

**ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'OPERATION DE  
REVITALISATION DU CENTRE-VILLE VALANT OPERATION  
PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT  
RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)**

*Diagnostic*

## Table des matières

I. ENJEUX ET OBJECTIFS .....	2
II. RAPPEL DE LA DEMARCHE.....	4
III. CONTEXTE ET DIAGNOSTIC.....	5
3.1 Contexte territorial .....	5
3.2 Données socio-économiques .....	7
3.3 Parc potentiellement indigne (PPPI ).....	17
3.4 Parc privé en copropriété .....	18
3.5 Marché immobilier .....	20
3.6 Bilan du programme Habiter Mieux.....	22
3.7 Règles d'urbanisme et servitudes d'utilité publique ...	23
3.9 Patrimoine architectural.....	26
3.10 Périmètre délimité des abords .....	27
3.11 Evolution de l'urbanisme du centre-ville .....	28
3.12 Caractéristiques urbaines et architecturales .....	30
IV. ENQUETE DE TERRAIN.....	p.61

## I. ENJEUX ET OBJECTIFS

La Ville de Sarreguemines et la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences ont souhaité lancer une étude pré-opérationnelle préalable à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Cette démarche montre la volonté des élus de revitaliser leur cœur de ville en renforçant l'action notamment en faveur de l'habitat. Cette étude a pour principal objectif de justifier l'intérêt de mettre en place une (ou des) opération(s) sur le « cœur de ville ».

Les enjeux de cette étude sont d'évaluer les besoins subsistants, de définir les thématiques prioritaires (habitat dégradé, indigne, précarité énergétique, copropriétés, inadaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées, vacance, renouvellement urbain...) afin de proposer les opérations et partenariats adaptés aux problématiques observées sur le terrain.

### *Sarreguemines et le programme « Action Cœur de Ville »*

*En décembre 2017, le programme « Action Cœur de Ville » était lancé au niveau national afin de soutenir la redynamisation des quartiers centraux des villes petites et moyennes, polarités de bassins de vie étendus. Sarreguemines fait partie des 222 villes lauréates pour bénéficier du Plan national.*

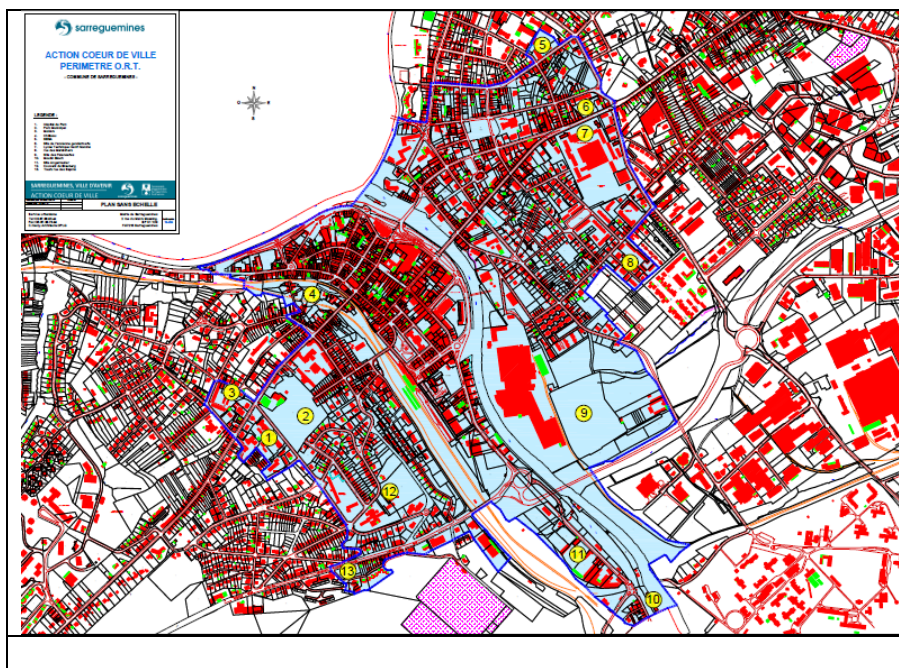
*La convention-cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » acte la pleine mobilisation de l'ensemble des partenaires en faveur de la redynamisation de son centre-ville.*

*Au niveau de l'Anah, le programme « Action cœur de ville » constitue un programme prioritaire (au même titre que le nouveau PNRU ou le programme de revitalisation des centres-bourgs).*

*L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU de Sarreguemines et le projet « Action cœur de ville » sont définis et déployés en parallèle.*



## Le périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)



Le périmètre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) a été défini dans le cadre de la signature de la convention de l'Action Cœur de Ville en 15/10/2018

Le périmètre de l'ORT englobe :

- le centre historique et les quartiers situés entre la Sarre et la ligne du chemin de fer ;
- une partie du quartier Blaumberg situé au Sud-Ouest de la ligne du chemin de fer ;
- une partie des quartiers situés au Nord-Est de la Sarre (la Blies, la Cité et les Faïenceries).

Quatorze projets prioritaires ont été identifiés sur le secteur de l'ORT. Il s'agit de projets variés :

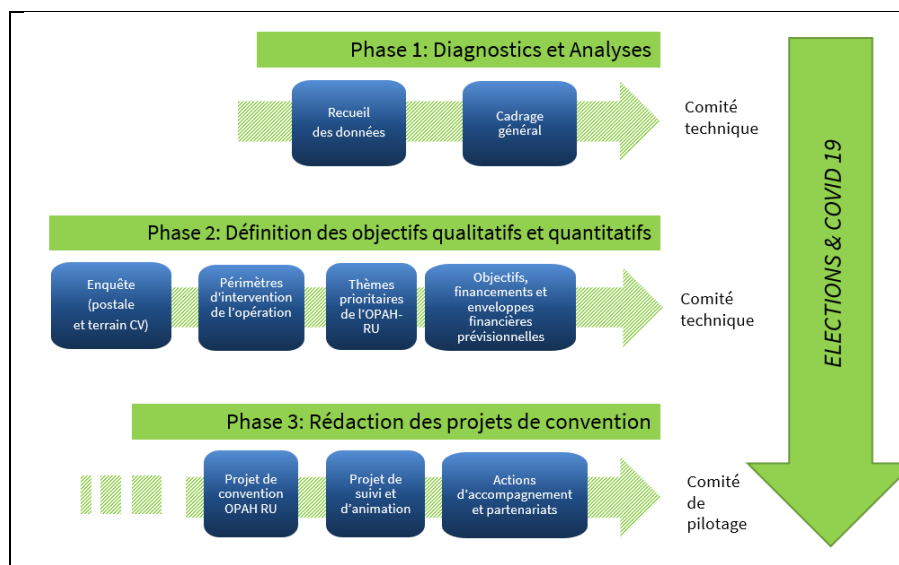
- Reconversion d'un site industriel,
- Renouvellement urbain,
- Rénovation de logements,
- Mise en valeur de l'entrée de ville,
- Aménagement de parcs et des espaces publics,
- Amélioration de la mobilité (création d'interconnexions entre les quartiers existants et futurs et leur ouverture sur les berges),
- Développement urbain à vocation résidentielle et commerciale.

### Objectifs de l'OPAH-RU

L'OPAH – RU aura pour objet d'apporter des outils opérationnels pour :

- **Lutter contre la précarité énergétique** des logements,
- **Accompagner l'adaptation des logements** des personnes âgées ou à mobilité réduite pour permettre le maintien à domicile,
- **Détecter et traiter l'habitat indigne ou insalubre** et les logements dégradés ou très dégradés,
- **Accompagner la remise sur le marché des logements vacants**,
  - ✓ Remobiliser le parc de logements privés dans le centre,
  - ✓ Développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés,
  - ✓ Développer une réponse à des demandes de logements spécifiques (jeunes, personnes âgées, primo-accédants à revenus modestes...),
- **Repérer les copropriétés fragiles** ou en voie de fragilisation,
- **Valoriser les caractéristiques urbaines et patrimoniales**,
  - ✓ Proposer des actions d'adaptation du bâti et de son environnement dans une logique de développement durable.
- **Agir sur les volets foncier et immobilier.**

## II. RAPPEL DE LA DEMARCHE



Étude pré-opérationnelle d'Opération de Revitalisation du Centre-Ville valant Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

**DIAGNOSTIC**

SOLIHA Alsace – CALM Moselle

### III. CONTEXTE ET DIAGNOSTIC

#### 3.1 Contexte territorial

Sarreguemines (ville moyenne selon le classement du SRADDET) est le pôle urbain principal du territoire.

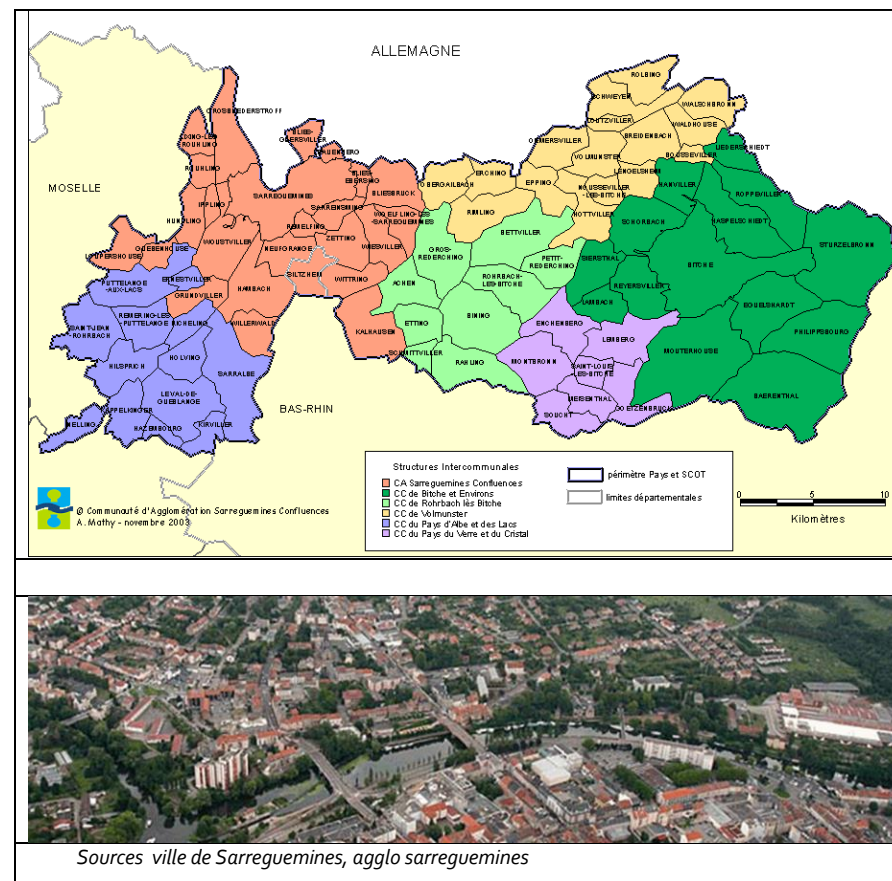
Elle s'inscrit au sein de la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences (CASC) et du SCOT de l'arrondissement de Sarreguemines (4 intercommunalités).

Elle bénéficie d'une position frontalière et de la proximité de Sarrebruck (Allemagne).

Une coopération transfrontalière initiée en 2008 a conduit à la création d'un Eurodistrict en 2010, deviendra en 2020 - 2021 la Métropole Sarrebruck-Moselle Est qui réunira 7 intercommunalités en Moselle Est et la Communauté Urbaine de Sarrebruck. L'Eurodistrict a des compétences en matière de transports en commun transfrontaliers, santé, énergie, tourisme.

Sarreguemines, centre administratif du Pays de l'arrondissement de Sarreguemines, propose des services publics diversifiés et une bonne offre en matière :

- De transports et mobilité y compris transfrontaliers (tram-train de Sarrebruck qui dessert la gare de Sarreguemines) ;
- D'équipements et de services ;
- D'emplois ;
- De logements.



Elle est idéalement située à proximité des réseaux routiers européens :

La RN 61 permet de relier Sarreguemines

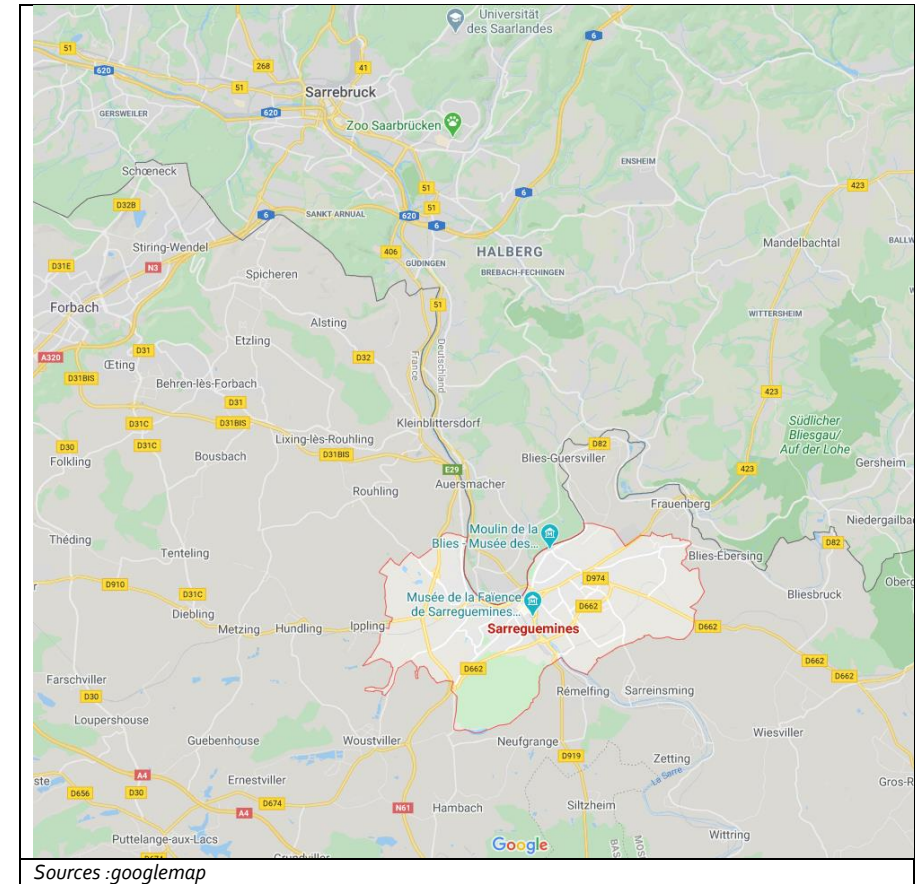
- au réseau autoroutier national via l'A4 et de rejoindre Paris en 3h45, Strasbourg en 1h05 et Metz en 55mn ;
- au réseau routier européen et de rejoindre le Luxembourg en 1h25 et Franckfort en 2h.

le réseau ferré permet également une bonne connexion vers Metz , Strasbourg, Paris.

La ville dispose d'un petit centre-ville bien constitué avec de nombreuses actions en cours pour affirmer, pérenniser son attractivité (notamment touristique) et améliorer le cadre de vie des habitants .

- Réaménagement des espaces publics et campagne de ravalement de façades,
- Développement du commerce ( manager de centre-ville),
- Valorisation du patrimoine naturel et historique (voies cyclables le long des berges de la Sarre, aménagements éphémères des parcs, mise en valeur du patrimoine industriel).

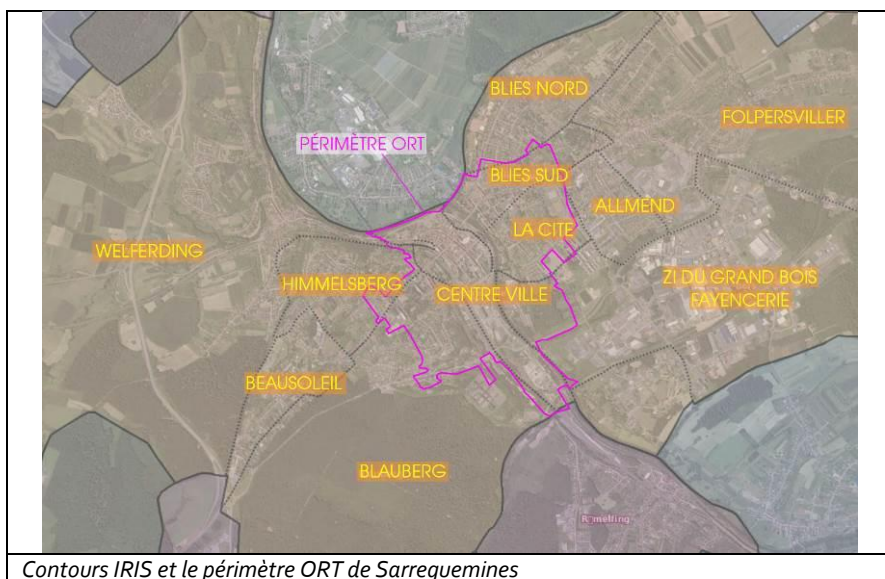
L'environnement économique est favorable, les emplois sont en hausse ( contrairement aux communes de Saint-Avold et Forbach). Le territoire capte 10 à 20% de la population de Sarralbe et Bitche mais fournit aussi 20 à 40 % de la population active vers Sarrebruck. Une part important des habitants de Sarreguemines sont des transfrontaliers.



### 3.2 Données socio-économiques

Les données socio-économiques sont étudiées à deux échelles :

- A l'échelle de la ville de Sarreguemines,
- A l'échelle des quartiers (découpage IRIS)  
Les quartiers étudiés sont le **centre-ville** (secteur IRIS « centre-ville » 0104) et le quartier  **cité** (secteur IRIS « cité » 0108) situé en rive droite de la Sarre et attenant au centre historique.  
Ces deux quartiers font partie intégrante du périmètre ORT.



Contours IRIS et le périmètre ORT de Sarreguemines

### 3.2.1 Population

Evolution de la population :

	Ville de Sarreguemines	Centre-Ville et sa proximité	
		Secteur IRIS0104 « Centre-Ville »	Secteur IRIS0108 « Cité »
Nb d'habitants	21 956*	2 121	1 793
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	740	2 855	3 308

\*Recensement 2017

#### **Ville de Sarreguemines :**

Au cours des 50 dernières années, elle est marquée par 4 tendances démographiques :

- Un essor démographique entre 1968 et 1975 qui confirme la dynamique ancienne enclenchée au 18<sup>ème</sup> siècle avec la création de la faïencerie.
- Une baisse de la population entre 1975 et 1990 liée aux phénomènes de périurbanisation, carence foncière et à la crise industrielle,
- Un léger regain de l'attractivité entre 1990 et 1999 imputable à la dynamique de l'emploi et au cadre de vie agréable,
- Une nouvelle baisse de la population depuis 1999,
- Un gain d'attractivité depuis 2016 .

