régional et ADEME :  
Suivi animation : aide dégressive sur 3 ans 30%-20%-10% dans la limite de 15K€ + aide à l'investissement – Fonds commun d'intervention, au même niveau que aide CCSMS. Aide majorée si parcours BBC compatible
- Action Logement : aides selon réglementation en vigueur
- Ville : animation OPAH RU et bonifications d'aides ANAH et Prime Habiter Mieux

### Critères d'évaluation

- Nombre de logements améliorés, adaptés
- Nombre de logements vacants repérés, mobilisés
- Nombre de logements indignes, insalubres, non décents repérés, traités
- Nombre de situations de précarité énergétique repérées, traitées
- Nombre de copropriétés repérées, traitées
- Montant moyen de travaux (PO et PB)

- Montant moyen de subventions (PO et PB) + précarité énergétique

### **Calendrier prévisionnel**

- Animation : 2021/2024

## **Action 2.2..2 : Mener à bien le projet de redynamisation du centre ancien de Fénétrange**

### **Motivations**

La commune de Fénétrange est confrontée à des difficultés similaires à celles de Sarrebourg (baisse de population, des ménages, faible niveau de développement, faible diversité de logements, baisse de l'attractivité du parc ancien et augmentation de la vacance, présence d'un parc non confortable ...). Elle a entamé la définition de ses axes d'intervention en lien avec son projet de redynamisation de son centre bourg et de traitement de l'ancien « **Pensionnat** » **autour de la création d'une « Cité de l'Autisme** ». Le travail mené a permis de définir les besoins d'aménagement et de développement du centre-ancien. Il est donc important d'accompagner la commune à consolider cette démarche d'ensemble et organiser les projets en matière de valorisation de l'habitat et les conditions pour y arriver (ex : mobilisation de logements vacants du parc privé et public, traitement d'ilots, traitement de l'ancien « Pensionnat »...).

**Cette action s'inscrit dans le dispositif d'intervention «Opération de Redynamisation des Territoires – ORT » en lien avec Sarrebourg et de l'OPAH/PIG qui va être menée à l'échelle de la CCSMS.**

### **Objectifs**

- Mener à bien la réflexion sur les conditions de valorisation urbaine et de l'habitat;
- Intégrer la démarche dans l'ORT ;
- Créer une dynamique sur les **projets en cours et notamment celui mené sur le Pensionnat et Autisme**

### **Contenu des actions**

#### **La Commune**

#### **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 » dans le cadre de l'opération du type PIG/OPAH, prévue à l'échelle du territoire communautaire.**

- ❖ **Organiser un plan d'intervention « habitat » pour répondre à la diversité des problématiques identifiées,**
  - approche **vacance** spécifique
  - approche **thématiques ciblées** par l'OPAH/PIG

### **La Communauté de Communes**

Accompagner la commune dans la mise en œuvre de son projet et son inscription dans les processus : « **Opération de Redynamisation des Territoires-ORT** » en lien avec **Sarrebourg et l'OPAH / PIG communautaire**

### **Modalités de mise en œuvre**

- Intégration du programme d'intervention dans l'ORT
- Adapter les objectifs et moyens d'intervention, dans l'ORT
- Définir les conditions d'intervention complémentaires à organiser dans l'ORT,
- Définir les objectifs et les enveloppes financières
- Mobiliser l'ingénierie opérationnelle

### **Maîtrise d'ouvrage**

Commune et CCSMS

### **Coût**

- Étude : 40/50 K€
- Plan travaux : Suite étude
- Programme intervention sur l'habitat-cadre OPAH

### **Financement (selon dispositif OPAH /PIG)**

- Etat sur aide au logement social
- ANAH sur les aides au logement privé (cadre OPAH/PIG)
- Action Logement
- Conseil Régional – Études et actions selon programme défini
- Commune
- Action Logement
- EPFGE : Étude et convention cadre

### **Critères d'évaluation**

- Nombre de logements ciblés
- Nombre de situations d'insalubrité repérées, traitées
- Nombre d'investigations menées/précarité énergétique
- Programme d'aménagements prévus, réalisés
- Programme d'équipements prévus, réalisés

### **Calendrier prévisionnel**

- Étude : 2022
- Travaux : 2022/2026

## 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 : Anticiper les besoins liés au vieillissement et au handicap

##### Motivations

Le diagnostic a montré que la Communauté doit anticiper ses actions pour répondre au vieillissement et aux situations de handicap de la population. Les dispositifs d'hébergements sont présents et ont été renforcés pour ce qui concerne la prise en charge des personnes âgées dépendantes. En termes d'habitat, le vieillissement génère des besoins particuliers dont la Communauté doit se saisir prioritairement en accompagnant le développement d'une offre organisée, tant dans le parc public que privé et répondant aux différentes étapes de la vie.

Aujourd'hui, les communes, réfléchissent aux conditions de montage d'opérations spécifiques (ex : logements dédiés par un bailleur social, résidence autonomie avec « Age et Vie »...),

Il s'avère donc important d'anticiper le besoin lié au phénomène de vieillissement de la population.

**Si l'incitation des personnes âgées et/ou handicapées à améliorer leur logement, reste la priorité, il s'agit de prévoir, dans chaque polarité, le développement de formes innovantes d'habitats adaptés à l'évolution de leurs besoins.**

##### Objectifs

- S'assurer que les capacités en hébergements soient adaptées à l'évolution des besoins
- Anticiper le développement de réponses logements adaptées et innovantes à proximité des commerces et services ;

**PLH : 10 à 15% des 810 logements à réaliser, ciblent les publics âgés**

##### Contenu des actions

##### La Communauté de Communes

###### 1/ Connaître la réalité de la demande séniors.

Cadre Observatoire de l'habitat et suivi de la demande sociale (par la suite : Plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs).

###### 2/ Organiser la programmation de l'offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées dans l'offre nouvelle.

A partir d'une réelle connaissance des besoins, la communauté en lien avec les communes et bailleurs sociaux va assurer le montage de **programmes de logements aidés, en locatif et en accession et de formules d'habitat adaptés, à proximité des commerces et services, envisagés 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. 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 différents types de handicaps** au cas par cas.

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

### **Modalités de mise en œuvre**

- Définition d'un cadre de développement de l'offre adaptée (niveau de commerces et services...);
- Sollicitation des communes ayant l'intention de mener un projet et accompagnement;
- Réflexion sur les modèles de développement potentiels, intéressant à développer sur la communauté ;
- Benchmark de solutions et visites de sites et offres existantes sur des territoires proches ;
- Organisation de partenariats (bailleurs sociaux, associations...).

### **Maîtrise d'ouvrage et partenariat**

Bailleurs sociaux, bailleurs privés.

ANAH et Conseil Départemental / OPAH.

### **Coûts**

Parc privé – OPAH ou PIG : coût d'adaptation : 15 à 20 000 € par logement.

Parc Locatif social :

- Neuf : cadre programmation de logements locatifs aidés ;
- Ancien : coût d'adaptation d'un logement estimé entre 15 et 20 000 €.

### **Financements**

**Parc privé (en lien avec l'action OPAH / PIG) :**

- ANAH + Etat, prime « Habiter mieux » ;
- Caisses de retraite ;
- CCSMS.

**Parc locatif social :**

- État : financement logement locatif aidé, neuf et en acquisition-amélioration ;
- Conseil Départemental : financement logement adapté dans opération innovante ;
- Bailleur social ;
- CCSMS.

### **Critères d'évaluation**

- Nombre de logements adaptés dans le parc social, taux d'occupation, de rotation
- Nombre d'attributions / public âgé et/ou handicapé ;
- Nombre de logements sociaux repérés pour être adaptés dans le parc existant ;

### **Calendrier prévisionnel**

- 2022/2023.

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

## Motivations

Le territoire recense peu de réponses pour assurer l'accueil de jeunes. Malgré l'offre de formation, d'apprentissage et de stage, le territoire n'arrive pas à fixer les jeunes adultes sur le territoire. De plus, le diagnostic a révélé quelques difficultés à trouver parfois des réponses adaptées, notamment en termes de logement de petite taille, de logements temporaires, sur de courtes durées. Les jeunes sollicitent la **Plateforme « Loj'Toît »**, qui assure un suivi et une prise en compte de leur demande et d'orientation sur l'offre existante. Celle-ci, constitue **le point d'ancrage** pour tous les jeunes à la recherche d'une solution à son besoin de logements ou de conseil. Son rôle d'accueil, d'accompagnement doit s'affirmer complètement, auprès de jeunes en formation ou en apprentissage, mais également étudiants. La mise en relation des besoins avec l'offre existante est à organiser et à coordonner. L'organisation de partenariats avec les bailleurs sociaux et des propriétaires privés doit être renforcée pour élargir les réponses (logements ciblés en colocation, meublés pas chers sur de courtes durées, chambre chez l'habitant, logement en Gîte...).

## Objectifs

- Rendre plus lisible la plateforme « Loj'Toît » et conforter le dispositif d'accueil et d'accompagnement des jeunes, en appui sur la « Mission Locale » ;
- Assurer une veille, avoir un rôle d'observation de l'évolution des besoins diversifiés des jeunes ;
- Adapter les réponses, au regard de l'évolution des besoins.

## Contenu des actions

### La Communauté de Communes

#### 1/ 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 (dispositifs d'aides, conditions d'accès, droits et devoirs, ...);
- Orientation sur les réponses existantes en lien avec les différents gestionnaires (bailleurs sociaux, agences immobilières, propriétaires privés...).
- Accompagnement socio-éducatif.

#### 2/ Organiser en fonction des besoins, des réponses complémentaires et soutenir les initiatives

- 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...).

#### 3/ Suivre les attributions de logements adaptés et organiser les réponses en fonction de l'évolution des besoins, dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, puis du plan partenarial de gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs

## Modalités de mise en œuvre

- Renforcement du partenariat avec la Mission Locale / logement des jeunes et « Loj'Toît » ;
- Lancement d'une réflexion sur la réalité des besoins des jeunes, des manques et pistes à développer
- Visites d'initiatives réalisées sur d'autres territoires, en lien avec le réseau de la Plateforme régionale ;

## Maîtrise d'ouvrage et partenariat

CCSMS en lien avec la Mission Locale et sa plateforme « Loj'Toît »

## Coûts

- Fonctionnement du dispositif d'accueil « Loj'Toît » : participation : 6/7 K€ par an, sur un budget annuel à l'échelle du PETR de 40K€
- Investissement : à définir.

## Financements potentiels

- CCSMS ;
- Conseil Régional
- Etat
- CAF
- Autres EPCI

## Critères d'évaluation

- Systèmes d'accueil : capacité et nombre de jeunes accueillis, nombre d'entrées sorties par an
  - Parc locatif social (T1-T2)
  - Parc privé (logements conventionnés T1-T2)
  - Structures d'accueil ;
- Guichet accueil « Loj'Toît » : total jeunes reçus et types de besoins/logements et évolution ;
- Nombre de demandes et attributions à des jeunes dans le fichier partagé ;

## Calendrier prévisionnel

- 2022/2027

## Action 3.1.3 : Adapter les réponses aux besoins des publics militaires.

### Motivations

Aujourd'hui, les effectifs militaires semblent stabilisés et les réponses logements suffisantes, en nombre, mais saturées, à une période donnée, sur le parc locatif.

Les besoins sont de 2 ordres. Ils portent sur l'intérêt de pouvoir :

- Bénéficier d'une **vingtaine de logements dédiés supplémentaires, par conventionnement** pour permettre au bureau logement de mieux assurer les réponses apportées, en période de mutations.
- Assurer la **modernisation du parc dédié** existant, à Sarrebourg, afin de le rendre plus attractif et moderne.

### Objectifs

- Adapter les réponses aux besoins du public militaire.
- Moderniser le parc dédié aux militaires.

### Contenu des actions

**1/ Organiser les conditions pour bénéficier d'une vingtaine de logements dédiés supplémentaires, par conventionnement pour permettre au bureau logement 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,*

*Illustrations : Partenariat avec Moselis sur son parc de pavillons à Xouaxange, programmes neufs à organiser...*

**2/ 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.

Cadre programmation Ministère de l'Armée

### **Modalités de mise en œuvre**

- Se rapprocher du Bureau logement, pour connaître la réalité des besoins
- Organiser un partenariat, avec les bailleurs sociaux
- Mesurer les conditions de développement des réponses.

### **Maîtrise d'ouvrage et partenariats**

Etat, Armée, Bailleurs,

### **Coûts**

- Suivi de la demande : observatoire de la demande et Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'information des demandeurs
- Expérimentation de projets d'habitat : à définir en fonction du besoin
- Modernisation de logements : à définir

### **Financements potentiels**

- Projets habitat : Etat, Armée ;

### **Critères d'évaluation**

- Nombre de logements existants ;
- Nombre d'attributions dans le parc locatif aidé/public cible.

### **Calendrier prévisionnel**

- 2022 / 2027.

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

### **Motivations**

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

Par contre, la communauté est confrontée à la problématique de la sédentarisation de familles sur Sarrebourg. Dans ce sens, elle doit mener à bien les 2 procédures RHI engagées sur :

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

### **Objectifs**

- Organiser les conditions d'habitat des familles vivant dans les sites classés bidonvilles : Hoff et Sarraltroff
- Redéfinir les conditions d'accueil sur l'aire de grands passages afin d'arrêter les stationnements illicites
- Assurer la compétence « Accueil et suivi des gens du voyage ».

### **Contenu des actions**

## La Communauté de Communes

### 1/ Mener à bien les projets « habitat » de 50 à 60 familles définis sur 2 sites, classés bidonvilles

- ❖ Prévoir la modernisation de l'habitat sédentaire **sur le site de Sarraltroff**, définie 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 de 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.

Seront appréhendés par la suite :

### 2/ Réfléchir à l'évolution des conditions d'accueil sur l'aire de grands passages

La question de la non fréquentation de l'aire de grands passages nécessite de réfléchir aux conditions d'évolution de la situation.