**La dynamique démographique globale était négative jusqu'en 2016 (- 4740 habitants entre 1975 et 2016). Au cours des dernières décennies, la baisse de la population était dûe à la fois au solde migratoire négatif et au solde naturel nul entre 2006 et 2011. Entre 2011 et 2016 la variation annuelle moyenne de la population communale était de -0.6% (perte de 660 habitants en 5 ans), celle du Département de la Moselle est nulle.**

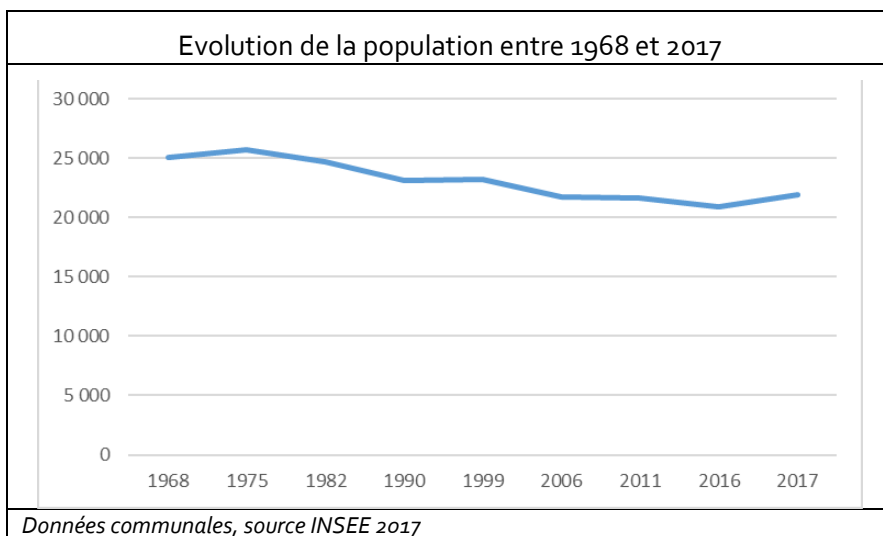
Étude pré-opérationnelle d'Opération de Revitalisation du Centre-Ville valant Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

**DIAGNOSTIC**

SOLIHA Alsace – CALM Moselle



Entre 2016 et 2017 la population a augmenté de + 5% (gain de 1012 habitants en 1 an).



#### Centre-Ville et sa proximité :

La dynamique démographique est négative et plus prononcée sur les deux secteurs IRIS étudiés, la variation annuelle moyenne de la population du « Centre Ville » est de -2,4 % (perte de 292 habitants en 5 ans) de la « Cité » de -1,6 % (perte de 159 habitants en 5 ans).

**La baisse démographique, entre 2010 et 2015, sur les deux secteurs IRIS, représente 68% du déficit démographique global de la ville enregistré sur la même période.**

#### Âge de la population :

	Ville de Sarreguemines	Centre-Ville et sa proximité	
		Secteur IRISo104 « Centre-Ville »	Secteur IRISo108 « Cité »
Séniors (+60 ans)	27.7%	25.6%	27.1%
Jeunes (-30 ans)	31.5%	33.4%	34.5%

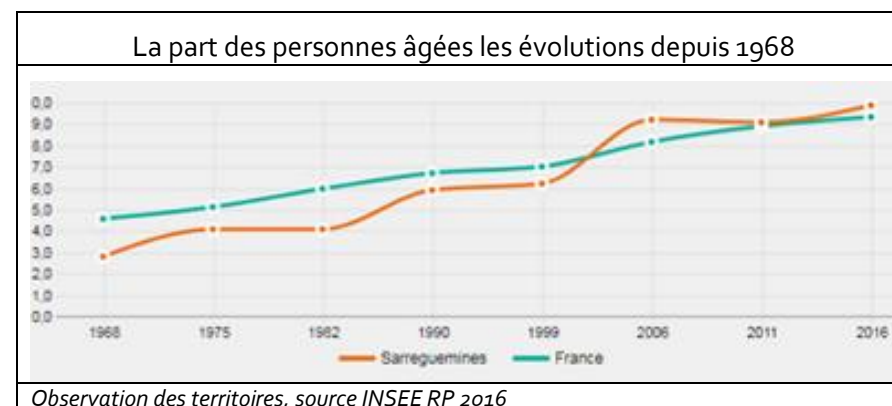
#### Ville de Sarreguemines :

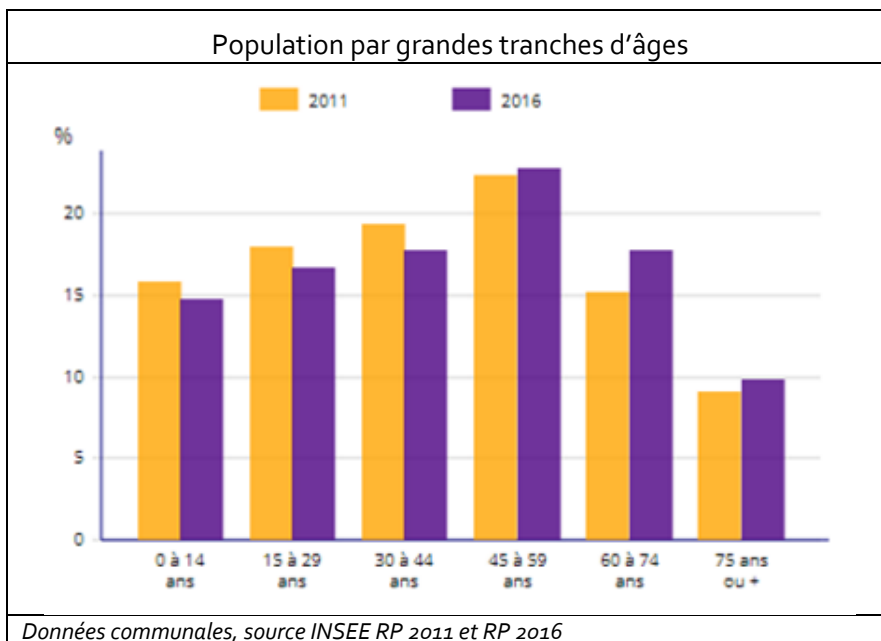
Depuis 2011, le vieillissement de la population s'accroît

Les personnes âgées de plus de 75 ans représentent 9.9 % de la population.

Globalement, la population est plus âgée que la moyenne départementale.

Entre 2011 et 2016, la population de séniors a augmenté de 10.6 % alors que la population globale a baissé de 3.1 %.





### Centre-Ville et sa proximité :

La population est plus jeune sur ce secteur que sur l'ensemble du territoire communal, les valeurs s'approchent de la moyenne départementale.

**Entre 2010 et 2015 la population des séniors a augmentée de + 10,6 % au « Centre-Ville » et de + 19 % dans « La Cité » tandis que la population globale a baissée respectivement de - 12 % et de - 8,8 %.**

Le phénomène du vieillissement de la population touche l'ensemble du territoire communal.

**Il existe donc un fort enjeu lié au maintien à domicile des personnes vieillissantes, dépendantes ou en perte d'autonomie, pour qui il est nécessaire d'adapter et/ou de sécuriser leur logement par rapport à l'âge et/ou au handicap.**

### Ménages :

La taille moyenne des ménages passe de 3,3 personnes en 1968 à 2 personnes en 2016.

Ce phénomène appelé desserrement des ménages (\*) est observé sur l'ensemble du territoire national, il a toutefois tendance à ralentir à partir des années 2005.

*\*Le desserrement des ménages est le phénomène de diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, aux familles monoparentales, aux jeunes quittant le domicile parental ou encore le vieillissement de la population qui conduit à une augmentation du nombre de ménages pour une même population et donc à un accroissement des besoins en logements.*

Entre 2011 et 2016 le nombre de ménages reste stable.

	Ville de Sarreguemines	Centre-Ville et sa proximité	
		Secteur IRIS0104 « Centre-Ville »	Secteur IRIS0108 « Cité »
Nb de ménages	10 055	1 343	906
Ménage d'1 personne	44.4%	64%	50.5%
Couples sans enfants	24.5%	16.1%	18.2%
Couples avec enfants	18%	8.3%	15.5%
Familles monoparentales	11.4%	9.6%	14.1%

**Les ménages composés d'une personne sont majoritaires dans la ville (44,4 %) et largement prédominants au centre-ville (64 %) et dans sa proximité (50,5 %).**

*La part des couples avec enfant(s) est sensiblement plus basse au centre-ville (8,3 %) que la part moyenne de la ville (18 %).*

**Le taux des familles monoparentales dans le quartier de « La Cité » (14,1 %) est quant à lui supérieur à la moyenne communale (11,4 %). Entre 2011 et 2016, les ménages d'une personne sont forte augmentation au centre-ville + 9,6 %.**

*Cette augmentation est encore plus prononcée dans le quartier de « La Cité » : + 12 %.*

*Toutes les autres catégories de ménages sont en baisse.*

Ces évolutions récentes démontrent un besoin en petits logements (T1, T2).

Il laisse à supposer que les grands logements adaptés aux familles ne correspondent pas à leurs besoins : les familles quittent le centre-ville ainsi que le quartier situé à proximité, pour les communes périphériques.

Une production de grands logements de qualité ainsi que la rénovation de l'existant semblent nécessaire pour apporter une diversité démographique.

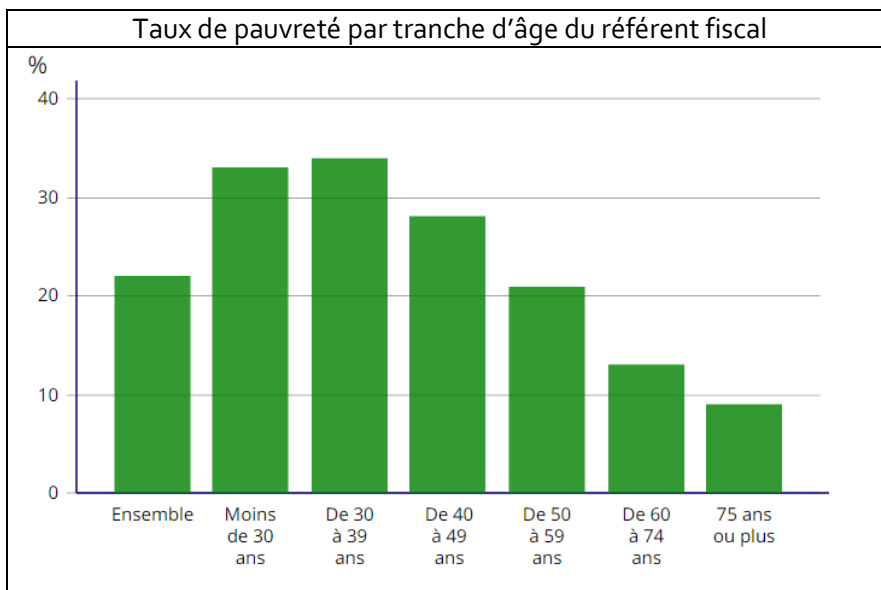
### Revenus des ménages :

	Ville de Sarreguemines	Centre-Ville et sa proximité	
		Secteur IRISo104 « Centre-Ville »	Secteur IRISo108 « Cité »
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	18 188 €	13 646 €	14 698 €
Part des ménages imposés	43%	35%	35%
Part des ménages dont le revenu fiscal est sous le seuil des bas revenus	NC	45.9%	41.3%

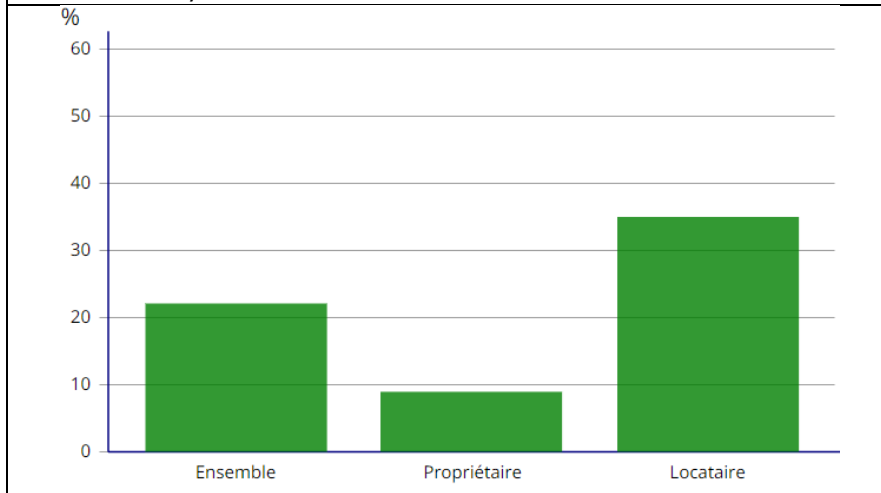
En 2016, le taux de pauvreté de la Ville de Sarreguemines s'élevait à **23%** (source INSEE), soit un taux bien supérieur à celui du Département de la Moselle (14.6%).

Les catégories de ménages évoluent sensiblement entre 2011 et 2016. La part des ménages d'une personne augmente (+8 %) ainsi que la part des familles monoparentales (+16 %), contrairement aux couples sans enfants (-1,7 %) et aux couples avec enfants (-15 %).

**La part de ménages dont le revenu fiscal est sous le seuil de bas revenus est largement supérieur au taux national (21,8%) et au taux départemental (21%).**



Taux de pauvreté par statut d'occupation du logement du référent fiscal en 2017



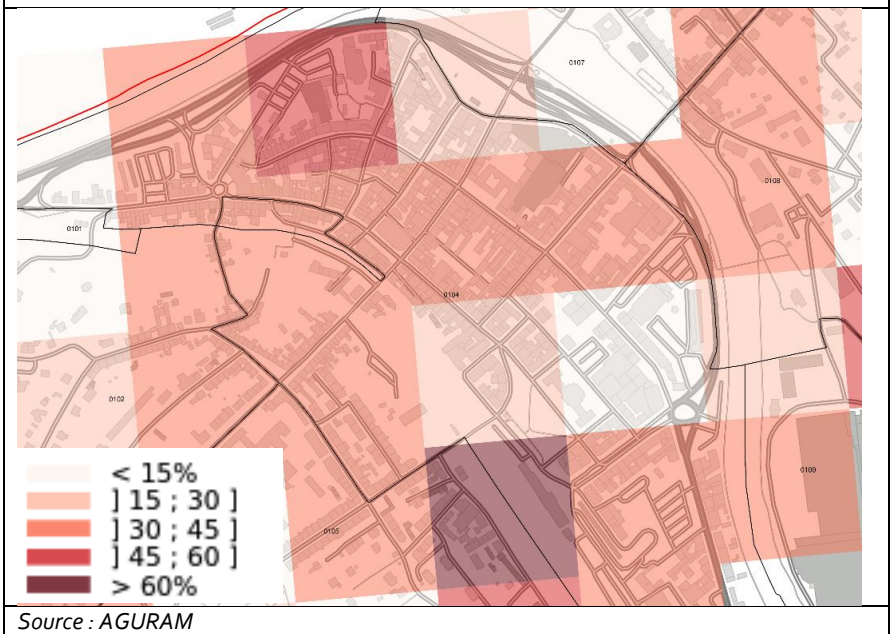
Source : INSEE RP2017

**Le centre-ville concentre les ménages fragiles avec des revenus nettement plus faibles que la moyenne communale.**

**Les secteurs les plus touchés par la paupérisation sont :**

- La rue de la Charrue,
- La rue d'Or,
- La rue de la Paix,
- Closerie des Lilas.

Part de ménages dont le revenu fiscal par UC est en dessous du seuil de bas revenus \*



## Chômage :

	Ville de Sarreguemines	Centre-Ville et sa proximité	
		Secteur IRISo104 « Centre-Ville »	Secteur IRISo108 « Cité »
Taux de chômage	19.7%	24.5%	23.3%

**La ville connaît un taux de chômage élevé et particulièrement au Centre-Ville et dans ses environs.**

## Catégories socio-professionnelles :

	Ville de Sarreguemines	Centre-Ville et sa proximité	
		Secteur IRISo104 « Centre-Ville »	Secteur IRISo108 « Cité »
Ouvriers	30.6%	32.2%	31.7%
Employés	30.7%	30.8%	34.4%
Professions intermédiaires	21.3%	20.2%	18.9%
Cadres professions intellectuelles	10.8%	8.9%	9.6%
Retraités	27%	27.9%	38.7%

**Les catégories socioprofessionnelles supérieures et intermédiaires semblent privilégier les quartiers périphériques aux quartiers centraux ; les employés et les ouvriers sont majoritaires dans ces quartiers.**

**Les retraités sont surreprésentés dans le quartier de la « Cité ».**

## 3.2.2 Logements

### Evolution du parc de logements :

	Ville de Sarreguemines	Centre-Ville et sa proximité	
		Secteur IRISo104 « Centre-Ville »	Secteur IRISo108 « Cité »
Nombre de logements	11 575	1 799	967
pourcentage de résidences principales	86.9%	74.6%	94%
Nb de création de logements (entre 2011 et 2016)	184	71	7
Création de logements en %	+1.6%	+4.1%	+1.1%

Sur la Ville de Sarreguemines entre 2011 et 2016, 240 logements ont été construits dont 111 logements collectifs.

**La construction de logements neufs est soutenue entre 2007 et 2016 (456 logements) puis ralentie entre 2013 et 2017 (139 logements).**

## Typologie des logements :

	Ville de Sarreguemines	Centre-Ville et sa proximité	
		Secteur IRISo104 « Centre-Ville »	Secteur IRISo108 « Cité »
F5 ou plus	31.9%	10.4%	18.6%
F4	24.6%	20.1%	24.2%
F3	25.2%	37.6%	30%
F2	12.9%	23%	17.4%
F1	5.4%	8.9%	9.9%

Sur les 3 secteurs, le parc de logement est composé majoritairement d'appartements.

Au centre-ville, la typologie des logements se détache sensiblement de la moyenne de la ville : les très grands logements y sont 3 fois moins nombreux (ils représentent 30% du parc de la ville et seulement 10% du parc du centre-ville).

Inversement, les petits logements sont plus représentés sur le secteur du centre-ville (32% contre 18.3% sur l'ensemble du territoire communal).

Entre 2010 et 2015, au centre-ville, la part des petits et moyens logements est en hausse ; celles des grands logements est en baisse.

Il s'agit d'une tendance générale mais qui est plus prononcée au centre-ville que sur le reste du territoire communal.