### 3/ Assurer la gestion des aires d'accueil des « Gens du Voyage », dans le cadre de la compétence Communautaire.

#### Modalités de mise en œuvre

- Mener à bien les préconisations définies par l'étude « RHI ».
- Lancer et suivre les programmes de travaux

#### Maîtrise d'ouvrage et partenariats

CCSMS, Etat, Conseil Départemental

#### Coût

Investissement : Terrain familial ou habitat adapté – Estimé cadre étude  
Gestion et fonctionnement des aires : 55 K€ par an

#### Financements

- Mission globale d'accompagnement à la production de terrains familiaux : 5000 euros TTC ventilé comme suit : 2000 euros pour diagnostic social et urbain/ménage (dont 80 % versés à la commande, le solde à la remise du rapport) + 3000 euros par ménage relogé en terrain familial (assistance à la maîtrise d'ouvrage)
- Travaux : Habitat adapté ou jardin familial : État et Conseil Départemental (PLAI),
- Fonctionnement : aire d'accueil: CCSMS, État + CAF : 88.30 €/mois/place (part fixe) + 44.15 €/mois/place pour 100 % de taux de remplissage de l'aire (part variable, le montant diminuant si le taux d'occupation est inférieur à 100 %)

#### Critères d'évaluation

- Nombre de places ;
- Nombre de familles accueillies, par an : sur l'aire de grands passages, l'aire d'accueil.
- Taux d'occupation moyen;
- Nombre de familles sédentarisées ;
- Nombre de familles suivies ;
- Évolution du coût de fonctionnement annuel.

#### Calendrier prévisionnel

- 2022/ 2026

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

## Motivations

Le développement du parc locatif aidé porté par des bailleurs sociaux ou des communes, prévu dans les années à venir est limité (1 projet de 9 logements dédiés seniors à Reding et quelques communes sont intéressées pour faire de même).

**L'objectif de développement du PLH** porte sur une programmation d'une opération de logements locatifs sociaux avec un bailleur public, ou une commune de 6 à 8 logements par an, pour un volume de **40/45 logements en 6 ans**, pour assurer une diversité de réponses et renforcer les parcours résidentiels. A cet objectif, s'ajoute la mise sur le marché du même volume de logements locatifs privés conventionnés, prise en compte dans les dispositifs OPAH RU et OPAH/PIG...

La Communauté doit définir les conditions pour assurer ce rythme de développement de logements locatifs sociaux, dans la durée, pour répondre aux :

- **Besoins de produits adaptés**, qui tiennent compte **des évolutions sociologiques** à savoir le vieillissement de la population et plus généralement à l'expression de besoins de ménages de **plus petite taille**, de ménages qui se séparent, de jeunes, de familles monoparentales de plus en plus tournés vers des petites typologies avec une offre à proximité des commerces, services et équipements...
- **Développement d'une offre pour une population ayant des niveaux de revenus modestes...**  
Rappelons que plus des **2/3 des ménages** de la Communauté pourrait bénéficier d'un logement social.

## Objectifs

- Assurer les objectifs de production de logements locatifs aidés ;
- Développer une offre nouvelle et innovante correspondant à l'évolution des besoins ;
- Prendre en compte, les projets en cours et inciter les communes et les bailleurs sociaux, à prévoir le développement de l'offre ;

**Objectifs logements locatifs sociaux sur 6 ans : 40/42**

**Ville centre : 18 logements Pôles pivots, en confortement de l'agglomération : 6**

**Pôles à conforter : 6 Polarités locales : 6 Villages : 6**

**L'offre correspondra à 40% de PLAI (dont, selon le besoin à quelques PLAI adaptés), soit 17 logements et 60% à des PLUS, soit 25 logements**

**Auxquels s'ajoutent autant de logements locatifs privés conventionnés, à chaque niveau territorial (action 1.1)**

## Contenu des actions

### 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.

**Ces projets entreront dans la programmation communautaire avec l'Etat.**

### Les communes

Proposer les conditions de réalisation d'un projet.

**Inciter dans le cadre de leur document d'urbanisme à inscrire dans les secteurs 1 Au**, un % ou un nombre de logements locatifs aidés.

### **Modalités de mise en œuvre**

- Préfigurer la programmation sur 2 à 3 ans : cadre du partenariat prévu dans l'action 1.2
- Définir les publics cibles
- Suivre la demande pour adapter le besoin de logements locatifs sociaux et, si besoin, les objectifs du PLH

### **Maîtrise d'ouvrage et partenariats**

CCSMS Communes, Bailleurs,

### **Coût**

- Cadre ingénierie et partenariat avec bailleurs sociaux et communes

### **Financements**

- CCSMS : cadre animation

### **Critères d'évaluation**

- Nombre de demandes ;
- Nombre d'attributions par an et caractéristiques ;
- Nombre de logements programmés par an : en PLUS et PLAI en neuf et dans l'ancien ;

### **Calendrier prévisionnel**

- 2021/2022 : Mise en œuvre du partenariat.

## **Action 3.3 : Développer une offre en accession à prix plus abordable et sécurisée.**

### **Motivations**

Les données de l'observatoire de l'habitat de l'ADIL sur l'évolution du nombre de ménages modestes, ayant accédé à la propriété de 2010 à 2017, font l'état d'une **forte utilisation du « prêt à taux zéro »** (705 prêts accordés, environ 90 par an). 282 ont été accordées, dans le neuf et 423 dans l'ancien. 91% correspondent à des logements individuels.

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

Néanmoins, les ménages trouvent aujourd'hui, une offre de produits de moins en moins accessibles, avec des niveaux de prix de terrains qui atteignent, 6000/8000€ l'are, voire 10K€/are à Sarrebourg et les communes proches, 4/5K€/are sur les communes le long de l'axe et 3/4€/are pour celles plus éloignées.

La commercialisation des appartements neufs en petits collectifs, va dans le même sens sur le Winkelhoff, où les prix atteignent 2500/2600€/m<sup>2</sup>. Ailleurs, le niveau s'élève à 2000 €/m<sup>2</sup>.

Les niveaux de prix des maisons avoisinent 1200 €/m<sup>2</sup> sur Sarrebourg et quelques pôles, 1000 à 1100€/m<sup>2</sup> pour les communes proches, 900 à 1000€/m<sup>2</sup> ailleurs.

**Pour les appartements anciens**, les niveaux **de prix moyens, s'élèvent à 1000 / 1100 €/m<sup>2</sup>**, un peu plus sur Sarrebourg et les pôles.

Si le territoire souhaite continuer d'être attractif pour les ménages primo accédants, locaux désireux de s'établir, ou de **jeunes ménages à attirer, en les incitant également à s'installer dans l'ancien**. Une situation qui traduit bien la **nécessité de produire du logement moins cher et en meilleur adéquation avec la typologie et les besoins des ménages**.

### **Objectifs**

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

### **Contenu des actions**

## **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, du Winkelhof**  
Pour être attractif pour les ménages locaux, la commune a proposé, sur la base de l'initiative « maisons abordables, des produits à un niveau de prix d'environ 20% en dessous du marché. Une aide de 7K€ pour les ménages acquéreurs, est prévue dans ce sens.

#### **Illustration : niveaux actuels du marché :**

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

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

### **Modalités de mise en œuvre**

- Suivre la commercialisation
- Connaître les profils des acquéreurs ;
- Mesurer l'intérêt de reproduire cette initiative.

### **Maîtrise d'ouvrage et partenariats**

CCSMS, Communes, Bailleurs.

### **Coût**

- Cadre ingénierie et mise en place du partenariat avec aménageur, promoteur et communes

### **Financements**

- État : prêts PTZ+,;
- Ménages acquéreurs ;
- CCSMS : cadre animation
- Commune.

### **Critères d'évaluation**

- Nombre d'opérations communales
- Niveau de prix de vente du foncier
- Nombre de PTZ+;
- Nombre et profil des acquéreurs

### **Calendrier prévisionnel**

2022 : suivi de la réflexion / expérimentation « **Winkelhof** ».

## Orientation 4 : Assurer la gouvernance du PLH

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

#### Motivations

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. Celui-ci prend appui, **dans un premier temps**, sur la future « **Maison de l'Habitat et de l'Energie** », **dans laquelle** la Communauté souhaite rassembler toutes les forces vives en matière d'habitat et d'Urbanisme. Cette dynamique va ainsi être renforcée pour une réelle efficacité des dispositifs à mener à bien (ORT, SARE, OPAH/PIG, OPAH RU, Plateforme Rénovation Energétique, Appel à projet opérations pilote, partenariat avec les bailleurs, EPFGE...), en appui sur l'ensemble des partenaires et en direction des habitants et des communes.

Dans ce nouveau contexte, le rôle du Comité de Pilotage et les partenariats vont être renforcés. La Communauté doit se donner les moyens de mener son action de manière efficace et d'en suivre les effets, dans la durée.

#### Objectifs

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

#### Contenu des actions

##### La Communauté de Communes

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

- Organisation des conditions de mise en œuvre et suivi des actions ;
- Organisation des moyens humains et financiers ;
- Mise en œuvre d'outils et de partenariats financiers ;
- Validation des bilans annuels, triennaux et finaux et la définition des orientations.

La Communauté suivra les actions mises en œuvre dans le cadre de sa commission habitat, qu'elle pourra élargir, aux différents acteurs de l'habitat.

#### 2/ Conforter le dispositif d'animation du PLH

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

##### Regroupement de l'ingénierie existante

Présence permanente ou cadre de permanences ou rendez-vous

- Chargés Missions Habitat CCSMS
- Opérateurs OPAH / PIG et OPAH RU
- Opérateur Oktave
- Services ADS et Urbanisme...

**b) Animation, organisée, dans un premier temps, sur l'équipe du SARE (France Rénov')** et des 2 postes habitat et énergie. Elle visera à définir les actions et processus à mettre en œuvre progressivement et à en assurer le suivi, organiser des partenariats avec les bailleurs, l'EPFGE, 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 :**

- > État : suivi du PLH, des conventions opérationnelles et de la CIA et PPGDID
- > Conseil Départemental et L'Etat : 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 ;
- > Actions Logement
- > EPFGE : stratégie foncière ;
- > Bailleurs sociaux : 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 ».

**c) Assistance aux communes** pour leur faciliter l'engagement d'actions et le montage d'opérations d'habitat de qualité, en lien avec le service « Urbanisme » **et le SCOT.**

### **Modalités de mise en œuvre**

- Organiser les missions ;
- Définir un plan de charges ;
- Affirmer le rôle de la Maison de l'Habitat et de l'Energie
- Lancer et suivre les premières actions du PLH.

### **Maîtrise d'ouvrage et partenariat**

- CCSMS, communes, Etat, Conseil Régional et Départemental
- Bailleurs sociaux et acteurs de l'habitat

### **Coûts**

- Animation « Habitat » : voir action 1.1 : 2 ETP
- Coordinateur actions « habitat » : 25 K€ par an (1/2 ETP)
- Fonctionnement de la « Maison de l'Habitat et de l'Energie » : à définir

### **Financements potentiels**

CCSMS

### **Critères d'évaluation**

- Bilans annuels et évaluation à mi-parcours du PLH ;
- Nombre d'actions menées, de dispositifs mis en place ;
- Montant d'aide de la Communauté par action.

### **Calendrier prévisionnel**

- 2022 / 2027.

# Les actions du PLH à 3/6 ans

## III - Les actions du PLH à 3/6 ans

### Orientation 2 : Assurer un développement maîtrisé de l'habitat.

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

##### Motivations

Le premier temps de mise en œuvre de la stratégie de développement d'une offre de grande qualité, était basée sur l'accompagnement d'opérations pilotes **sur des fonciers et bâtis maîtrisés** par les communes. **Dans un second temps**, elle doit être complétée d'un travail **d'anticipation pour agir dans la durée**. La communauté souhaite proposer aux communes de s'engager dans un processus **de maîtrise de fonciers stratégiques et surtout d'habitats anciens, vacants, mais intéressants** pour monter des opérations **dans la durée**.

Cela s'inscrit dans un souci d'accompagnement des communes et de **régulation du développement** de son territoire, telle que définie par le SCOT et le PLH. Elle mesurera également le besoin d'accompagnement complémentaire des communes et les conditions de lancement éventuel de la démarche de planification intercommunale.

##### Objectifs

- Inciter les communes à déterminer une véritable stratégie foncière et prioriser les gisements vacants et des fonciers stratégiques intéressants à maîtriser sur lesquels elles souhaiteraient mener une opération de qualité et développer une offre diversifiée, dans les 2/3 prochaines années ;
- Réfléchir aux conditions de renforcement de la compétence « urbanisme » et d'élaboration d'un document d'urbanisme intercommunal.

##### Contenu des actions

#### La Communauté de communes accompagnera les communes pour :

#### 1/ Organiser les conditions de mobilisation de gisements intéressants à maîtriser (fonciers et bâtis anciens stratégiques), pour monter une opération de qualité, dans les 2 à 3 ans à venir, en lien avec EPFGE.

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 foncières et 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 m<sup>2</sup> 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, selon :

- Organiser les outils nécessaires aux actions de protection, d'anticipation foncière et immobilière 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**.

## **2/ Déterminer progressivement une programmation pluriannuelle du développement d'un habitat diversifié telle que définie dans la stratégie foncière.**

Sur la base des projets des communes définis dans la stratégie foncière, 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 ;
- Intégration dans les projets des préconisations du PLH et du 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, la programmation sera organisée, pour les 3 ans à venir à partir de leur potentiel défini :**