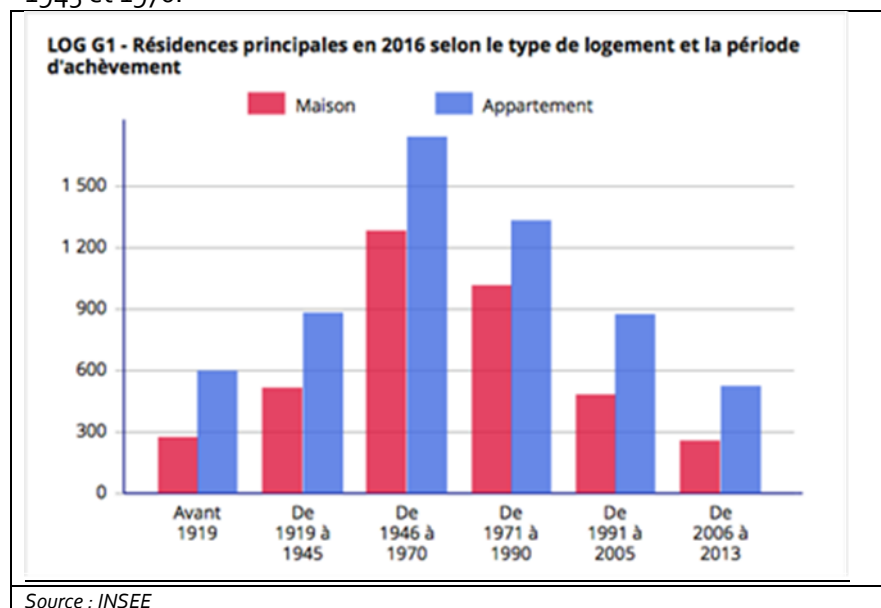
## Âge du bâti :

### Ville de Sarreguemines :

Près de la moitié des résidences principales de la ville ont été construites avant 1970 (soit avant la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique de 1975).

Un logement sur 2 est donc potentiellement de faible qualité thermique.

22.9% des résidences ont été construites avant 1945 et, 27.1% entre 1945 et 1970.



### Centre-Ville et sa proximité :

60.8% des résidences principales ont été construites avant 1970 sur le secteur IRIS 0104 « centre-ville » et 42.7% datent d'avant 1945.

66 % des résidences principales ont été construites avant 1970 sur le secteur IRIS 0108 « cité » et 34.8% datent d'avant 1945.

De manière générale, les logements construits entre 1945 et 1970 sont de faible qualité thermique.

Ils correspondent à 31% des résidences principales du quartier de la « cité », à 18% des résidences du « centre-ville » et à 27% des résidences principales de la ville de Sarreguemines.

Le quartier de la « Cité » concentre les logements construits entre 1946 et 1970, le risque de précarité énergétique concerne un tiers du parc.

La concentration des logements anciens (construits avant 1946) est nettement plus importante au centre-ville que sur le reste du territoire.

Le centre-ville concentrant également la population la plus fragile, les travaux d'entretien régulier sur le bâti n'ont pas été réalisés faute de moyens des propriétaires.

Une part non négligeable de logements nécessite des travaux de rénovation importants qui s'ajoutent aux travaux d'amélioration énergétique.

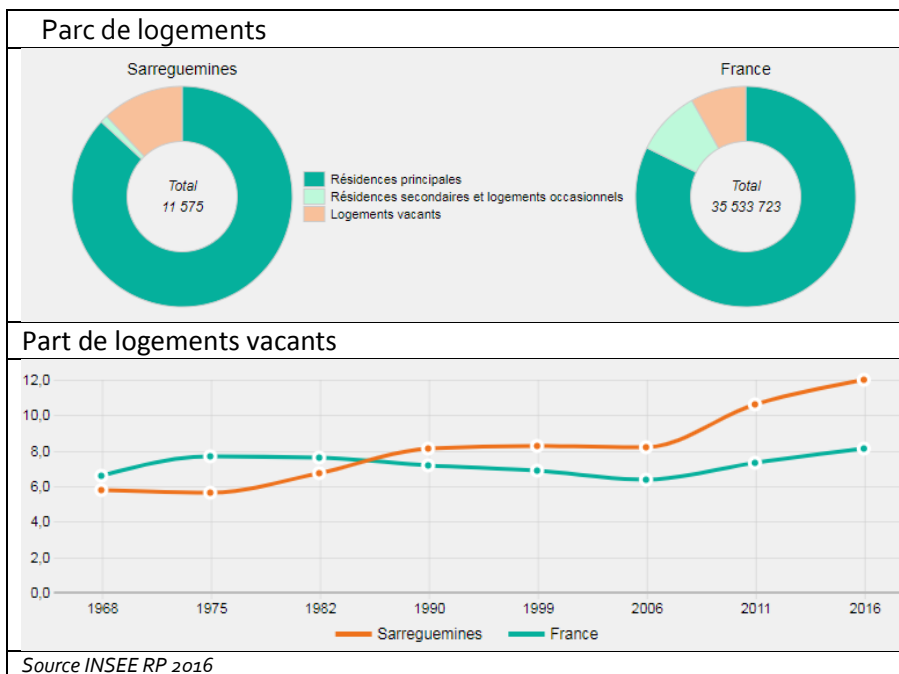
### Confort des logements :

	Ville de Sarreguemines	Centre-Ville et sa proximité	
		Secteur IRISo104 « Centre-Ville »	Secteur IRISo108 « Cité »
SDB baignoire douche	96.4%	93.8%	93.7%
Chauffage Central Collectif	24.6%	17.7%	40.6%
Chauffage Central Individuel	64.3%	69.5%	54.9%
Chauffage Individuel Electrique	8.6%	11.9%	1.4%

Le parc de logements du centre-ville et de la Cité est plus ancien ce qui explique qu'il y a plus de logements sans le confort actuel.

Les logements en immeubles collectifs sont plus nombreux dans le quartier de la Cité.

## Parc de logement et vacance :



Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'une des situations suivantes :

- Logement proposé à la vente ou à la location,
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- En attente de règlement de succession,
- Conservé par un employeur pour un usage au profit de l'un de ses employés,
- Garder vacant et sans affectation par un propriétaire (ex : logement vétuste)

Dans les 2 premiers cas, la période de vacance entre deux occupants est en général courte, cette vacance temporaire est dite « conjoncturelle » ; dans les autres cas elle est qualifiée de « structurelle ».

	Ville de Sarreguemines	Centre-Ville et sa proximité	
		Secteur IRIS0104 « Centre-Ville »	Secteur IRIS0108 « Cité »
Nb de logements vacants	1 390	434	53
% de logements vacants	12%	24.1%	5.5%

*Le taux de vacance de la ville (12%) est supérieur au taux de vacance nécessaire à la fluidité du parc (environ 6%), le taux départemental est de 9%.*

*La vacance est très élevée dans le centre-ville, elle concerne un logement sur 4.*

*Elle est deux fois plus importante que la moyenne de la ville.*





Durée de la vacance  
 plus de 2 ans  
 plus de 5 ans  
 Nombre de logements  
 vacants depuis plus de 2 ans

### Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale :

	Ville de Sarreguemines	Centre-Ville et sa proximité	
		Secteur IRISo104 « Centre-Ville »	Secteur IRISo108 « Cité »
Depuis moins de 2 ans	12.8%	20.6%	13.6%
De 2 à 4 ans	21.2%	28.4%	25.2%
De 5 à 9 ans	17.1%	19.8%	20.5%
Depuis 10 ans ou plus	48.9%	31.2%	40.7%

**Le « turn-over » est nettement plus important au centre-ville (+7 points) que sur le reste du territoire communal.**

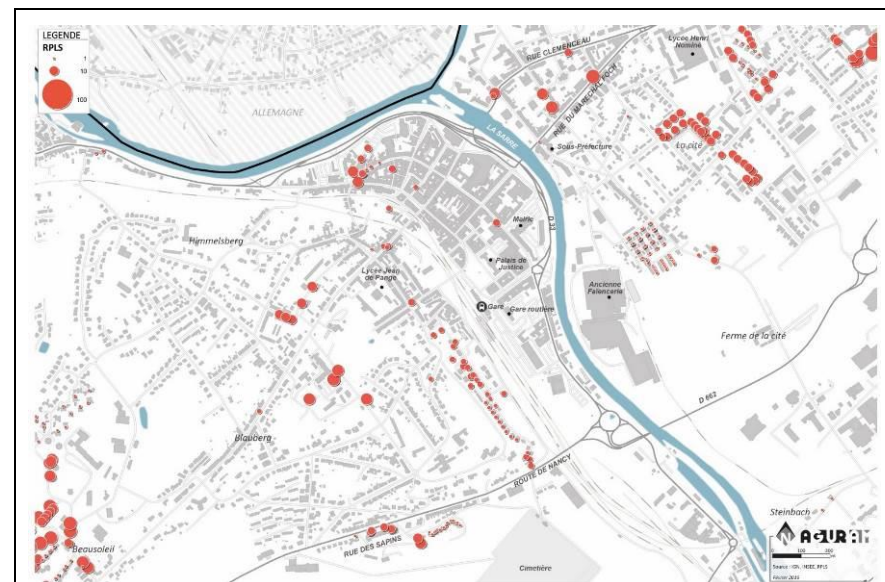
### Statut d'occupation :

	Ville de Sarreguemines	Centre-Ville et sa proximité	
		Secteur IRISo104 « Centre-Ville »	Secteur IRISo108 « Cité »
Locataires	55.3%	79.1%	75.4%
Locataires du parc public	19.7%	8.4%	48.3%

**Dans le centre-ville et dans le quartier de la Cité plus de ¾ des ménages sont locataires de leur logement. Ce taux est supérieur (+20points) à la moyenne de la ville.**

**Peu de locataires du centre-ville sont locataires d'un bailleur social contrairement aux ménages du quartier de la Cité qui sont logés pour moitié dans le parc public.**

### Parc locatif social :



Situation du parc social, source : RPLS et diagnostic AGURAM

- **En QPV :**
  - 316 lgts locatifs sociaux
  - 181 SCH, 52 Moselis, 83 Logiest
- **Au centre ville :**
  - 70 logements locatifs sociaux, pas de vacance
- **La demande :**
  - 352 demandes de LLS en 2016 sur Sarreguemines

### Equipement automobile des ménages :

Pourcentage des ménages possédant une voiture et un emplacement de stationnement :

	Ville de Sarreguemines	Centre-Ville et sa proximité	
		Secteur IRISo104 « Centre-Ville »	Secteur IRISo108 « Cité »
1 voiture	77.9%	64%	68.9%
2 voitures ou plus	28%	9.3%	20.7%
Emplacement de stationnement	63.2%	27.4%	56.5%

***Plus de la moitié des ménages qui habitent au centre-ville de Sarreguemines possède une ou plusieurs voitures et stationne sur des emplacements publics.***

***Nous estimons qu'entre 500 et 600 emplacements publics sont utilisés pour stationner les voitures des habitants du centre-ville.***

### 3.3 Parc privé potentiellement indigne (PPPI)

D'après les fichiers FILICOM, la Ville de Sarreguemines comptait en 2013 **30 résidences potentiellement indignes** soit **0.4% du parc privé**.

46 personnes occupent ces logements.

**90% des logements potentiellement indignes se situent dans des bâtiments construits avant 1949.**

Le nombre de résidences potentiellement indignes a toutefois baissé entre 2005 et 2013 de 19%.

A titre de comparaison, **sur le territoire de la CASC** (Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences) les logements indignes représentent **1.2% du parc privé**.

La parc de logements individuels et anciens serait le plus concerné (67 % et 87% des logements potentiellement indignes).

Les grands et très grands logements sont les plus touchés.

2/3 de ces logements sont occupés par des propriétaires occupants dont la moitié sont des personnes âgées (+ de 60 ans) et 10% des ménages avec enfants en bas âge (- 6 ans).

Ces logements présentent un risque de saturnisme pour les jeunes enfants.

Dans les secteurs IRISo104 et IRISo108, 14 cas ont été signalés depuis 2015, dont 10 cas sur le secteur du centre-ville.

Parmi ces logements le CALM a diagnostiqué : 9 logements indécents, 3 logements décents et 2 signalements ont été classés sans suite (un locataire a déménagé et le deuxième a annulé le rdv).

### 3.4 Parc privé en copropriété



D’après le fichier FILOCOM le portrait robot d’un logement potentiellement indécents correspond à un logement situé dans un immeuble construit avant 1945, il est de grande taille et il est occupé par des propriétaires occupants âgées (+60ans).

Les logements, sujets de signalements, sont essentiellement des logements locatifs situés dans les immeubles anciens, dont les façades sont en bon état apparents. Souvent plusieurs logements indécents se trouvent dans le même immeuble et appartiennent à un seul propriétaire bailleur (mono-propriété).

	Ville de Sarreguemines	Centre-Ville et sa proximité	
		Secteur IRIS0104 « Centre-Ville » Y compris quartier « Closerie des Lilas »	Secteur IRIS0108 « Cité »
Nb de copropriété classée « B »		32	6
Nb de copropriété classée « C »		19	4
Nb de copropriété classée « D »		20	9

Famille « B » : copropriétés **potentiellement fragiles**,  
Famille « C » : copropriétés **fragiles**,  
Famille « D » copropriétés **très fragiles**.

**84% des copropriétés potentiellement fragiles sont construites avant 1975 ( ce taux est indentique dans les deux quartiers).**  
**Dans le quartier du centre-ville, 56% des copropriétés fragiles sont situées dans des bâtiment traditionnels construits avant 1949.**  
**Dans le quartier de la Cité, 47% des copropriétés fragiles sont situées dans des bâtiment traditionnels construits avant 1949.**

Dans le quartier du centre-ville la majorité des copropriétés potentiellement fragiles (87%) comportent 2 à 11 logements.

10 % correspondraient aux copropriétés de 12 à 25 logements.

Une copropriété composée de 25 à 50 logements et une autre de 50 à 100 logements seraient également concernées.

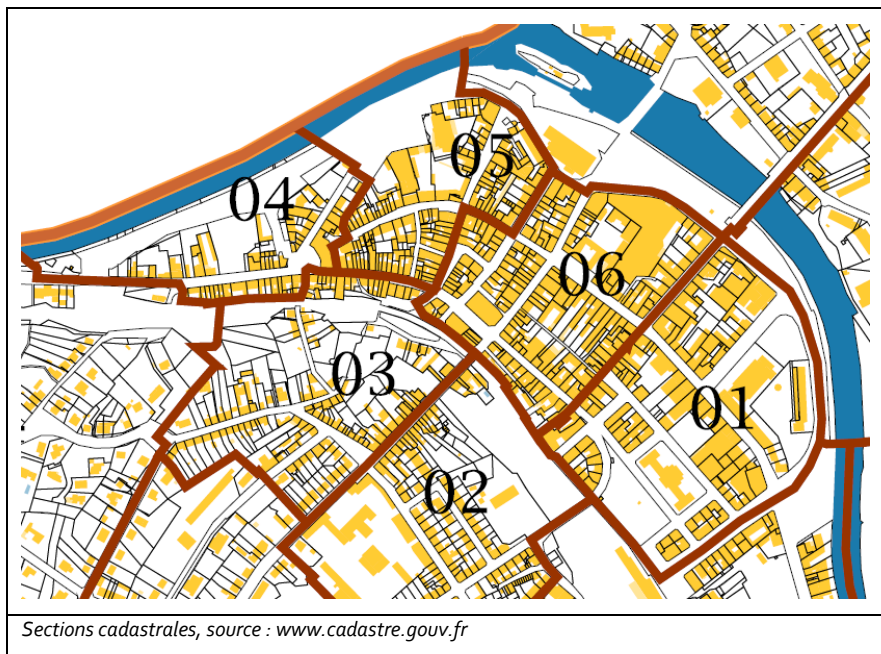
Dans le quartier de la Cité la proportion des très petites copropriétés représenterait 63% de l'ensemble des copropriétés potentiellement fragiles, le reste sont des copropriétés composées de 12 à 25 logements (37%).

Dans le quartier du centre-ville la moitié des copropriétés potentiellement fragiles sont des immeubles occupés majoritairement par les locataires.

Dans le quartier de la Cité il ne semble pas que le taux de propriétaires occupant a une influence significative sur la fragilité de la copropriété.

D'après le registre des copropriétés, dans le périmètre, **20 copropriétés seraient éligibles à l'aide Habiter Mieux Copropriétés.**

8 ont un taux d'impayés supérieur à 25% (seuil d'alerte).



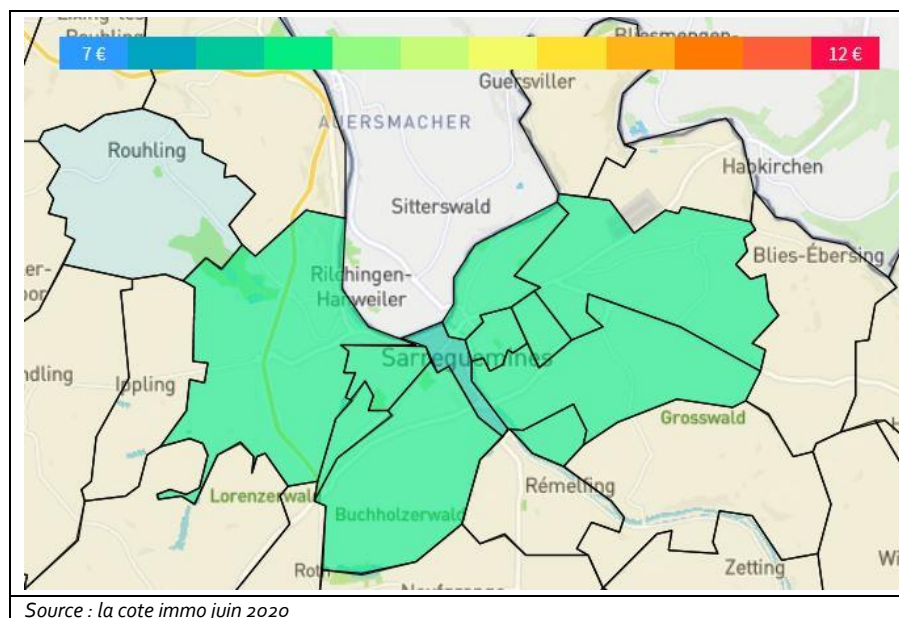
### 3.5 Dynamique du marché immobilier

#### Locations :

Loyer mensuel moyen au m<sup>2</sup> des appartements

	Ville de Sarreguemines	Centre-Ville et sa proximité	
		Secteur IRISo104 « Centre-Ville »	Secteur IRISo108 « Cité »
Loyer mensuel moyen au m <sup>2</sup>	8 €	8,2 €	8,8 €

Source : la cote immo juin 2020



Source : la cote immo juin 2020

À l'issue de l'analyse d'une cinquantaine d'annonces immobilières sur « leboncoin », nous constatons, en janvier 2020, sur les quartiers centraux (centre-ville, cité) :

- Des niveaux de loyers évalués entre 4,1 et 14 € du m<sup>2</sup>, avec une moyenne de 8,1 € du m<sup>2</sup> :
  - o Studio et F1 de 20 à 41 m<sup>2</sup>, de 8 à 14 € le m<sup>2</sup>, soit en moyenne à 11,3 € du m<sup>2</sup> pour une surface moyenne : de 29 m<sup>2</sup>,
  - o F2 de 40 à 65 m<sup>2</sup>, de 6,7 à 10,5 € le m<sup>2</sup>, soit en moyenne 8,7 € du m<sup>2</sup> pour une surface moyenne de 51 m<sup>2</sup>,
  - o F3 de 55 à 104 m<sup>2</sup>, de 5,1 à 7,6 € le m<sup>2</sup>, soit en moyenne 6,4 € du m<sup>2</sup> pour une surface moyenne de 70 m<sup>2</sup>
  - o F4 et + > 77 m<sup>2</sup>, de 4,1 à 7,7 € le m<sup>2</sup>, soit en moyenne 5,9 € du m<sup>2</sup> pour une surface moyenne de 106 m<sup>2</sup>.

Nous avons pu observer que le niveau de loyers évalués ne correspond pas à l'état du logement (niveau de dégradation estimé d'après les photographies et l'étiquette énergétique).

La plupart des annonces concernent toutefois des logements qui semblent en bon ou moyen état, mais également quelques logements récemment rénovés avec des bonnes performances énergétiques (étiquette C).

**Le niveau moyen du loyer libre est de 8,1 € du m<sup>2</sup>.**

Il n'est que légèrement supérieur au montant du loyer « social » des logements conventionnés avec l'ANAH en zone B2 : 7,76 € du m<sup>2</sup>.

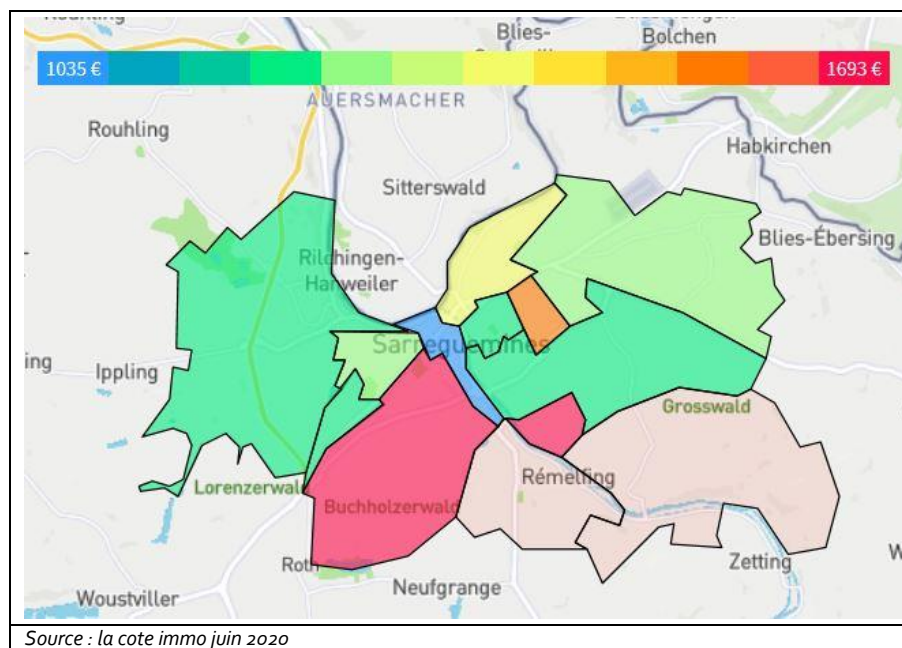
(Loyer intermédiaire d'un logement conventionné avec l'ANAH en zone B2 : 9,07 € du m<sup>2</sup>).

## Ventes :

### Prix de vente moyen au m<sup>2</sup> des appartements

	Ville de Sarreguemines	Centre-Ville et sa proximité	
		Secteur IRISo104 « Centre-Ville »	Secteur IRISo108 « Cité »
Prix de vente moyen au m <sup>2</sup>	1224 €	1035 €	1 224 €

Source : la cote immo juin 2020



Après l'analyse d'une quarantaine d'annonces immobilières postées sur le site le bon coin nous constatons en janvier 2020 :

- **Un prix moyen de vente des appartements de 1 173 € / m<sup>2</sup> dans le quartier de la cité**
- **Un prix de vente moyen de 1 580 € / m<sup>2</sup> à proximité du centre-ville ;**
- 29% des appartements en vente dans les quartiers centre-ville et cité disposent d'espaces extérieurs ( balcon, terrasse, jardin),
- 60% des appartements en vente à proximité du centre-ville disposent d'un espace extérieur.
- Plus de la moitié des appartements en vente sont situés dans des bâtiments construits avant 1945 et un quart dans des immeubles construits entre 1945 et 1975.
- **58% des appartements en vente sont classés en étiquettes énergétiques E ou F,**
- **Nous n'avons relevé aucune annonce pour des ventes d'appartement classés en C ou B.**

### 3.6 Bilan du programme ANAH Habiter Mieux 2015-2020

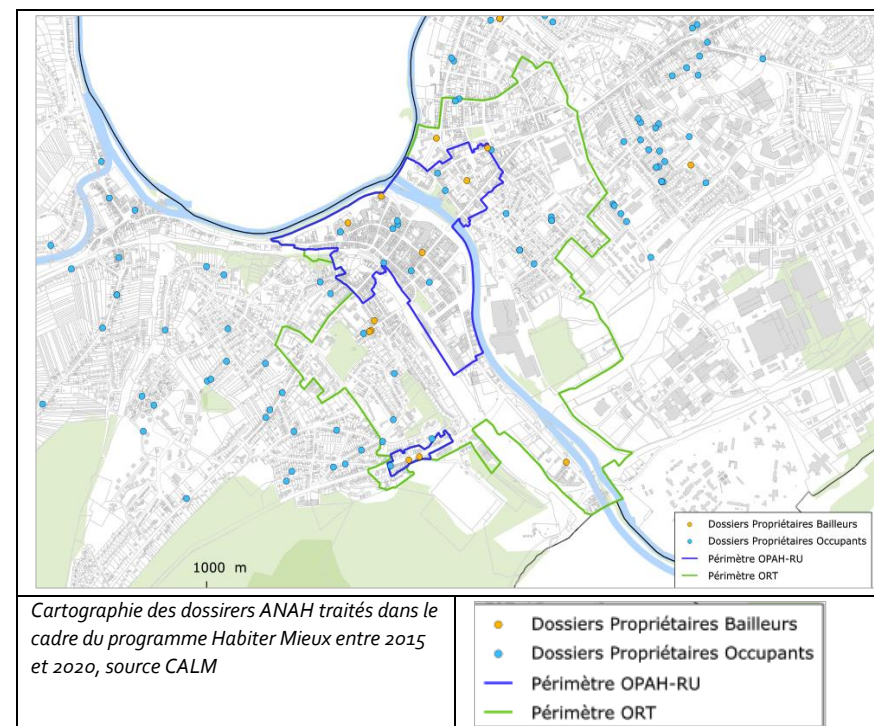
Le nombre de logements subventionnés ces 5 dernières années :

	Ville de Sarreguemines	Périmètre ORT	OPAH-RU
Propriétaires occupants	87	24	10
Logements locatifs	62 (dont 58 vacants)	47	40
Adaptation	34	13	6

Réhabilitation du parc ancien : dispositifs mis en place depuis 2009

- PIG jusqu'en 2014 ;
- Protocole Habiter Mieux 2015-2017 ;
- Habiter Mieux 2018-2020 ;

**Le programme Habiter Mieux est porté par la CASC depuis 2015.**



### 3.7 Règles d'urbanisme et servitudes d'utilité publique

#### Le Plan de Protection du Risque « Inondation » (PPRi) de la vallée de la Sarre

Le Plan de Protection du Risque « Inondation » (PPRi) de la vallée de la Sarre a été approuvé par l'arrêté inter-préfectoral en date du 23 mars 2000.

Le ban communal est concerné par les crues de la Sarre dites « les crues de plaine ».

Le centre-ville de Sarreguemines a été particulièrement touché lors de la crue en décembre 1993.

Le PPRi de la vallée de la Sarre identifie quatre zones :

- Une **zone orange** qui correspond aux secteurs du territoire (hors secteurs déjà urbanisés) soumis au risque d'inondation très fort. **Cette zone est inconstructible, sauf exceptions strictement limitées, des mesures de protection s'imposent à l'existant ;**
- Une **zone jaune** qui correspond aux :
  - Zones urbanisés soumises à un risque d'inondation faible à fort ;
  - Centres urbains historiques denses soumis à un risque d'inondation très fort ;
  - Secteurs urbanisés inondables situés à l'arrière d'un système de protection,

Dans la zone jaune, **les constructions sont autorisées sous réserve de respecter des conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation.**

Étude pré-opérationnelle d'Opération de Revitalisation du Centre-Ville valant Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

**DIAGNOSTIC**

SOLIHA Alsace – CALM Moselle

- Une **zone bleue** qui correspond aux autres zones inondables qui constituent le champ d'expansion naturel des crues à préserver. **Toute nouvelle urbanisation y est strictement interdite sauf exceptions strictement limitées ;**
- Une **zone blanche** sans risque prévisible. Le PPRi de la Sarre ne prévoit **aucune disposition réglementaire pour cette zone.**

Les berges de la Sarre y compris quelques immeubles situés en rive droite sont situés en zone orange.

Une grande partie du centre-ville de Sarreguemines (rue de France, rue de l'Or) est situé en zone jaune.

Pour les constructions existantes à destination de l'habitation et d'activités :

#### Mesures de prévention à mettre en œuvre :

*Sont recommandées :*

- Mise en place d'un dispositif anti-refoulement sur tous les orifices d'écoulement situés en dessous du niveau de référence.

*Sont obligatoires lors de la première réfection et/ou indemnisation :*

- En-dessous de la cote de référence, mise en œuvre de matériaux non sensibles à l'eau ;
- Adaptation des réseaux électriques intérieurs : mise en place d'un dispositif de mise hors service automatique ou leur installation au-dessus de la cote de référence.

*Sont interdits :*

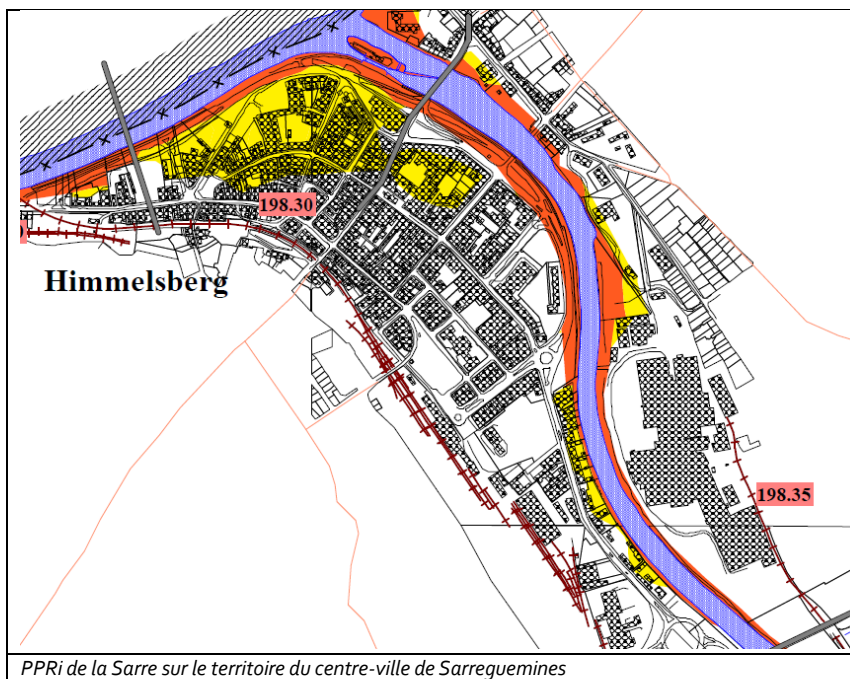
- Tout nouvel aménagement sous la cote de référence à destination d'habitation et d'activités de quelque nature qu'elles soient ;



- Sont cependant autorisés sous la côte de référence, mais pas sous le niveau de terrain naturel, l'aménagement de parkings et de garages.

**Sont admis sous condition :**

- Les changements de destination à condition de ne pas augmenter la population exposée sous la cote de référence (pas de création de nouveaux logements) ;
- La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice implanté antérieurement à l'approbation du PPRi de la Sarre et détruit par un sinistre autre qu'inondation.



**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Zonage :

- Zone UAA – centre médiéval et rue Roth sur la rive droite ;
- Zone UA – quartiers Centre/République et Tribunal/Gare ;
- Zone UB – rues Montagne/Parc/Lycée sur la rive gauche, quartier de la Blies et la Cité sur la rive droite
- Zone UC – quartier Closerie des Lilas

Règlement du PLU :

Destination des constructions

- La mixité des fonctions est préconisée ;
- Le changement de destination des RDC en zone UA et UAA est admis sous condition qu'il ne soit pas irréversible ;

Implantation par rapport aux voies et emprises publics :

- Prise en compte de la morphologie du bâti existant pour implanter les nouvelles constructions ;
- Constructions principales implantées en alignement des voies (UA et UAA) ;
- Constructions principales implantées dans la bande formée par les façades des constructions principales plus proches (UB et UC) ;
- Interdiction de construire en seconde ligne ;
- Recul imposé pour les annexes.

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

- Obligation de construire en ordre continu dans le centre-ville, respect de la morphologie existante (UA et UAA)

Étude pré-opérationnelle d'Opération de Revitalisation du Centre-Ville valant Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

**DIAGNOSTIC**

SOLIHA Alsace – CALM Moselle

## Emprise au sol des constructions

- Possibilité de densification maximale au centre-ville (100%)
- Emprise au sol total des constructions limitée à 70% en zone UB et à 40% en zone UC.

## Hauteur des constructions

- Hauteur des constructions principales adaptés à la morphologie du bâti existant ;
- Hauteur des annexes limitée

## Aspect extérieur des constructions :

- Soumission au permis de démolir et mise en place de prescriptions pour les bâtiments remarquables (étude patrimoniale)
- Respect des matériaux et des volumes de toitures ;
- Préservation des éléments patrimoniaux des façades ;
- Palette de couleurs à respecter ;

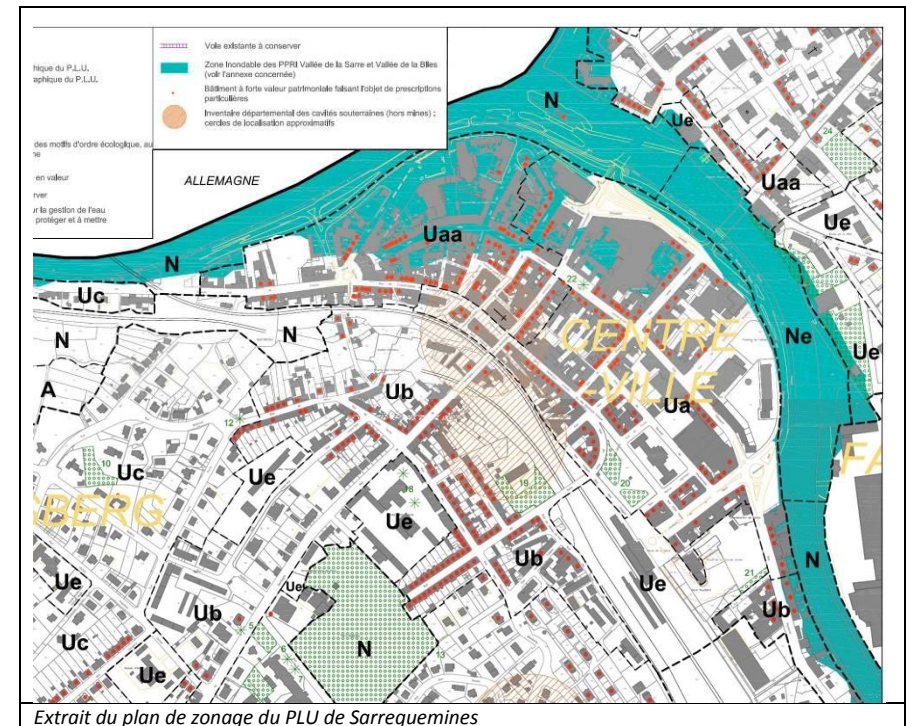
## Plantations :

- Obligation de planter des arbres sur les parcelles privées et parkings

Objectif de mobilisation de 150 logements vacants (en 15 ans)

OAP des Faienceries : création de 360 logements

OAP du Match : nombre de logements à produire sera défini lors des études opérationnelles



### 3.9 Patrimoine architectural (Etude patrimoniale annexée au PLU)

De par la richesse de son histoire, Sarreguemines bénéficie d'un patrimoine architectural très diversifié.