## Polarités

| CCSMS : Les perspectives de développement à 3-5 ans    |  |  |
|--|--|--|
| Communes   | Projets prévus et potentiel / Temps du PLH   |  |
|  | Dans l'enveloppe urbaine   | Extension urbaine  |
| <b>Sarrebourg</b>                                      | Quatier Gérome :<br>Projet cœur de ville :<br>--> 2 îlots habitat (Place du Marché, Place des Cordeliers)<br>--> OPAH-RU       | ZAC Winkelhof :<br>Bouclage 1ère tranche (Programme logements seniors)<br>2ème tranche en cours<br>3ème tranche<br>Marxberg : 47 lots en cours dont 2 collectifs |
| <b>Pôles pivots en confortement de l'agglomération</b> |  |  |
| <b>Réding</b>  | Diffus (50 dents creuses) + reprise habitat ancien.<br>Reprise d'un presbytère<br>2 immeubles à récupérer (dont ancienne gare) | Projet seniors : 8 logements - Moselis<br>Projet Age & Vie : 24 logements<br>Lotissement de 10 lots (1ère tranche)   |
| <b>Buhl-Lorraine</b>                                   | Potentiel vers Mairie (1Au) environ 20.<br>Dents creuses<br>4/5 grosses bâtisses (5 à 6 logements chaque fois)                 | 1 secteur Au --> 50 maisons<br>1 projet seniors (Au) environ 20  |
| <b>Niderviller</b>                                     | Quelques dents creuses + bâtis anciens<br>Projet seniors vers faïencerie   | 1 zone Au --> Possibilité 120/150 + collectif  |
| <b>Centralités à conforter</b>                         |  |  |
| <b>Abreschviller</b>                                   | Diffus + reprise bâtis anciens<br>Logements seniors (10)   |  |
| <b>Lorquin</b>   | Dents creuses (80) + bâtis anciens   | Bouclage lotissement (13 lots)   |
| <b>Troisfontaines</b>                                  | 13/20 dents creuses  | Extension lotissement<br>Potentiel : 2 secteurs  |
| <b>Polarités locales</b>                               |  |  |
| <b>Walscheid</b>                                       | Dents creuses + bâtis anciens  | Potentiel 1Au<br>Lotissement (8 lots)  |
| <b>Saint-Quirin</b>                                    | Diffus + reprise anciennes maisons   | Potentiel 8/10 lots + 1 privé<br>Rien de prévu   |
| <b>Langatte</b>  | Dents creuses + reprise habitat ancien   | Potentiel opération vers étang (20 ha)   |
| <b>Fénétrange</b>                                      | Dents creuses environ 8/10 lots<br>Ancien Hôpital + ancien Château (de 8 à 15 logements)                                       | Potentiel 1Au --> 20 lots + 6/8 en locatif   |
| <b>Berthelming</b>                                     | Peu de dents creuses + peu de vieilles bâtisses  | Lotissement en cours (15 lots reste 5)   |
| <b>Héming</b>  | Peu de dents creuses et bâtis à récupérer  | Extension lotissement pour bouclage avec le centre   |
| <b>Moussey</b>   | Dents creuses + reprise habitat ancien   | Potentiel : extension lotissement communal (1,8 ha)  |

## Villages

| CCSMS : Les perspectives de développement à 3-5 ans |   |   |
|---|---|---|
| Communes  | Projets prévus et potentiel / Temps du PLH  |   |
|   | Dans l'enveloppe urbaine  | Extension urbaine   |
| <b>Villages</b>                                     |   |   |
| <b>Réchicourt-le-Château</b>                        | Dents creuses + bâtis anciens   |   |
| <b>Mittersheim</b>                                  | Peu de dents creuses et de vieilles bâtisses<br>Projet seniors + projet locatif communal --> 1 logement / presbytère<br>3 maisons à démolir | Lotissement en continuité (environ 13 lots)                         |
| <b>Rhodes</b>                                       | Dents creuses --> Résidences principales<br>--> Résidences secondaires  |   |
| <b>Belles-Forêts</b>                                | Dents creuses + 3/4 vieilles bâtisses   |   |
| <b>Languimberg</b>                                  | Dents creuses + 4/5 vieilles bâtisses   |   |
| <b>Imling</b>                                       | Dents creuses limitées + quelques vieilles bâtisses   | Extension du lotissement environ 10/15 lots<br>Papy Loft            |
| <b>Barchain</b>                                     | Quelques dents creuses + vieilles bâtisses<br>1 bande constructible de l'autre côté d'un linéaire mais appartient à Héming (3/4)            |   |
| <b>Kerprich-aux-Bois</b>                            | Dents creuses + vieilles bâtisses   | Potentiel 5/6 lots au village<br>Parcelle privée vers étang --> 40  |
| <b>Hommarting</b>                                   | Reprise ancienne usine (6 logements)<br>Dents creuses + vieilles bâtisses   | Lotissement en cours 10 lots + 2                                    |
| <b>Niderhoff</b>                                    | Diffus + quelques bâtis anciens   | Potentiel en extension mais complexe                                |
| <b>Richeval</b>                                     | Diffus + vieilles bâtisses  | Potentiel pour 10 maisons   |
| <b>Schneckenbusch</b>                               | Dents creuses + vieilles bâtisses   |   |
| <b>Hilbesheim</b>                                   | Dents creuses + vieilles bâtisses   | Extension lotissement (13 lots)                                     |
| <b>Veckersviller</b>                                | Dents creuses + vieilles bâtisses   | 2 secteurs potentiels --> 10 + 4 à 5                                |
| <b>Neufmoulins</b>                                  | Dents creuses (3/4)   |   |
| <b>Bébing</b>                                       | Dents creuses + vieilles bâtisses   | Potentiel 1Au (3,5 ha) - 2Au (8,3ha)<br>20 - 25 lots                |
| <b>Bickenholtz</b>                                  | Limité - Dents creuses + vieilles bâtisses  |   |
| <b>Desseling</b>                                    | Dents creuses + vieilles bâtisses   |   |
| <b>Dolving</b>                                      | Dents creuses + vieilles bâtisses   |   |
| <b>Fleisheim</b>                                    | Dents creuses + vieilles bâtisses   |   |
| <b>Foulcrey</b>                                     | Dents creuses + vieilles bâtisses   |   |
| <b>Fribourg</b>                                     | Dents creuses + vieilles bâtisses   |   |
| <b>Gondrexange</b>                                  | Diffus + vieilles bâtisses  | Lotissement en cours --> reste 4 lots                               |
| <b>Gosselming</b>                                   | Dents creuses + vieilles bâtisses   | Lotissement en cours 12 lots  |
| <b>Hartzviller</b>                                  | Diffus + vieilles bâtisses  |   |
| <b>Haut-Clocher</b>                                 | Diffus + vieilles bâtisses  | Lotissement à boucler (reste 2 lots sur 17)<br>Extension de 20 lots |
| <b>Ibigny</b>                                       | Diffus + vieilles bâtisses  |   |
| <b>Nitting</b>                                      | Diffus + vieilles bâtisses  | Bouclage lotissement  |
| <b>Postroff</b>                                     | Diffus + vieilles bâtisses  |   |
| <b>Vasperviller</b>                                 | Diffus + vieilles bâtisses  |   |
| <b>Voyer</b>  |   | Lotissement 13 lots   |

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

### **3/ 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.

### **4/ Lancer la démarche « PLU intercommunal »**

Suite au travail d'assistance pour définir les conditions d'engagement d'une démarche PLUI à l'échelle communautaire et des différents secteurs qui la compose (couloir urbain, étangs, montagne et plateau), la communauté définit les conditions de mise en œuvre, à travers l'engagement de la démarche et le lancement d'une mission d'élaboration.

#### **Les communes**

Elles organiseront leurs projets et s'inscriront dans la démarche sur l'approche foncière menée avec l'EPFGE et le partenariat avec les bailleurs par rapport aux conditions d'intervention sur les gisements priorités pour réaliser une opération diversifiée de logements, sur des fonciers nus ou complexes (friches ou bâtis mutables, immeubles délaissés...)