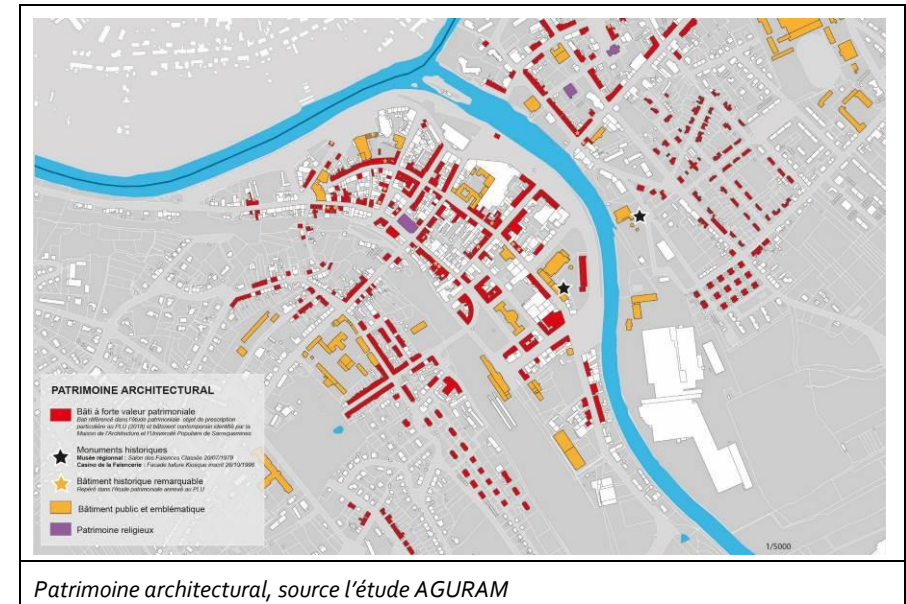
L'étude patrimoniale, effectuée dans le cadre la réalisation du PLU de Sarreguemines, analyse à la fois la typologie urbaine et identifie les bâtiments les plus significatifs en les classant en sept périodes de constructions distinctes :

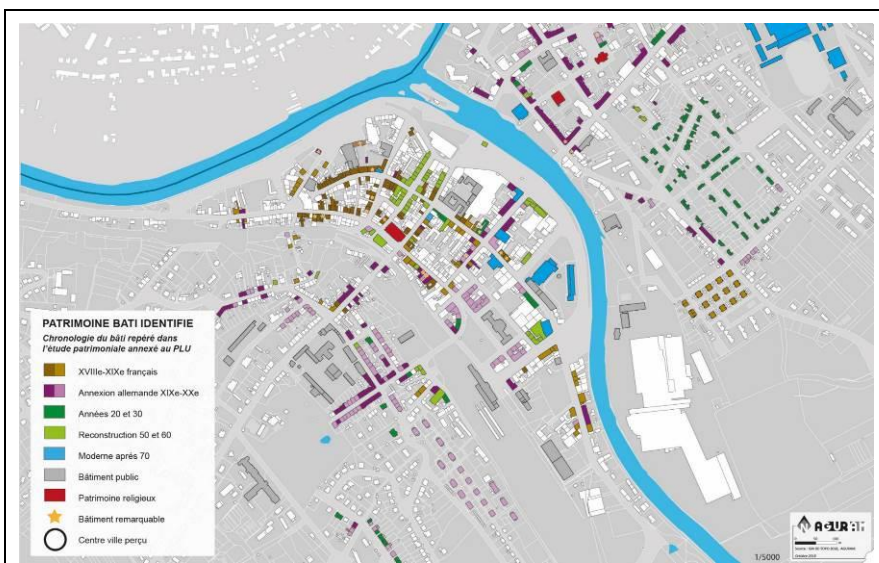
- Les plus anciens antérieurs à 1830 : le berceau médiéval de la ville
- La période française du XIXe siècle : la ville historique et cité ouvrière
- La période allemande du XIX<sup>ème</sup> siècle (Annexion) : ville historique et extensions
- La période allemande du XX<sup>ème</sup> siècle (Annexion) : quartier de la gare
- L'entre-deux guerres des années 1920 et 30 : la ville historique et cité ouvrière
- L'après-guerre, de la reconstruction des années 1940 jusqu'aux années 60 : rue de l'Église
- L'époque moderne après le années 1970 jusqu'à aujourd'hui : quartier de l'Hôtel de Ville

Tous ces bâtiments répertoriés ont fait l'objet de fiches descriptives spécifiques pour aboutir à des prescriptions architecturales particulières édictées dans le volet patrimonial du règlement du PLU.

Afin d'assurer la cohérence de tous les éléments architecturaux et une meilleure conservation possible, ces prescriptions liées à la datation et à la typologie du bâti portent sur :

- Les toitures (formes et volumétries, couvertures, lucarnes et châssis de toit)
- La maçonnerie (modénatures, enduits et peintures)
- Les menuiseries (portes, fenêtres et volets).





Patrimoine bâti identifié - chronologie, source l'étude AGURAM

### 3.10 Périmètre délimité des abords

La ville de Sarreguemine compte :

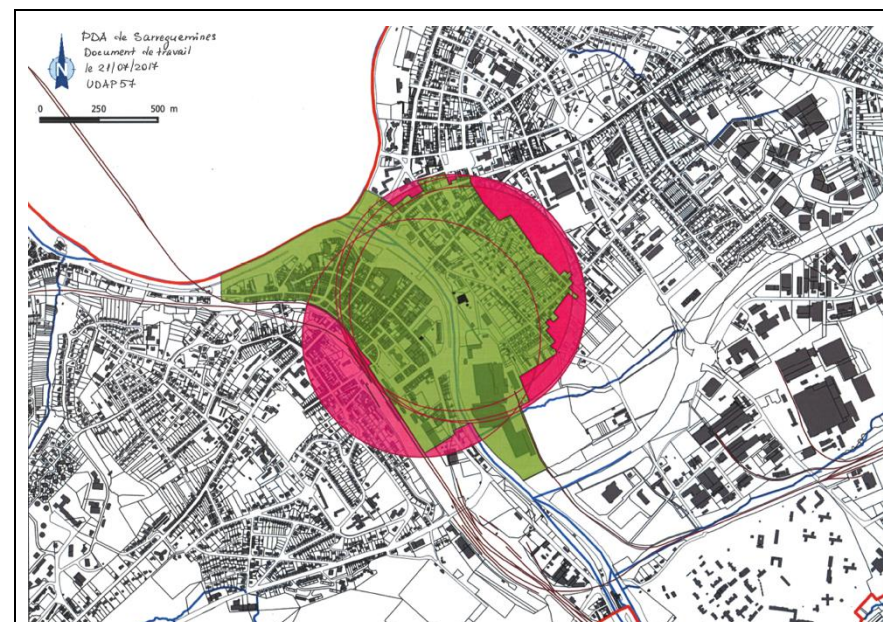
- **Un bâtiment classé monument historique** : le salon des Faienceries du Musée ;
- **Un bâtiment inscrit sur la liste des monuments historiques** : la façade, la toiture et le kiosk du Casino des Faienceries.

Lors de l'approbation du PLU le conseil municipal a délibéré pour substituer les rayons de protection de 500 m autour des monuments historiques par un périmètre délimité des abords (PDA).

Le PDA a été soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Les travaux projetés dans les abords des monuments historiques sont soumis à une autorité préalable nécessitant l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Ce dernier s'assure que le projet ne porte pas atteinte au monument historique ou aux abords. **Le centre-ville de**

Sarreguemines et une partie des quartiers de la Rive Droite et du Blaumberg se situent à l'intérieur de ce périmètre.



Les monuments historiques de la Ville de Sarreguemines et le périmètre délimité des abords

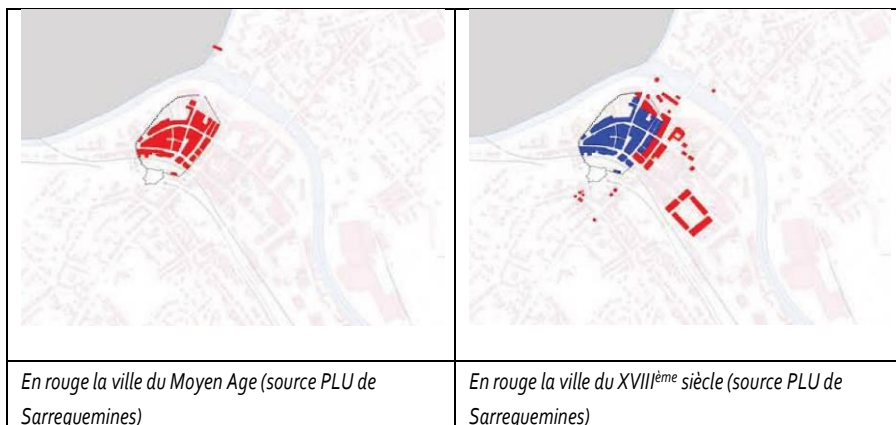
### 3.11 Evolution de l'urbanisation du centre-ville

Le tissu urbain et le bâti présents au cœur de ville de Sarreguemines témoignent de son développement dans le temps.

Période ancienne : Sarreguemines est un bourg médiéval qui se développe sur des terrains planes sur la rive gauche de la Sarre à la confluence de la Blies.

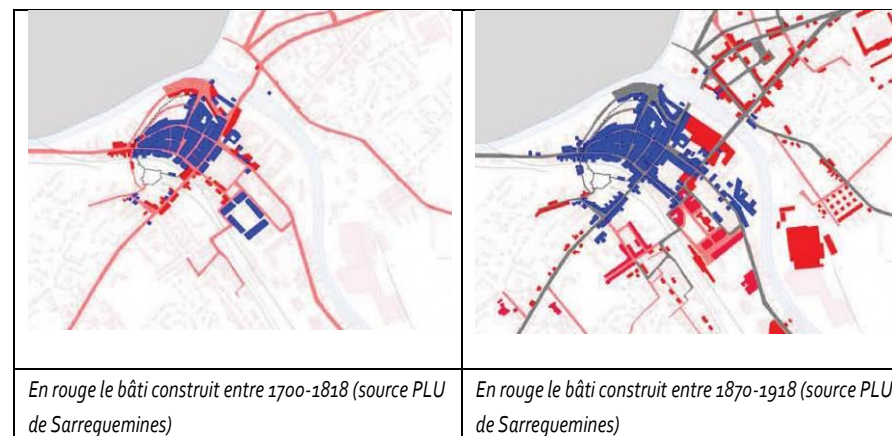
La ville médiévale est surplombée à l'Ouest par le château implanté sur la colline du Blaiberg.

A partir du XIX<sup>ème</sup> siècle la ville se développe autour du château et vers le Sud le long de la Sarre.



1800-1870 : La période industrielle est marquée par le développement de la Faïencerie et des cités ouvrières sur la rive droite de la Sarre, l'arrivée du chemin de fer (1865) et la création du canal (1866).

1870-1918 : Au cours de la période de l'annexion allemande, la ville est remaniée et plusieurs bâtiments « officiels » sont construits. (la Gare, le Tribunal). La ville continue à se développer vers l'Est et vers le Sud.



Entre les deux guerres, Sarreguemines devient une garnison militaire : les casernes sont créées à l'extérieur du centre historique. Les quartiers du Blaiberg et de la Blies se développent.

Lors des bombardements de 1944, la ville est détruite à 58 %, la période de reconstruction démarre.

Les îlots de la vieille ville situés à proximité des quais de la Sarre sont particulièrement touchés, le pont Welferdring est détruit.

Les travaux de reconstruction sont réalisés entre 1946 et 1970 : la construction du pont des Alliés en 1947, le pont de l'Europe en 1970. Le boulevard périphérique est construit entre la Sarre et la vieille ville au début des années 1970.

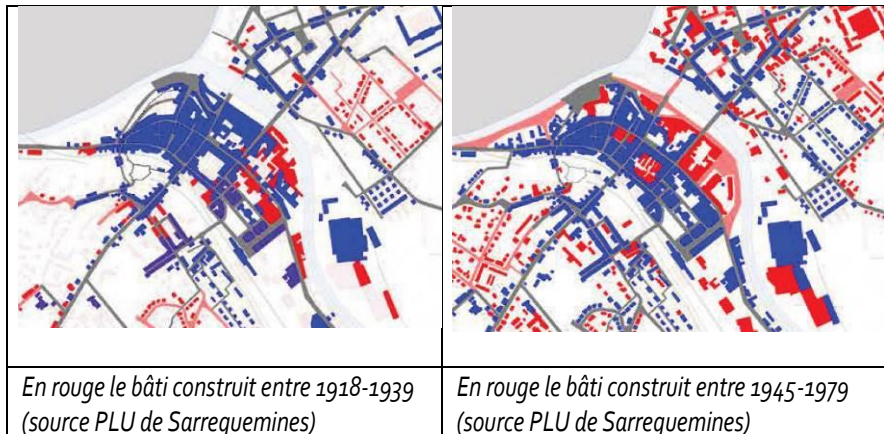
Les immeubles d'habitation sont construits au centre-ville ainsi que sur la rive droite de la Sarre. Les collectifs de la rue du Moulin datent des années 1960, la barre du « Boulevard des Faïenceries » est construite en 1968, la tour de « La résidence Bords de Sarre » au milieu des années 1970.

Le nouvel Hôtel de Ville et la salle des fêtes sont construits sur le site de l'ancienne faïencerie dans les années 1960. A cette occasion, la rue du

maire Massing est percée. L'îlot situé le long de cette rue en face de l'Hôtel de Ville date également de la reconstruction.

La « nouvelle » Poste et le supermarché Match sont construits sur la place de la République dans les années 1960-1970.

Parallèlement, un développement spontané conduit à la densification de l'îlot traversée par la ruelle Holtz : les annexes de faibles qualité architecturale datent de cette époque.

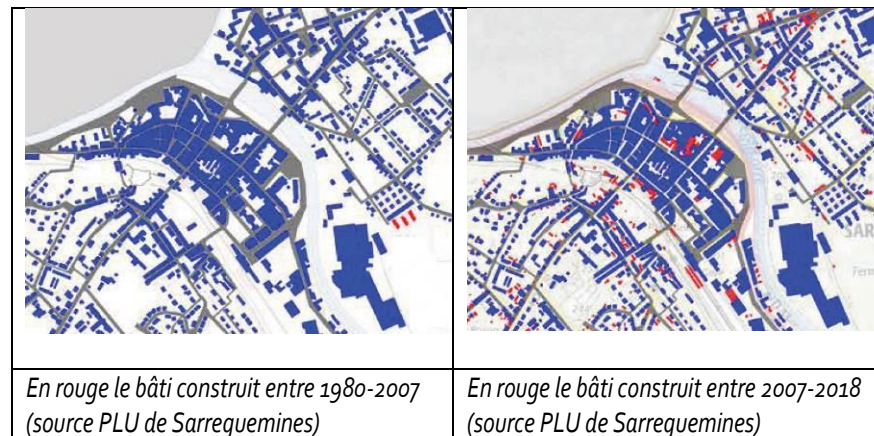


Quelques bâtiments datant de la reconstruction méritent d'être mentionnés en raison de leurs qualités architecturales :

- L'ancien cinéma Eden construit en 1948,
- L'immeuble situé à l'angle de la rue Louis Pasteur et du chaussé du Louvain construit en 1961 à l'emplacement de l'ancienne Poste,
- L'ancien garage situé à l'angle de la rue Raymond Poincaré et l'avenue de la gare datant de 1950.

A partir des années 1980 le centre-ville de Sarreguemines continue à se développer par des actions qui marquent moins le paysage urbain. Ils annoncent le début de la construction de la ville sur la ville :

- La passerelle piétonne est construite et des jardins sont aménagés en rive droite (années 1990) ;
- Les Nouvelles Galeries sont fermées (années 1990) et transformées en galerie commerciale « Carrée Louvain » qui intègre également une médiathèque, un supermarché et des stationnements (2007) ;
- Sarrebahn, le train-tram qui relie Sarreguemines à Sarrebruck est inauguré en 1997 ;
- Le cinéma 8 salles est rénové en 2005 ;



Dans la première décennie du XXI<sup>ème</sup> siècle, le site des Faienceries, qui se trouve sur la rive droite en face du centre-ville, cesse son activité en 2007. Le supermarché Match situé sur la place de la République ferme en 2010. Ainsi, le cœur de ville compte aujourd'hui deux friches à valoriser (une industrielle et une commerciale). L'ancien cinéma Eden ne fonctionne plus, la bâtisse imposante de la Banque de France est à conquérir, ainsi que l'ancienne école située sur le site du Norma.

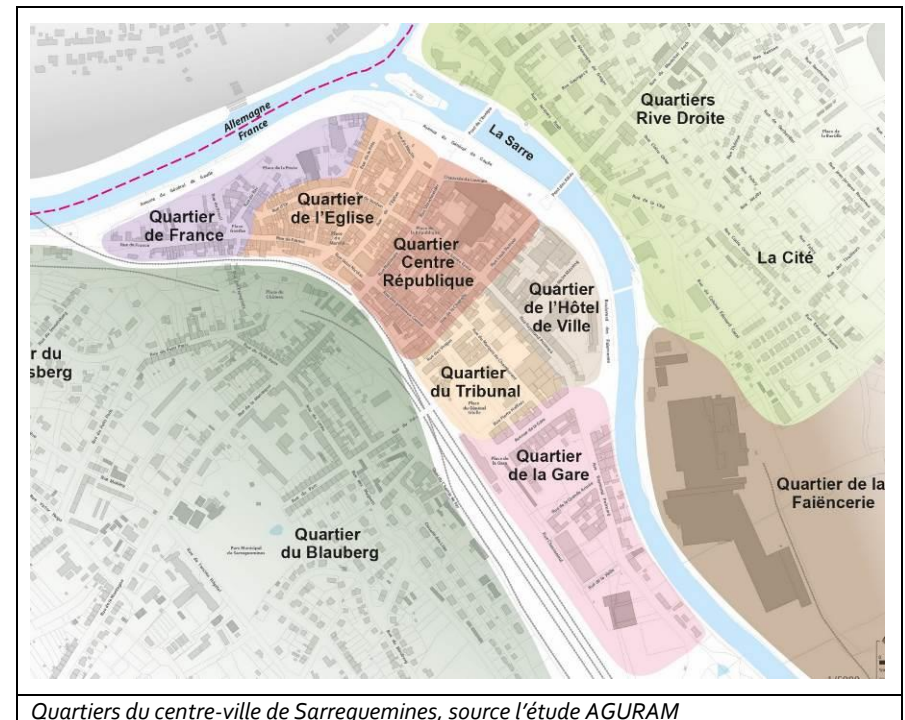
Aujourd'hui, l'hyper centre reste commerçant et attractif et capte potentiellement une clientèle allemande attachée aux loisirs et aux mobilités douces. Une partie des rues du centre historique a été requalifiée au cours des deux dernières années. De même, les abords de la Gare SNCF ont été aménagés et un parking relais paysager a été créé.

Les équipements universitaires et hospitaliers, situés en dehors du centre, renforcent également l'attractivité de Sarreguemines et de son centre.

### 3.12 Caractéristiques urbaines et architecturales du tissu urbain de centre-ville de Sarreguemines

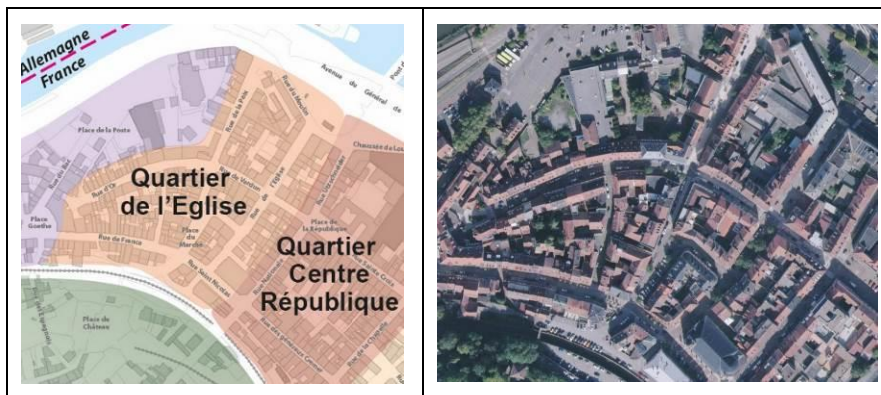
L'étude AGURAM identifie, au centre de Sarreguemines, six quartiers avec des caractéristiques urbaines et architecturales spécifiques :

- Quartier de l'Eglise
- Quartier Centre République
- Quartier de l'Hôtel de Ville
- Quartier du Tribunal
- Quartier de la Gare
- Quartier de France



Dans l'ensemble du centre-ville, le bâti est implanté à l'alignement sur l'espace public. Les constructions sont accolées sur les deux limites parcellaires latérales et forment un front de rue continu.