***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 m<sup>2</sup> de Shon potentiels, le coût des charges et les conditions d'équilibre de l'opération, le niveau d'aide nécessaire...*

#### **Modalités de mise en œuvre**

- Lancer la démarche avec EPFGE ;
- Cibler la démarche, sur biens à mobiliser à 2/3 ans ;

#### **Maîtrise d'ouvrage et partenariat**

CCSMS : - Etude foncière

- ❖ Outil de suivi de la régulation du développement
- ❖ Sollicitation et suivi/opérations communales

Communes : engagement d'opérations d'aménagement de qualité

EPFGE : convention cadre

#### **Coûts**

Ingénierie « urbanisme et habitat » : cf. action 41

Etude foncière /ciblage gisements à 3 ans : à préciser

Acquisitions foncières et immobilières et portage : EPFGE – Convention cadre

Aides aux aménagements qualitatifs : poursuite de l'action 2.1.

- Fonds concours communes ;

Mise en œuvre de dispositifs de soutien aux initiatives/restructuration urbaine et villageoise sur certains ilots ou bâtis délaissés.

Etude PLUI-H : 350/400 K€ (pour mémoire).

#### **Financements potentiels**

- Ingénierie : CCSMS ;
- Mission AMO - Etudes pilotes d'aménagement d'ensemble : Communes, Conseil Régional, Conseil Départemental : à définir / CCSMS ;
- Aide aux projets d'aménagement : CCSMS, Conseil Régional : à définir ;
- Etude foncière : EPFGE (50%) ;
- Fonds d'acquisitions foncières et immobilières : EPFGE et CCSMS : Convention cadre ;

- Etude PLUI-H : CCSMS, État, Conseil Départemental, Conseil Régional.

### ***Critères d'évaluation***

- Nombre d'interventions de la mission d'accompagnement des communes ;
- Nombre de communes ayant mené une opération ;
- Nombre de sites stratégiques par commune + nombre de gisements retenus ;
- Suivi / mobilisation des gisements (localisation, taille, prix) ;
- Nombre de logements vacants remis sur le marché, par commune et par strates / objectifs PLH.

### ***Calendrier prévisionnel***

- Etude foncière : 2023/2025 ;
- Renforcement de la mission d'accompagnement des communes : 2022 ;
- Plan d'ensemble : 2022 sur une première opération pilote.

## Action 2.2 : Assurer la valorisation urbaine et villageoise (Suite)

### *Action 2.2.3 : Mettre en œuvre des projets de redynamisation de l'habitat dans les centres anciens des bourgs et villages.*

#### **Motivations**

Dans le cadre du projet de renforcement de l'armature urbaine du territoire communautaire, Il s'agit de définir les conditions de la mise en œuvre de programmes de redynamisation de l'habitat, des polarités et villages qui souhaitent s'engager dans ce sens... Ces programmes devront être articulés autour de leurs centres anciens, dans une logique de qualification et renouvellement de l'offre résidentielle et de reprise de bâtis délaissés. Cette approche concerne les **polarités et les villages désireux de s'impliquer dans une démarche globale** dans un souci de renforcement de leur rôle et leur attractivité.

Cette approche est **proposée aux communes désireuses de s'impliquer dans une démarche globale.**

#### **Objectifs**

- Engager une réflexion sur les conditions de **valorisation urbaine et villageoise** dans le cadre du renforcement de l'armature urbaine du territoire communautaire.
- Créer une dynamique sur le **l'habitat et la valorisation des centres anciens.**

#### **Contenu des actions**

*La Communauté de communes, pourrait organiser ces démarches dans le cadre d'un« Appel à manifestation d'intérêt - AMI », pour :*

#### **1/ Définir les conditions pour assurer la mise en œuvre de programmes de redynamisation portant sur l'habitat, en lien avec la valorisation de commerces, d'espaces publics....**

Pour cela, il s'agit de mener **un travail sur chacune des polarités et villages qui le souhaitent, ,** pour :

- Définir la réalité du besoin d'intervention ;
- Faire une approche des besoins de restructuration d'espaces à traiter ;
- Définir un plan de redynamisation urbaine et villageoise et de l'habitat adapté.

**Les 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 ;
- **Modernisation et création de logements communaux ;**
- 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**

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

**Cette action s'inscrit dans une démarche globale : Bourgs et villages innovants, écologiques, organisés 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...

**3/ Organiser des démarches dans le cadre d'un « Appel à manifestation d'intérêt - AMI » : organisation d'un partenariat opérationnel et élaboration d'un cahiers des charges + accompagnement de communes pilotes (idem action sur fonciers et bâtis maîtrisés)**

### **Modalités de mise en œuvre**

Une 1<sup>ère</sup> étude pourrait être menée à titre expérimental, sur la base d'une commune intéressée. Puis au regard de son intérêt et résultat, un appel à projet pourrait être organisé pour inciter d'autres communes.

Élaboration d'un cahier des charges relatif à une étude de valorisation ou aménagement qualitatif

Prévision d'une réflexion sur la mise en œuvre d'un fonds de concours aux communes sur des projets innovants

### **Maîtrise d'ouvrage et partenariats**

CCSMS et Communes

### **Coût**

- Étude : 20/30 K€
- Aides aux aménagements qualitatifs : poursuite de l'action 2.1.  
Fonds concours communes : Aide à la rénovation de logements communaux : à définir
- Programme intervention sur l'habitat –OPAH ou PIG
- Cadre appel à manifestation d'intérêt « logements communaux » : selon conditions d'éligibilité à définir)

### **Financement**

- Conseil Régional –possibilité d'aide sur les études et le programme défini
- Etat sur aide au logement social
- ANAH sur les aides au logement privé (cadre OPAH et PIG)
- EPFGE : convention cadre

### **Critères d'évaluation**

- Nombre d'opérations menées
- Nombre de logements ciblés
- Nombre de logements communaux rénovés, donnés en gestion
- Montant moyen de travaux
- Programme d'aménagements prévus, réalisés
- Programme d'équipements prévus, réalisés

### **Calendrier prévisionnel**

- Une première étude : 2022
- Travaux : 2023/2024

## 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 (Suite)

#### Action 3.1.5 : Traiter les besoins des publics en difficulté vis à vis du logement.

##### Motivations

Adoma constitue, la seule structure d'accueil (pension de familles) du territoire. Le CCAS de Sarrebourg gère 2 logements d'urgence, lors de la période hivernale et l'Association « La Colline », un logement pour répondre aux besoins de femmes victimes de violences conjugales.....

La connaissance de la réalité des besoins, certes limités, est organisée dans le cadre du SIAO et du fichier des publics précaires et prioritaires de l'Etat.

La Communauté, doit suivre la réalité des situations complexes, de mal logement, de logement indigne et les conditions d'accès aux **publics précaires et prioritaires** dans le parc social, au regard de son obligation réglementaire. Elle pourra ainsi connaître la réalité des situations à traiter localement et organiser, si nécessaire, les conditions de leur prise en compte, en lien avec les dispositifs existants, dont le pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne et la future Conférence Intercommunale du Logement, à organiser.

L'action locale doit également intégrer les actions du Plan Départemental Aide au Logement et à l'Hébergement des Publics Défavorisés (PDALHPD).