### Quartier de l'Eglise



### Délimitation

Le « Quartier de l'Eglise » correspond à l'emprise de la ville médiévale et de la ville du XVII<sup>ème</sup> siècle. La ville médiévale est délimitée par les actuelles rues de France, d'Or, de la Charrue, du Marché, de la Paix, de l'Eglise et Saint Nicolas. La ville du XVII<sup>ème</sup> siècle s'étend vers l'Est et forme le front bâti de l'actuelle rue Nationale et rue Utschneider.

### Parcellaire

Le parcellaire est relativement étroit. Les parcelles ne traversent pas d'îlots et ne donnent pas sur les deux fronts de rue opposés.

En général chaque parcelle donne sur l'un des fronts de rue, où est implantée la construction principale. La parcelle se termine en cœur d'îlot en jouxtant le fond de la parcelle qui donne sur le front de rue opposé. Les fonds de parcelles ont été densifiés par des constructions d'annexes et d'extensions.

Les parcelles des îlots étroits qui longent la voie ferrée sont en général traversantes et ne comportent qu'un seul front de rue principal.

### Topographie

Le terrain suit une pente douce qui descend vers les berges de la Sarre situées au Nord. La pente est prononcée à proximité de la voie de chemin de Fer. Les fonds de parcelles qui longent les emprises SNCF sont situés d'un à deux niveaux au-dessus du niveau de la rue qui dessert les façades principales.

### Fonctions

- Logements : situés en général dans les étages des bâtiments. Les bâtiments réservés uniquement à la fonction résidentielle sont fréquents dans la rue d'Or, la rue de la Paix et en moindre mesure dans la rue de France. Le bâti ancien de type « maison individuelle » est présent dans la rue d'Or et la rue de France ;
- Commerces et services : présents au RDC de la plupart des bâtiments notamment dans la rue du Marché, de l'Eglise, Nationale, Utschneider et de Verdun ;
- Equipements et services publics : conservatoire, hôtel du département, poste, Maison de la Solidarité ;
- Commerce de grande surface : ancien supermarché Match aujourd'hui en friche.

### Typologies architecturales

Les constructions anciennes sont composées d'un rez-de-chaussée surmonté d'un ou de deux niveaux, très rarement de trois niveaux. Les toitures sont à deux pans ou à la mansarde, pour le bâti construit à partir du XVIII<sup>ème</sup> siècle.

Les combles sont en général aménagés en logements. La ligne du faîtage est parallèle à la rue. L'aspect extérieur est simple, les seuls éléments de décoration sont des encadrements de portes et de fenêtres. Quelques bâtiments dotés de chaînages d'angles et de modénatures plus riches datent du XVIII<sup>ème</sup> et du XIX<sup>ème</sup> siècles.



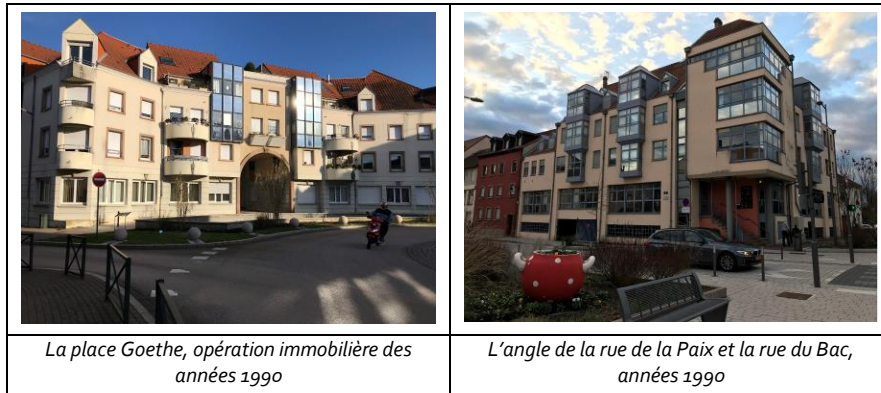
Le bâti historique est bien préservé dans le secteur de l'ancienne ville médiévale.



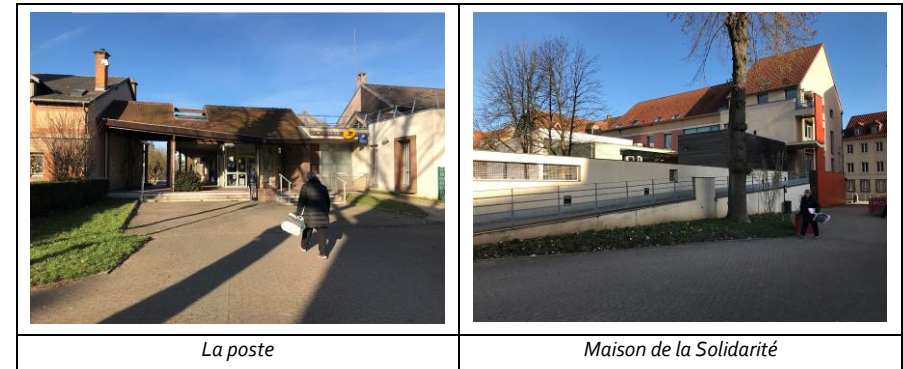
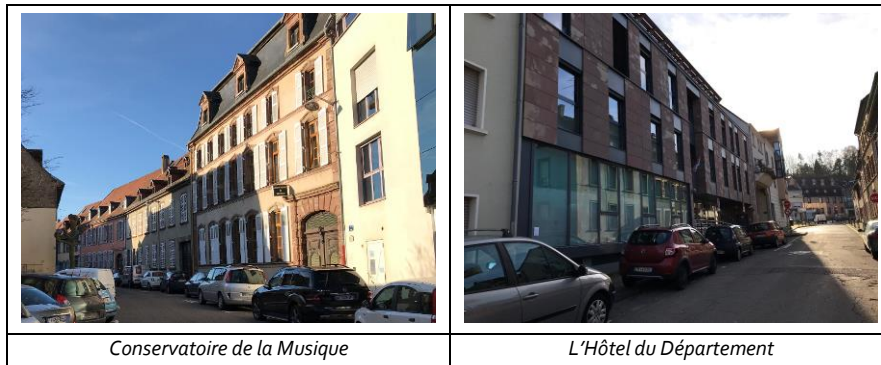
Le bâti de la reconstruction est concentré le long de la rue du Moulin et de la rue de l'Eglise, dans les secteurs détruits lors des bombardements au cours de la deuxième guerre mondiale. Il forme un ensemble urbain cohérent répertorié dans l'étude patrimoniale du PLU.

Le bâti construit au cours de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle se trouve intercalé ponctuellement dans le tissu urbain ancien ou il est situé aux angles des îlots.

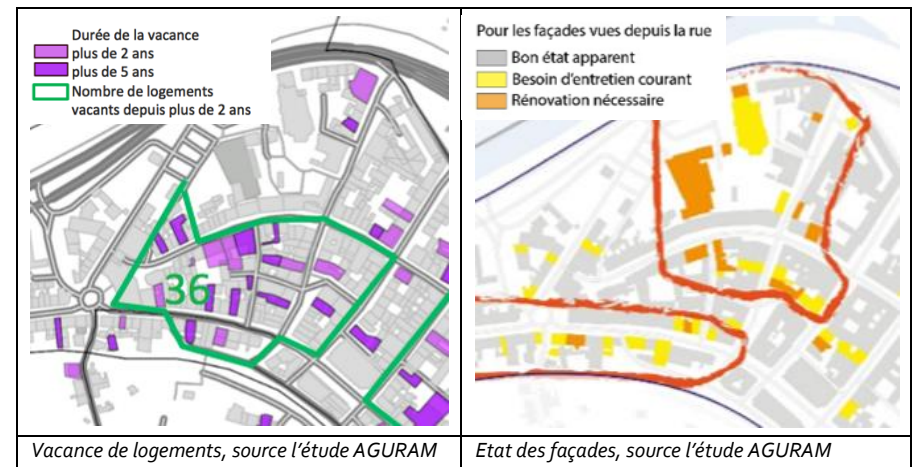




Le bâti public récent est également présent et correspond à la Maison de la Solidarité et à l'hôtel du département, construits à la fin du XX<sup>ème</sup> siècle. L'immeuble de la Poste et l'ancien supermarché Match datent des années 1970-1980. Le Conservatoire de la Musique est situé dans un bâtiment datant du début du XIX<sup>ème</sup> siècle.



### Vacance et état des façades



Les logements vacants sont concentrés le long de la rue d'Or, de la rue de la Charrue et de la rue de France.

Les façades nécessitant des travaux d'entretien ou de rénovation sont concentrées aux angles de la rue de la Charrue et le long de la rue de France. Les bâtiments de grande emprise situés aux abords du square de la vieille ville ne comportent pas de logements : il s'agit de la Poste et de la friche du supermarché Match.

## Caractéristiques des îlots

Le bâti de la ville médiévale forme des îlots irréguliers ou constitue uniquement un front de rue d'un îlot ouvert (front Nord de la rue d'Or). Les îlots de la ville du XVII<sup>ème</sup> siècle constituent un quadrillage dense.

Les îlots qui longent la voie de chemin de fer sont constitués d'un seul front de rue. Le front bâti qui donne sur la voie ferrée est composé majoritairement d'annexes ou de façades arrières.

Un îlot de forme irrégulière composé d'un bâti historique :

- Îlot de taille moyenne, délimité par la rue d'Or, rue de la Charrue et rue de France.  
Il est composé d'un bâti historique, la majorité de bâtiments est monofonctionnelle, il s'agit d'immeubles de logements. Certaines petites parcelles sont presque entièrement surbâties par des annexes et extensions situées au fond de la parcelle. Une partie d'immeubles historiques appartient à Moselis et accueille des logements sociaux.  
La typologie de logements est variée : maisons individuelles et logements collectifs.  
Le cœur d'îlot est inaccessible, les images aériennes laissent supposer la présence de quelques espaces paysagers privatifs.
  - Surface totale de l'îlot : 0,54 ha ;
  - Taux de surfaces bâties : environ 72 % ;
  - Taux de surface libre de constructions : environ 28 %.

Un îlot ouvert en mutation :

- Le vaste îlot ouvert est constitué du front Nord de la rue d'Or composé du bâti de l'ancienne ville médiévale.  
La partie ouverte, située au Nord-Ouest est destinée à muter à moyen terme.  
Il s'agit d'un secteur de densification urbaine couvert par une OAP (orientation d'Aménagement et de Programmation). La

Étude pré-opérationnelle d'Opération de Revitalisation du Centre-Ville valant Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

### DIAGNOSTIC

SOLIHA Alsace – CALM Moselle

partie Nord-Est a été refermée au cours de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle par le bâtiment de la Poste et le supermarché Match aujourd'hui en friche.

Au centre de cet îlot récent se trouve le square de la vieille ville – espace public sur le quel donnent des équipements publics (le conservatoire, la poste et la Maison de Solidarité).

Le conservatoire de la musique est situé dans un bâtiment historique.

- Surface totale de l'îlot : 1,63 ha ;
- Taux de surfaces bâties : 55 % ;
- Taux de surface libre de constructions : 45 %.

Un îlot composé d'un bâti datant de la reconstruction :

- Ilot de taille moyenne, délimité par la rue de Verdun, de la Paix, du Moulin et de l'Eglise. Possibilité d'accéder au fonds de certaines parcelles qui sont aménagées en places de stationnement. Espaces imperméabilisés avec présence de quelques arbres :
  - Surface totale de l'îlot : 0,83 ha ;
  - Taux de surfaces bâties : 72 % ;
  - Taux de surface libre de constructions : 28 %.

Six îlots de petite taille :

- Quatre îlots sont disposés de part et d'autre de la rue du Marché. Ils sont presque entièrement sur-bâties.  
Leurs cœurs sont inaccessibles, les images aériennes laissent supposer que les espaces « vides » correspondent à des cours avec des aménagements minéraux :
  - Surface totale des îlots : entre 0,12 ha et 0,24 ha ;
  - Taux de surfaces bâties : entre 88 % et 93 % ;
  - Taux de surface libre de constructions : entre 7% et 12 %.

- Deux autres îlots sont un peu plus grands. Ils sont situés à l'Est de la rue de l'Eglise :
  - Surface totale de l'îlot : environ 0,4 ha ;
  - Taux de surfaces bâties : entre 80 et 85 % ;
  - Taux de surface libre de constructions : entre 15 et 20 %.

Quatre petits îlots attenants à la voie ferrée sont composés de parcelles traversantes et presque entièrement sur-bâties.

La construction principale est implantée sur le front de rue de France ou de Saint Nicolas. Les fonds de parcelles sont occupés par des annexes ou des extensions.

Les îlots présentent un dénivellement important, les rez-de-chaussées et parfois les premiers étages sont encaissés dans le talus :

- Surface totale de l'îlot : entre 0,06 ha et 0,19 ha ;
- Taux de surfaces bâties : 70 %, 90 % et 100 % ;
- Taux de surface libre de constructions : 30 %, 10 % et 0 %.

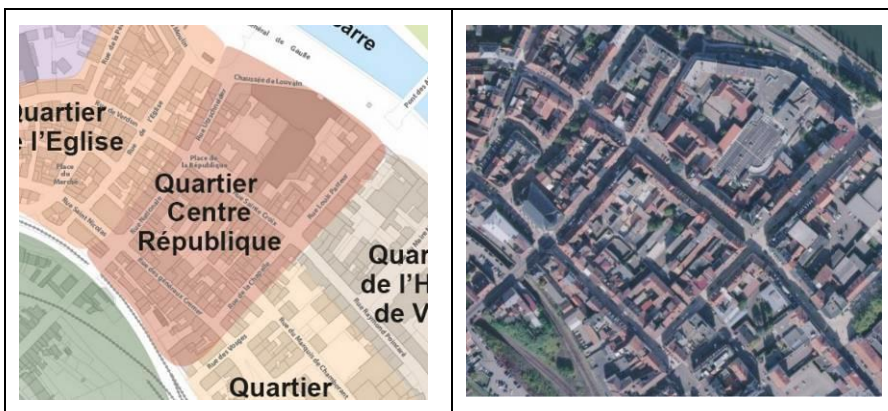
Un bâti patrimonial formant deux ensembles cohérents : le berceau médiéval avec des immeubles datant du XVIII<sup>ème</sup> et du début de XIX<sup>ème</sup> siècles, et des ensembles d'immeubles datant la reconstruction.

**Une partie du bâti historique est en mauvais état apparent.**

Synthèse des caractéristiques des îlots du quartier de l'église :

- Un îlot de taille moyenne avec un bâti historique **qui concentre les logements vacants**. Diversité de typologie de logements. Un cœur d'îlot inaccessible. Présence de petits parcelles sur-bâties, mais également de quelques plus grandes parcelles paysagées.
- Un îlot de grande taille en mutation avec **un espace public attractif** et des équipements structurants.
- Un îlot de taille moyenne avec un bâti datant de la reconstruction, offrant des places de stationnements privatives, mais sans qualité paysagère.
- Des petits îlots inaccessibles et très denses avec des annexes et des extensions occupant des fonds de parcelles.
- Des îlots étroits attenants aux emprises SNCF avec fortes contraintes topographiques et souvent sur-bâties.

## Quartier Centre République



### Délimitation

Le « Quartier Centre République » se développe essentiellement au XVIII<sup>ème</sup> et au XIX<sup>ème</sup> siècles. Il est délimité par les rues Nationale et Utschneider à l'Est, les rues de la Chapelle et Pasteur à l'Ouest, la Chaussée de Louvain au Nord et la voie de chemin de fer au Sud.

### Parcellaire

La largeur du parcellaire varie selon la typologie et la période de construction des bâtiments.

Les parcelles ne sont pas continues et ne traversent pas d'îlot.

En général chaque parcelle donne sur l'un des fronts de rue où est implantée la construction principale.

La parcelle se termine en cœur d'îlot en jouxtant le fond de la parcelle qui donne sur le front de rue opposé. Certains fonds de parcelles ont été densifiés par la construction d'annexes et d'extensions, d'autres sont libres.

L'îlot traversé par la ruelle Holtz est constitué de parcelles en lanières.

La Galerie Louvain traverse l'îlot et donne sur les deux fronts de rue opposés.

### Topographie

Le terrain suit une pente douce qui descend vers les berges de la Sarre situés au Nord.

### Fonctions

Ce secteur concentre l'offre en commerces et en services du centre-ville. La rue Sainte-Croix, aménagée en zone piétonne est particulièrement attractive.

- Logements collectifs : situés en général dans les étages des bâtiments. Les bâtiments réservés uniquement à la fonction résidentielle sont rares.
- Commerces et services : présents au RDC de la plupart des bâtiments ;
- Equipements et services publics : « l'Institution Sainte Chrétienne » : 'école, collège et lycée ;
- Commerce de grande surface : Galerie Louvain.

## Typologies architecturales

Une riche palette de typologie architecturales et de périodes de constructions.

Les constructions sont composées le plus souvent d'un rez-de-chaussée surmonté de deux ou trois niveaux, plus rarement d'un ou quatre niveaux.

Les toitures sont à deux pans ou à la Mansart.

Les combles sont en général aménagés en logements. La ligne du faîtage est parallèle à la rue.

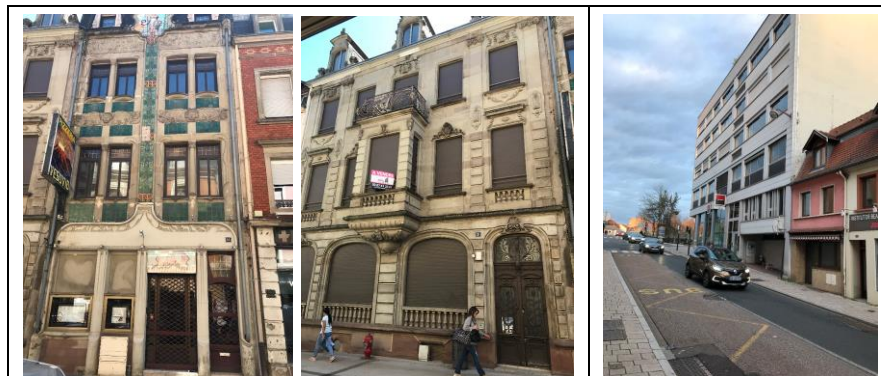
Nous soulignons la présence de quelques bâtiments contemporains avec les toits plats.

Les bâtiments dotés de chaînages d'angles et de modénatures sobres datent du XVIII<sup>ème</sup> et du début du XIX<sup>ème</sup> siècles. Les bâtiments richement décorés de styles néo-gothique, néo-roman ou encore néo-classique datent de l'annexion allemande. Quelques bâtiments de style art-déco d'entre deux guerres et quelques immeubles de reconstructions s'intercalent dans le tissu urbain.

Les bâtiments d'un étage, plus modestes et sans décorations sont situés notamment le long de la rue Nationale.



Rue de la Chapelle et rue Pasteur : diversité des styles et d'époques de construction



Rue des Généraux Crémer : la richesse de l'architecture de l'annexion allemande

L'immeuble des années 1970 et petits maisons modestes, l'angle de la rue Utschneider et du Chaussée Louvain

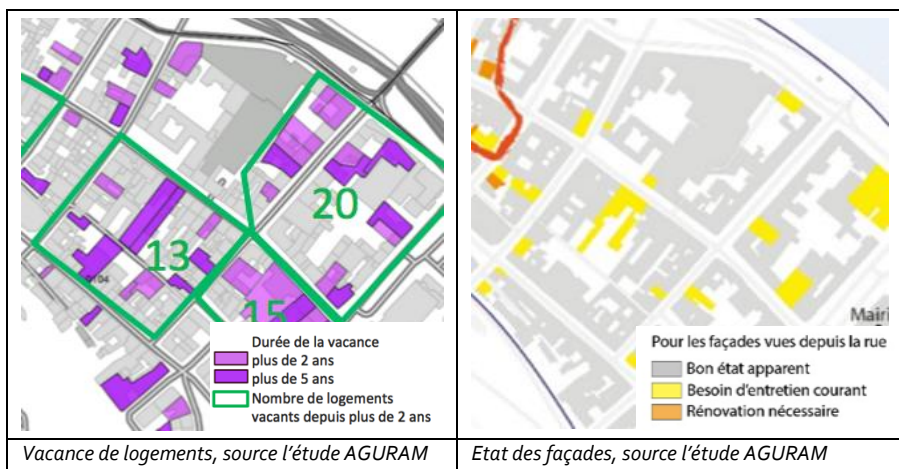


Rue Saint Croix : diversité des styles et d'époques de construction



Rue Sainte Croix – l'Institution Chrétienne

## Vacance et état des façades



La vacance est diffuse.

Les façades d'immeubles sont en général en bon état apparent, quelques rares bâtiments semblent d'avoir besoin de travaux d'entretien courant.

### Caractéristiques des îlots

Le bâti forme deux vastes îlots rectangulaires et un îlot étroit qui longe la voie de chemin de fer.

- L'îlot de grande taille est délimité par la rue Nationale, la rue Sainte Croix, la rue de la Chapelle et la rue des Généraux Crémer. La majorité des logements est situé dans des immeubles implantés le long de ces quatre rues. Les extensions des constructions principales forment une surépaisseur. Une partie de logements ne bénéficie donc pas d'ouverture vers le cœur d'îlot. L'îlot est traversé par la ruelle Holtz. Son cœur a été à l'origine paysagé et « vide » de constructions. Cet espace a été aménagé

et partiellement densifié au cours de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

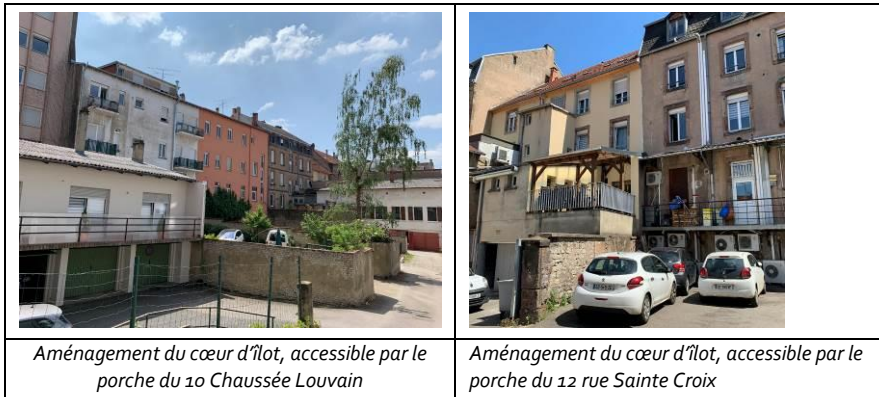
Aujourd'hui il est occupé par les espaces de stationnements privés et par quelques annexes notamment des garages.

Les abords de la ruelle Holtz sont délimités par de hautes clôtures et des murs opaques, l'espace public est étroit et peu mis en valeur :

- Surface totale de l'îlot : 1,71 ha ;
- Taux de surfaces bâties : environ 72 % ;
- Taux de surface libre de constructions : environ 28 %.

- L'îlot de grande taille est délimité par la rue Utzschneider, la Chaussée de Louvain, la rue Sainte Croix et la rue Pasteur. La galerie commerciale « Carrée Louvain » est située en position centrale. L'accès principale des commerces se fait à partir de la rue Sainte Croix via un immeuble historique. La galerie occupe un ensemble immobilier, datant des années 1970, qui traverse le cœur d'îlot et donne sur la façade du Chaussée Louvain. Les stationnements des commerces sont gérés sur le toit de la galerie, elles sont invisibles depuis l'espace public. La partie Ouest de l'îlot est occupée par les équipements scolaires de l'Institution Chrétienne. La partie Est de l'îlot comporte plusieurs cours accessibles par des porches. Ces cours sont utilisées pour le stationnements. L'aménagement est à dominante minérale avec quelques espaces paysagers. Ces espaces de respiration sont un atout pour le quartier et améliorent l'attractivité des logements.

- Surface totale de l'îlot : 2,04 ha ;
- Taux de surfaces bâties : environ 75 % ;
- Taux de surface libre de constructions : environ 25 %



- L'îlot de taille moyenne adossé à la voie ferrée est délimité par la rue des Généraux Crémer et traversé par la rue Hager. Les façades principales, souvent de grande qualité architecturale, donnent sur la rue des Généraux Crémer. Le front bâti qui donne sur la rue Hager est composé majoritairement d'annexes, d'extensions ou de façades arrières des constructions principales de la rue des Généraux Crémer. Les parkings privés et publics longent les emprises ferroviaires. L'aménagement de l'espace public de la rue Hager est ancien et peu valorisé :
  - Surface totale de l'îlot : 0,77 ha ;
  - Taux de surfaces bâties : environ 68 % ;
  - Taux de surface libre de constructions : environ 32 %.

Le bâti patrimonial est caractérisé par la diversité d'époques et de styles architecturaux. Les façades sont d'un bon état apparent. Le secteur est attractif et concentre les commerces et les services, il est aménagé partiellement en zone piétonne.

Synthèse des caractéristiques des îlots du quartier Centre République :

- Un vaste îlot traversé par la ruelle Holtz avec peu d'ouvertures offrant des vues vers le cœur d'îlot. Présence de stationnements privatifs clôturés. La majorité de logements n'a pas le contact direct vers le cœur d'îlot. **Potentiel pour devenir un espace paysager attractif, compatible avec le maintien des stationnements existants.**
- Un grand îlot avec la galerie commerçante et l'équipement scolaire. En partie Ouest des cours accessibles qui valorisent des logements.
- Un îlot de taille moyenne adossé aux emprises ferroviaires. Le bâti est de grande qualité architectural sur la rue des Généraux Crémer, il existe des annexes et extensions de part et d'autre de la rue Hager. Présence de places de stationnements privées et publiques. Aménagement de l'espace public ancien et peu valorisé.



## Quartiers du Tribunal et de l'Hôtel de Ville



### Délimitation

Le « quartier du Tribunal » se développe à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et au début du XX<sup>ème</sup> siècle lors de l'annexion allemande.

Le « quartier l'Hôtel de Ville » est urbanisé au XIX<sup>ème</sup> siècle et dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle en continuité du « quartier Centre – République ». L'usine de Faïencerie occupait à cette époque l'emplacement de l'actuel l'Hôtel de Ville et du Musée.

Le quartier a subi d'importantes destructions lors de la deuxième guerre mondiale, il a été reconstruit en grande partie dans les années 1950-60 et 1970.

Le quartier du Tribunal est délimité par les rues des Vosges et de la Chapelle à l'Ouest, l'avenue de la Gare à l'Est, la rue Chamborand au Nord et la rue des Vosges et la place du Général Sibille au Sud.

Le quartier de l'Hôtel de Ville est délimité par la rue Poincaré au Sud, la rue de la Chapelle à l'Ouest et le boulevard des Faïenceries au Nord et à l'Est.

### Parcellaire

Les formes du parcellaire varient selon la typologie et la période de construction des bâtiments. Certaines parcelles sont en lanière, traversent des îlots et donnent sur les deux fronts de rues opposées. D'autres donnent sur l'un des fronts de rue où est implantée la construction principale. Elles se terminent en cœur d'îlot. Certaines parcelles ont été remaniées pour aménager des aires de stationnements.

### Topographie

Le terrain suit une pente douce qui descend vers les berges de la Sarre situés au Nord et à l'Est.

### Fonctions

- Logements collectifs : situés en général dans les étages des bâtiments.  
Les bâtiments réservés uniquement à la fonction résidentielle correspondent à l'architecture allemande et sont situés dans les rues secondaires ;
- Commerces et services : présents au RDC de la plupart des bâtiments ;
- Equipements et services publics : Hôtel de Ville, Tribunal, Musée des Faïenceries, Cinéma Forum, Office de Tourisme ;
- Bâtiments emblématiques en mutation : l'ancienne Banque de France, l'ancien Cinéma, l'ancienne école située en face du musée et appartenant à Norma ;
- Commerce de grande surface et bâtiment de type hall : Norma et lavage autos.

## Typologies architecturales

Les bâtiments dotés de chaînages d'angles et de modénatures sobres qui datent du XVIII<sup>ème</sup> et du début du XIX<sup>ème</sup> siècles sont situés le long de la rue Pasteur.

Les bâtiments richement décorés de styles néo-gothique, néo-roman ou encore néo-classique datent de l'annexion allemande et forment un ensemble cohérent dans le quartier du tribunal.

Les constructions historiques sont composées le plus souvent d'un rez-de-chaussée surmonté de deux ou de trois niveaux. Les toitures sont à la mansarde ou à deux pans. Les combles sont aménagés en logements. La ligne du faîtage est parallèle à la rue.

Les immeubles de logements collectifs construits dans les années 1960-1970 s'intercalent dans le tissu urbain en respectant l'échelle et le principe d'implantation sur la parcelle du bâti historique. Seul l'immeuble de logements collectifs situé le long du boulevard des Faïenceries déroge à cette règle. Son implantation sur la parcelle est libre et sa hauteur correspond au rez-de-chaussée surmonté de six étages.



## Typologies architecturales du quartier de l'Hôtel de Ville



*Immeubles du XIX<sup>ème</sup> siècle français, rue Pasteur*



*Immeubles du XIX<sup>ème</sup> siècle français, rue Pasteur*

## Typologies architecturales du quartier du Tribunal



*L'Architecture de l'annexion allemande, place du Général Sibille*



*L'Architecture de l'annexion allemande, l'angle de la rue du Général Sibille et la rue des Vosges*



*Rue des Vosges, front de rue composé d'annexes et d'extensions de faible qualité architecturale*



*Rue Chamborand, immeubles de logements des années 1970*



*Tribunal, place du Général Sibille*



*L'ancienne école, actuelle Norma, rue Poincaré*

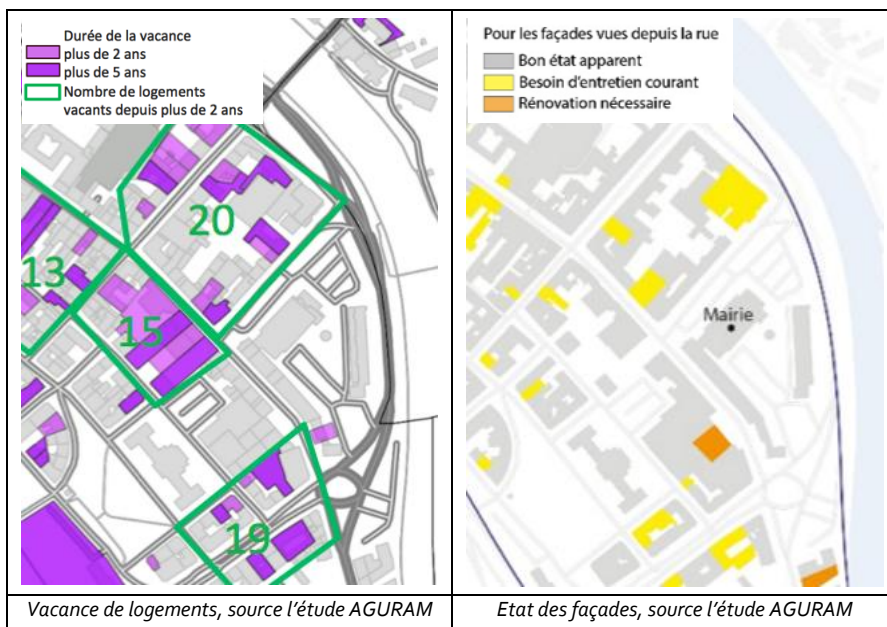


*Supermarché Norma, rue Chamborand*



*Lavage auto, rue Poincaré*

## Vacance et état des façades



La vacance est diffuse. Les façades d'immeubles sont en général en bon état apparent, quelques rares bâtiments semblent d'avoir besoin des travaux d'entretien courants.

### Caractéristiques des îlots du quartier de l'Hôtel de Ville

Le bâti forme un grand îlot rectangulaire et un grand îlot ouvert de forme irrégulière.

- L'îlot rectangulaire est délimité par la rue Pasteur, la rue Poincaré, la rue Massing, le boulevard des Faïenceries. La majorité des logements est situé dans les immeubles implantés le long de ces quatre rues. Les extensions des constructions principales, (le plus souvent d'un seul niveau) et les constructions à destination de bureaux et services densifient le cœur d'îlot entre 1946 et 1970.

Les salles de projection du cinéma Forum occupent la partie Nord du cœur d'îlot.

Les salles de projection de l'ancien cinéma Eden, en friche, forment un volume imposant et aveugle qui marque l'angle Sud-Ouest du cœur d'îlot.

Les espaces libres de constructions sont aménagés en aires de stationnements d'un aspect minéral. Par endroit, d'anciens murs hauts subsistent et sont supports d'une végétation grimpante. Quelques logements bénéficient de jardins ou cours privatifs :

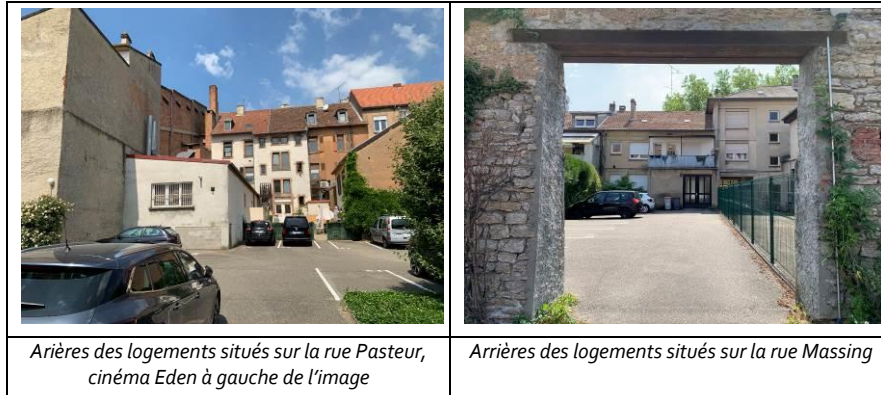
- Surface totale de l'îlot : 1,47 ha ;
- Taux de surfaces bâties : environ 67 % ;
- Taux de surface libre de constructions : environ 33 %.



Étude pré-opérationnelle d'Opération de Revitalisation du Centre-Ville valant Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

**DIAGNOSTIC**

SOLIHA Alsace – CALM Moselle



- L'îlot ouvert est délimité par la rue Poincaré, la rue Massing, le boulevard des Faïenceries.

L'Hôtel de Ville est implanté à l'angle des rues Massing et Poincaré. Il est constitué du bâtiment principal construit dans les années 1960 et implanté le long de la rue Massing. L'aile Sud de l'Hôtel de Ville occupe des locaux de l'ancienne faïencerie reconvertis en bureaux de l'administration de la municipalité. Les locaux du musée sont situés également dans l'ancienne bâtisse industrielle.

Trois d'autres immeubles anciens sont accolés au musée et forment l'angle de la rue Poincaré avec le boulevard des Faïenceries.

La barre de logements collectifs donne sur le boulevard des Faïenceries.

L'angle Nord-Ouest de l'îlot est aménagé en parking public.

Le parking réservé aux logements et aux agents de la ville est situé en cœur d'îlot sous une maille d'arbres. Cet espace est ombragé et bénéficie d'un cadre agréable :

- Surface totale de l'îlot : 1,73 ha ;
- Taux de surfaces bâties : 30 % ;
- Taux de surface libre de constructions : 70 %



### Caractéristiques des îlots du quartier du Tribunal

Le bâti forme un grand îlot tout en longueur, un petit îlot ouvert, quatre petits îlots fermés, et un îlot ouvert occupé par le Tribunal.

- Le grand îlot, de forme allongée, est délimité par la rue Poincaré, la rue de la Chapelle, la rue Chamborand et la rue de la Gare.

Le bâti datant de la reconstruction est majoritaire (une partie est répertoriée dans l'étude patrimoniale du PLU).

Quelques bâtiments patrimoniaux datant de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle (l'ancien garage situé à l'angle des rues Poincaré et de la Gare, l'ancienne école – actuel Norma) et de la période de l'annexion allemande sont également présents.

Enfin, nous relevons quelques constructions qui datent des années 1970-1980.

Le front bâti de la rue Poincaré est continu et ne comporte pas de dents creuses.

Le front bâti de la rue Chamborand est continu par endroit mais présente **deux vastes dents creuses**, utilisées comme parkings privés.

L'ancienne Banque de France, construite au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, occupe une large parcelle avec une belle cour arrière.