##### Objectifs

- Assurer une gouvernance du repérage et traitement des situations complexes dont les publics précaires et prioritaires
- Organiser les conditions de prise en compte de ces situations, préalablement à la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement.
- Conforter les filières d'accès au logement des publics en difficulté ;
- Définir les besoins d'offres complémentaires.

##### Contenu des actions

###### La Communauté de Communes

###### 1 Assurer l'accès au parc social aux publics en situations précaires et prioritaires.

Il s'agit de conforter les partenariats avec les bailleurs sociaux et les réservataires de logements, sur la question de la réponse à ces publics. En fonction de la réalité, la Communauté organisera les conditions de mise en œuvre d'une **Conférence Intercommunale du Logement** et de sa **Convention Intercommunale d'Attributions**. Celle-ci fixera pour chaque organisme et réservataires, des objectifs, de prise en charge des publics, **précaires et prioritaires...**

###### 2/ Définir les conditions de mise en œuvre, 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 ;

- Faire remonter les situations dans les dispositifs existants : Pôle habitat indigne, CAPEX, commissions FSL, SIAO ;
- Vérifier l'enregistrement des demandes de logement dans le système de gestion de la demande sociale.

### **3/ Organiser le développement de réponses complémentaires, si nécessaires.**

- Logements en intermédiation locative
- Développement de l'offre en PLAI et PLAI adapté, en lien avec le PDALHPD...

#### **Modalités de mise en œuvre**

- Suivre les publics précaires et prioritaires : nombre de demandes et attributions;
- Suivre les publics intégrés dans le Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne.
- Mettre en place une commission « mal logement et situations complexes » : OPAH/PIG ;
- Définir le besoin de réponse à apporter et mobiliser les dispositifs existants ;
- Suivre la réalité des besoins (cadre : fichier SIAO et liste Préfectorale) ;
- Organiser le partenariat avec Bailleurs sociaux et DDSCS ;

#### **Maîtrise d'ouvrage et partenariats**

CCSMS, Etat, Conseil Départemental, Bailleurs, ADOMA, communes.

#### **Coûts**

- Animation – cadre dispositif global d'animation du PLH et éventuelle CIL;
- Prise en charge et accompagnement du public : cadre de la mission des acteurs de référence pour les publics suivis.

#### **Financements potentiels**

- Animation : CCSMS;
- Aides FSL : Conseil Départemental.

#### **Critères d'évaluation**

- Nombre de places d'accueils et d'hébergements ;
- Nombre de situations complexes repérées, traitées ;
- Suivi du nombre de demandes et d'attributions : précaires et prioritaires,
- Suivi des situations Pôle Départemental
- Nombre d'attributions dans le parc locatif social /public cible

#### **Calendrier prévisionnel**

- 2023//2027

## **Action 3.2 : Assurer le développement d'une offre de logements locatifs aidés répondant aux besoins locaux (Suite)**

#### **Motivations**

Dans la suite de l'organisation du partenariat avec les bailleurs sociaux, il s'agira d'organiser les conditions pour les accompagner à réaliser les objectifs dans la durée, en lien avec les intentions des communes.

#### **Objectifs**

- Assurer les objectifs de production de logements locatifs aidés ;
- Organiser la programmation de l'offre, dans la durée;
- Connaître et suivre la réalité du fonctionnement de la filière d'accueil dans le logement social.

## Contenu des actions

### La Communauté de Communes

#### 1/ Conforter le partenariat engagé avec les bailleurs (en lien avec l'action 1.2)

- ❖ **Organiser la programmation chaque année, de logements locatifs aidés**  
Il s'agira d'organiser 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**
    - ⇒ **42 Logements sociaux : PLUS** (niveau de loyer compris entre 5,05 €/m<sup>2</sup> et 5,25 €/m<sup>2</sup>) et **PLAI** (loyer compris entre 4,40 à 4,66 €/m<sup>2</sup>) : **au moins 50 %**  
**L'offre correspondra à 40% de PLAI (dont, selon le besoin à quelques PLAI adaptés), soit 17 logements et 60% à des PLUS, soit 25 logements**
    - ⇒ **42 logements privés conventionnés, complémentaires en matière de loyers** (loyer compris entre 6 à 7 €/m<sup>2</sup>), 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**

#### 2/ Réfléchir au besoin d'intervention communautaire

- Mise à disposition cadre bail emphytéotique ou vente de foncier à prix minoré ;
- Aide à l'équilibre d'opérations ;
- Garantie d'emprunt.

### Modalités de mise en œuvre

- Organiser le développement de l'offre dans le cadre du partenariat avec les bailleurs sociaux ;
- Suivre la réalité des besoins, pour, en cas de nécessité, faire évoluer l'objectif de logements locatif sociaux, à réaliser

### Maîtrise d'ouvrage et partenariats

CCSMS Communes, Bailleurs,  
Etat et Conseil Régional et Départemental

### Coût

- Organisation d'un dispositif d'aide aux bailleurs sociaux : à définir
- Prise en charge de garanties d'emprunt : à voir

### Financements

- **État** : mobilisation des **agrément et des aides au logement social permet** une subvention forfaitaire de droit commun (*PLUS : 0 €, PLAI : 6 000 € pouvant atteindre le double pour un logement dit « adapté » / une subvention pour surcharge foncière ou immobilière ; la TVA réduite à 5,5 %, l'exonération de TFPB pendant 25 ans, (Taxe foncière sur les propriétés bâties).*)
- **Conseil Régional** : selon réglementation en vigueur ;
- **Conseil Départemental** : intervention sur les projets répondant aux critères règlementaires ;
- **Action logement** intervient également sous forme de subvention ou de prêts en contrepartie de réservation de logements.
- **Bailleurs sociaux** : Fonds propres et participation au fonctionnement du Plan de gestion.

### Critères d'évaluation

- Nombre de demandes ;
- Nombre d'attributions par an et caractéristiques ;
- Nombre de logements programmés par an : en PLUS et PLAI en neuf et dans l'ancien ;
- Nombre de logements aidés par la Communauté ;
- Niveau d'aide par opération, logement.

### Calendrier prévisionnel

- 2023/2024 : Mise en œuvre de l'espace de programmation.

## Action 3.3 : Développer une offre en accession à prix plus abordable et sécurisée.

### (Suite)

#### Motivations

Dans la suite de l'action menée par les communes, il s'agira de mesurer l'intérêt et les conditions pour mener d'autres expérimentations et notamment avec les bailleurs sociaux et les communes, du type, offre en accession sociale sécurisée, du type PSLA, habitat participatif, et de mesurer l'intérêt de mettre en œuvre un accompagnement de ménages, primo-accédants dans l'ancien, dans leurs actes d'acquisition.

#### Objectifs

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

#### Contenu des actions

##### La Communauté de communes

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

Les communes pourront reproduire, au vu des résultats des expérimentations, des opérations similaires en accession à prix abordable.

Elles pourraient également envisager de mener une expérimentation avec un bailleurs, dans le cadre d'opérations mixtes, liant locatif aidé, accession aidée (type PSLA) et produits relevant du marché libre

#### **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.*

**2/ 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.

il s'agira d'organiser des prestations de conseils pour :

- Lors de l'achat d'un logement ou d'une maison : apporter à l'acquéreur un conseil technique et financier des biens dans un triple objectif :
  - > D'obtenir un conseil sur la valeur réelle du bien (comparaison au marché local) ;
  - > De déterminer la nature et le montant des travaux nécessaires à la réhabilitation
  - > D'évaluer la capacité financière du ménage / l'investissement (achat + travaux).
- Au moment des travaux de réhabilitation : conseil aux propriétaires (modestes) souhaitant réhabiliter leur logement : nature des travaux à réaliser, chronologie des travaux, mode d'intervention (professionnelle ou auto-réhabilitation).

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

### **Modalités de mise en œuvre**

- Proposer à un bailleur social, le montage d'une opération mixte, liant locatif aidé et accession sociale ;
- Réfléchir aux conditions de prise en charge de quelques journées de conseils à des primo demandeurs dans l'ancien, dans le cadre OPAH/PIG.

### **Maîtrise d'ouvrage et partenariats**

CCSMS Communes, Bailleurs.

### **Coût**

- Produits en PSLA : cadre programmation ;
- Dispositif d'accompagnement aux primo-accédants : à définir
- Prime à l'accession : à définir

### **Financements**

- État : prêts PTZ+, agréments PSLA ;
- Ménages acquéreurs ;
- CCSMS : à définir selon dispositif d'accompagnement prévu ;
- Communes.

### **Critères d'évaluation**

- Nombre d'opérations (logements en neuf et dans l'ancien, taille de la parcelle, niveau de prix) ;
- Nombre de PTZ+ et PSLA ;
- Montant moyen d'une opération aidée ;
- Nombre de ventes HLM (prix de vente – caractéristique de l'acquéreur).

### **Calendrier prévisionnel**

2022 : organisation de la réflexion / expérimentation type PSLA

## Orientation 4 : Assurer la gouvernance du PLH

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

#### Motivations

La Communauté, en partenariat avec l'ensemble des communes, des acteurs de l'habitat, le **PETR (SCOT)**, doit assurer **son obligation réglementaire**, de création de son dispositif d'observation afin d'intégrer les perspectives du PLH (suivi du développement, suivi du foncier, des situations d'habitat indigne, suivi de la demande de logement social et des attributions, des copropriétés,...). L'observatoire, lui permettra de faire les bilans annuels, le bilan triennal et l'évaluation du PLH. Il constituera l'outil de régulation et de suivi de la politique menée par la collectivité.

#### Objectifs

- Conforter les moyens d'observation et de suivi ;
- Evaluer la politique communautaire.

#### Contenu des actions

##### La Communauté de Communes

#### 1/ 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 les **Centre Ressources du PETR (SCOT) et du Conseil Départemental**. 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 de la **demande et des attributions de logements sociaux et notamment des publics précaires et prioritaires**. Ceux-ci intégreront, par la suite, si cela devient effectif, les 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.

#### 2/ Assurer le suivi du PLH

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

#### Modalités de mise en œuvre

- Définir les indicateurs (tableau spécifique : données globales démographie / habitat / foncier et données propres à chaque actions) et les sources de mobilisation des données
- Organiser les conditions de fonctionnement et d'adaptation de l'Observatoire, à travers un groupe technique resserré autour de quelques partenaires : SCOT, DDT, Conseil Départemental, bailleurs...

#### Maîtrise d'ouvrage et partenariat

CCSMS : mise en place du partenariat

Son rôle : piloter, orienter et arrêter la programmation de l'observatoire et de diffuser ses travaux.

#### Coûts

- Elaboration, actualisation, animation observatoire et CIL (par la suite si nécessaire)
- Bilan triennal : 15 K€. Evaluation à 6 ans : 30 K€.

#### Financements

- CCSMS

### **Critères d'évaluation**

- Bilans annuels et évaluation à mi-parcours du PLH.

### **Calendrier prévisionnel**

- 2023 / 2027

## **Action 4.3 : Articuler les actions du PLH et l'éventuelle future Conférence Intercommunale du Logement**

### **Motivations**

Le nouveau rôle de la Communauté en matière de logement social, va se définir à travers la mise en œuvre de partenariats avec les acteurs de l'habitat et les bailleurs sociaux. Elle devra, dans la montée en charge de son action, organiser **une éventuelle Conférence Intercommunale du Logement et ses outils**. Elle pourra ainsi affirmer, à la fois sa stratégie de développement de l'offre locative aidée, de modernisation du parc social mais aussi d'attributions et de peuplement (au regard de ses obligations). De fait, son action de demain pourra s'organiser progressivement, **sur l'articulation entre la Conférence Intercommunale du Logement et le PLH**.

### **Objectifs**

- Conforter le partenariat avec les bailleurs et les institutionnels ;
- Assurer le suivi du peuplement du parc social, de la demande sociale et des attributions (notamment des publics précaires et prioritaires, sur et hors QPV).
- Définir les conditions d'organisation de la Conférence Intercommunale du Logement et ses documents cadres.
- Assurer l'articulation entre la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et le PLH.

### **Contenu des actions**

#### **La Communauté de Communes**

##### **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.

#### **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.**

##### **Modalités de mise en œuvre**

- Mesurer l'intérêt de création de la CIL ;

**Si obligation** : prendre un arrêté communautaire

- Prévoir la mise en place (composition en 3 collèges, règlement intérieur, mode de fonctionnement)
- Etude diagnostic de la situation et des modes de faire locaux
- Définir les orientations et objectifs
- Construire le PPGDSID et CIA

##### **Maîtrise d'ouvrage et partenariat**

- CCSMS, communes
- Etat, (DDT, DDCS), Conseil Départemental
- Bailleurs sociaux, réservataires, ARELOR et acteurs sociaux de l'habitat
- Action Logement

##### **Coûts**

Mise en œuvre et suivi du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et de la Convention Intercommunale d'attribution : 5 K€ par an.

##### **Financements potentiels**

- CCSMS.

##### **Critères d'évaluation**

- Bilans annuels et évaluation annuelle des objectifs et orientation du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et de la Convention Intercommunale d'attributions ;
- Nombre de publics précaires et prioritaires et évaluation de leur prise en compte.

##### **Calendrier prévisionnel**

- 2023 / 2027

## IV - SYNTHÈSE TERRITORIALE DES ACTIONS À 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 et suivre la mise en œuvre des opérations innovantes et de qualité (cadre ZAC et projets 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 ;
- Suivi des attributions des publics précaires et prioritaires, sur et hors QPV ;
- Traiter les situations d'habitat spécifiques (précaires nomades...);
- Réaliser le projet de sédentarisation des familles du voyage (modernisation Sarralstroff 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, notamment locative privée conventionnée ;
- 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,
- Intégrer le volet « Polarités » et approche vacance de l'OPAH/PIG
- Organiser le développement d'une petite offre en locatif aidé, privé conventionné (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 ;
- Intégrer le volet « Polarités » et approche vacance de l'OPAH/PIG
- 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 aidé et privé conventionné (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, en locatif et accession;
- Organiser la programmation du développement d'une petite offre en locatif conventionné ;
- 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

## IV - Annexe financière