La partie Est de l'îlot est sur-bâti par d'anciens ateliers, le supermarché Norma et les garages des immeubles de logements. Les constructions en cœur d'îlot ne dépassent que rarement le niveau du rez-de-chaussée et n'ombragent pas les logements environnants.

Une partie des stationnements est plantée, les autres sont entièrement minéralisées :

- Surface totale de l'îlot : 1,74 ha ;
- Taux de surfaces bâties : environ 67 % ;
- Taux de surface libre de constructions : environ 33 %.



*Dent creuse – parking privatif, rue Chamborand*



*Dent creuse – parking du supermarché Norma, rue Chamborand*



*Photo aérienne de la partie Nord-Ouest de l'îlot*



*Photo aérienne de la partie Sud-Est de l'îlot*

- Le petit îlot ouvert est délimité par la rue de la Chapelle, la rue Chamborand, la rue des Vosges et la rue des Généraux Crémer.  
Le front bâti est discontinu le long de la rue des Vosges. Il est constitué d'extensions de faible qualité architecturale, implantées en recul par rapport à la rue. Certains bâtiments ont été construits à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, d'autres datent des années 1950-1960 et forment un front urbain continu sur les trois autres façades de l'îlot :
  - Surface totale de l'îlot : 0,12 ha ;
  - Taux de surfaces bâties : environ 83 % ;
  - Taux de surface libre de constructions : environ 17 %.



*Front bâti discontinu formé par les extensions, rue des Vosges*



*Front bâti continu à l'angle de la rue de la Chapelle et la rue des Généraux Crémer*

- Les quatre petits îlots fermés se trouvent de part et d'autre de la place du Général Sibille.

Ils sont constitués d'immeubles patrimoniaux datant de l'annexion allemande.

La densité du bâti est importante, les cours sont de petites tailles pour la plupart inaccessibles de la rue.

Les logements en façades sur rue bénéficient de vues dégagées sur l'espace public.

Les reculs entre les façades sont trop faibles. Les pièces orientées sur cour ne bénéficient pas d'ensoleillement optimal.

- Surface totale de l'îlot : entre 0,11 ha et 0,25 ha ;
- Taux de surfaces bâties : entre 85 et 90 % ;
- Taux de surface libre de constructions : entre 10 et 15 %.



Étude pré-opérationnelle d'Opération de Revitalisation du Centre-Ville valant Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

**DIAGNOSTIC**

SOLIHA Alsace – CALM Moselle

Un bâti patrimonial de la période de l'annexion allemande, de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle et de la reconstruction.

Bon état apparent des façades.

Présence d'équipements publics et des équipements de loisir : l'Hôtel de Ville, tribunal, musée, cinémas.

Synthèse des caractéristiques des îlots du quartier de l'Hôtel de Ville :

- Un grand îlot en limite du quartier Centre-République avec des stationnements privatifs en cœur d'îlot.  
Un potentiel de valorisation des espaces par de la végétalisation, qui augmentera également l'attractivité des logements attenants. Les salles de projections des Cinémas Forum et Eden occupent des surfaces importantes en cœur d'îlot. Le volume des salles de projections inutilisables du cinéma Eden représente un point noir dans le paysage urbain.
- Un grand îlot ouvert aux abords de l'Hôtel de Ville et du Musée : présence de stationnements publics et de stationnements privatifs dans un écran de verdure qui valorise les logements.
- Des petits îlots denses du quartier allemand avec des immeubles de grande qualité architecturale. Les logements comportent des pièces situées sur les façades sur cour mal éclairées par la lumière naturelle.
- Un grand îlot tout en longueur avec un bâti de périodes et de styles diversifiés. Le cœur d'îlot est sur-bâti à l'Est par d'anciens ateliers - actuel lavage auto et le supermarché Norma. Le front bâti est discontinu le long de la rue Chamborand, les parkings sont visibles depuis l'espace public. Possibilité de mutation et de valorisation du cadre de vie, si départ de la Norma et du lavage auto.



## Quartier de la Gare



### Délimitation

La gare et les bâtiments qui bordent l'avenue du même nom ont été construits lors de l'annexion allemande.

Ils marquent l'entrée de la ville du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Quelques bâtiments ont été construits de manière discontinu aux abords de la rue Poincaré en constituant un tissu urbain de type « faubourg linéaire ».

Le bâti qui longe la Sarre a été densifié au cours de la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Il forme aujourd'hui un front de rue continu. **Une vaste dent creuse** persiste sur le front Ouest de la rue Poincaré, elle est occupée par des stationnements et par la gare routière.

Le quartier est délimité par l'avenue de la Gare au Nord-Ouest, la Sarre à l'Est, les emprises ferroviaires au Sud-Ouest et au Sud par les parkings situés devant le Pôle Emploi.

### Parcellaire

Le parcellaire ne forme pas de véritables îlots : les constructions principales sont implantées en alignement des voies.

Les fonds de parcelles donnent soit sur les parkings ou sur les rives de la Sarre.

## Topographie

Le terrain suit une pente douce qui descend vers les berges de la Sarre situées à l'Est.

### Fonctions

- Logements collectifs : situés en général dans les étages des bâtiments. Les bâtiments réservés uniquement à la fonction résidentielle se trouvent le long de la rue Poincaré. Une maison individuelle est construite en deuxième ligne de la rue Poincaré ;
- Commerces et services : présents au RDC notamment le long de l'avenue de la Gare ;
- Equipements et services publics : gare SNCF, gare routière, hôtel de police ;
- Hall à destination artisanale : au Sud de la gare routière et Carglass sur la rue Poincaré.

## Typologies architecturales

Typologies de bâti présents dans le quartier de la gare :

- Les bâtiments dotés de chaînages d'angles et de modénatures sobres datent du XVIII<sup>ème</sup> et du début du XIX<sup>ème</sup> siècles ;
- Les bâtiments richement décorés de styles néo-gothique, néo-roman ou encore néo-classique datent de l'annexion allemande : fin du XIX<sup>ème</sup> début du XX<sup>ème</sup> siècles.
- Des bâtiments datent de la reconstruction.

Les constructions de la rue Poincaré sont composées le plus souvent d'un rez-de-chaussée surmonté d'un ou de deux niveaux.

Les constructions de l'avenue de la Gare sont composées le plus souvent d'un rez-de-chaussée surmonté de deux, trois ou quatre niveaux, exceptionnellement de cinq niveaux. Les toitures sont à la mansarde ou à deux pans. Les combles sont aménagés en logements. La ligne du faîtage est parallèle à la rue.

Les immeubles de logements collectifs construits dans les années 1960-1970 s'intercalent dans le tissu urbain en respectant le principe d'implantation sur la parcelle du bâti historique. Leur hauteur peut dépasser la ligne de faîtage. Ces bâtiments sont le plus souvent à toit plat.



L'architecture du XIX<sup>ème</sup> siècle allemand, 33 rue Poincaré



L'architecture du XIX<sup>ème</sup> siècle français, 30 rue Poincaré



L'architecture du XIX<sup>ème</sup> siècle allemand, place de la Gare



L'architecture du XIX<sup>ème</sup> siècle français, 35 rue Poincaré



Avenue de la Gare



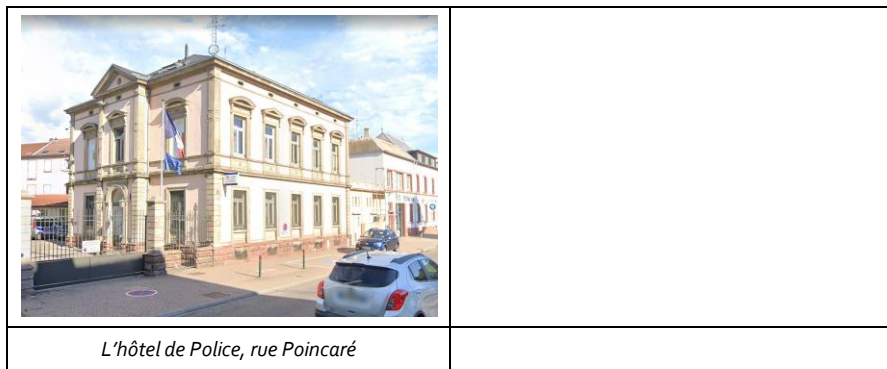
Rue Poincaré



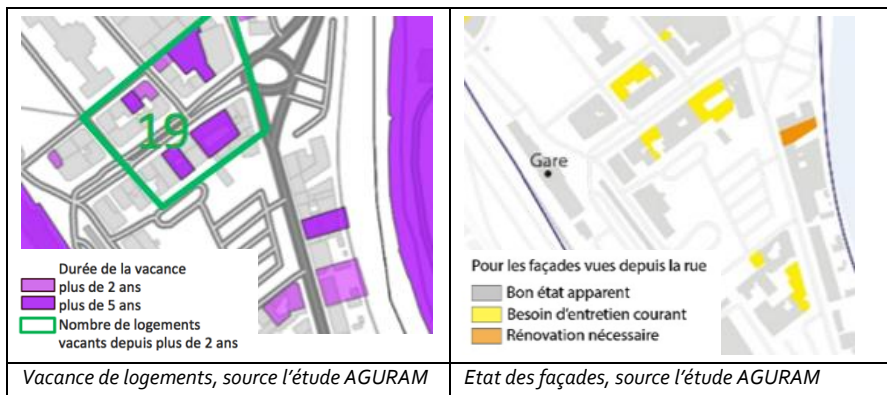
Gare routière, place de la Gare



Gare SNCF



### Vacance et état des façades



La vacance est diffuse.

Les façades d'immeubles sont en général en bon état apparent, quelques bâtiments semblent d'avoir besoin de travaux d'entretien courants.

Le bâtiment du 23 rue Poincaré semble d'avoir besoin de travaux de rénovation globale.

### Caractéristiques des îlots

Le bâti forme un grand îlot ouvert qui comporte en son centre la gare routière et un îlot de taille moyenne de forme allongée.

- L'îlot ouvert de grande taille est délimité par l'avenue de la Gare au Nord, la rue Poincaré à l'Est, la place de la Gare à l'Ouest et la rue de Grande Armée au Sud.

Il est composé de trois entités distinctes – un secteur bâti qui forme le front de l'avenue de la Gare, un espace ouvert occupé par la Gare routière et des stationnements en position centrale, un petit secteur bâti au Sud – Est.

Le bâti qui forme le front Sud de l'avenue de la Gare occupe des parcelles d'une profondeur d'environ 30 mètres.

Les constructions principales sont implantées sur l'alignement de l'espace public.

Les fonds des parcelles sont occupés par des annexes, des extensions ou par une deuxième construction à destination de logements desservis en général par la cour intérieure.

L'ensemble des parcelles jouxtant l'avenue de la gare occupent 0,43 ha, le taux des surfaces bâti est de 82%.



Le centre de l'îlot est libre de constructions, à l'exception du bâtiment de la gare routière qui ferme partiellement l'îlot le long de la place de la Gare.

Le cœur d'îlot est occupé par des stationnements publics et privés. Les stationnements publics sont délimités par un beau mur de clôture, doublé par un alignement d'arbres. Le parking reste à forte dominante minérale. L'aménagement des stationnements privés est minéral et peu valorisé.



La partie Sud de l'îlot est occupée par des constructions. Les constructions principales donnent sur la rue Poincaré, quelques



constructions à destination de logements se trouvent en deuxième ligne. Cet ensemble comporte également des annexes, notamment des garages, des extensions et des bâtiments à destination artisanale.

Les espaces libres de construction sont utilisés pour le stationnement, la manutention et la livraison.







Quelques logements bénéficient de jardins privés ou de cours. La partie Sud occupe une surface de 0,58 ha, le taux de surface bâti est de 57%.

- Surface totale de l'îlot : 2,36 ha ;
- Taux de surfaces bâties : environ 31 % ;
- Taux de surface libre de constructions : environ 69 %.



<i>Poincaré</i>	<i>Armée</i>
	
<i>Angle de la rue Poincaré et de la rue de la Grande Armée</i>	<i>Bâti artisanal, la rue de la Grande Armée</i>

- L'îlot de taille moyenne et de forme allongée est délimité par la rue Poincaré et les berges de la Sarre.  
Le front de rue est occupé par des constructions principales.  
La profondeur des parcelles est d'environ 30 mètres. Certains fonds de parcelles sont libres de construction et utilisés comme stationnements ou aménagés en jardins privés.  
D'autres comportent des constructions secondaires ou des annexes implantées sur l'une des deux limites parcellaires latérales.  
Les Parcelles entièrement sur-bâties se trouvent dans la partie Nord de l'îlot (par exemple la parcelle de l'entreprise Carglass au n°29). Les parcelles qui disposent d'espaces ouverts bénéficient de vues agréables sur la Sarre :
  - Surface totale de l'îlot : 0,71 ha ;
  - Taux de surfaces bâties : environ 54 % ;
  - Taux de surface libre de constructions : environ 46 %.

	
<i>Front bâti Sud de la rue Poincaré</i>	<i>Les constructions principales de la partie Sud de l'îlot, vue de la cours au fond de la parcelle</i>
	
<i>Immeuble de l'habitation au fond de la parcelle de l'îlot Poincaré</i>	<i>Vue sur la Sarre de l'une des cours en fond de parcelle</i>
	
<i>Limite Nord de l'îlot Poincaré, une maison individuelle construite en deuxième ligne</i>	<i>Front bâti de la partie Nord de la rue Poincaré</i>

Un bâti construit au XIX<sup>ème</sup> siècle et lors de la reconstruction.  
Le bâti souvent ancien est de grande qualité architecturale.

Présence de la Gare SNCF et de la gare routière.

Synthèse des caractéristiques des îlots du quartier Gare :

- Un vaste îlot ouvert de la gare routière composé de trois parties :
  - La partie Nord correspond aux parcelles de l'avenue de la gare. Elle est densément bâtie avec des constructions principales situées en deuxième ligne.
  - Le centre de l'îlot est vide de constructions. Il est occupé par des parkings privés et publics. Le parking public est délimité par un beau mur de clôture et par des alignements d'arbres.
  - La partie Sud est occupée par des immeubles de logements et par les bâtiments à destination artisanale. Présence d'espaces de livraison et de manutention.
- Un îlot de taille moyenne tout en longueur.

Les constructions principales sont situées en front de rue Poincaré. Dans la partie Sud de l'îlot : les fonds parcelles sont ouverts sur la Sarre et bénéficient de vues agréables.

Dans la partie Nord : les parcelles sont sur-bâties, présence d'activités consommatrices d'espace : l'entreprise Carglass.

## Quartier de France



### Délimitation

Le quartier de France forme l'entrée Ouest de la ville. Il correspond au tissu urbain linéaire de type faubourg de la rue de France. Il se développe à la fin du XVIII<sup>ème</sup>, au XIX<sup>ème</sup> et au début du XX<sup>ème</sup> siècle. Ce quartier est délimité au Nord-Ouest par l'avenue de Général de Gaulle, au Sud par la voie ferrée, à l'Est par la rue du Bac et la Place Goethe.

### Parcellaire

Le parcellaire aux abords de la rue de France ne forme pas de véritables îlots : les constructions principales sont implantées en alignement des voies. Les fonds de parcelles butent sur les emprises ferroviaires au Sud. Ils s'arrêtent sur les parkings qui longent l'avenue du Général de Gaulle au Nord. Nous notons la présence d'un seul îlot fermé de relativement petite taille qui possède deux fronts de rue.

### Topographie

Le terrain suit une pente qui descend vers l'avenue de Général de Gaulle et les berges de la Sarre situées au Nord-Ouest. La pente est prononcée à proximité de la voie de chemin de Fer. Les fonds de parcelles qui longent les emprises SNCF sont situés d'un niveau au-dessus du niveau de la rue qui dessert les façades principales.

### Fonctions

- Logements : bâtiments réservés uniquement à la fonction résidentielle sont majoritaires dans le quartier. Présence de quelques maisons individuelles et d'immeubles mixtes ;
- Commerces et services : présents au RDC notamment dans la partie Est du quartier.

### Typologies architecturales

Typologies de bâti présent dans le quartier de France :

- Bâtiments dotés de chaînages d'angles et de modénatures sobres datant du XVIII<sup>ème</sup> et du début du XIX<sup>ème</sup> siècles ;
- Certains bâtiments datent de la reconstruction ;
- Logements collectifs des années 1980-1990 situés rue Breuil.

Les constructions sont composées le plus souvent d'un rez-de-chaussée surmonté d'un ou de deux niveaux. Les toitures sont à deux pans, rarement à la mansarde. Les combles sont aménagés en logements. La ligne du faîtage est parallèle à la rue.



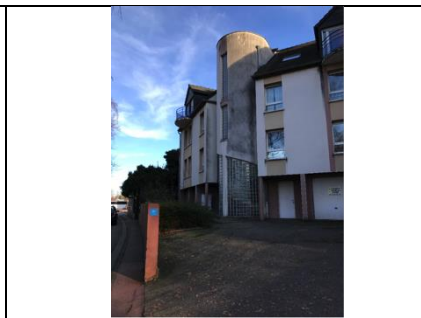
Rue de France – l'extrémité Ouest du centre ville, vue de la passerelle au-dessus la voie ferrée



L'architecture de la reconstruction 51 à 57 rue de France



L'architecture du XIX<sup>ème</sup> siècle français 68 rue de France et allemand 66 rue de France



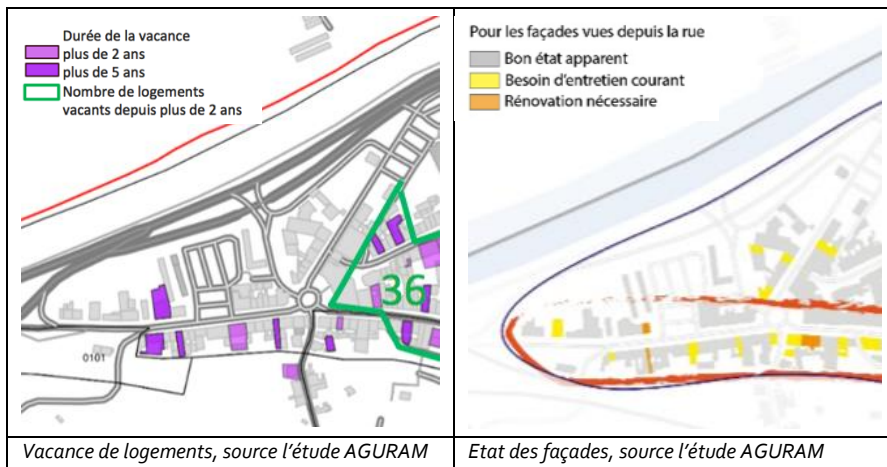
Immeubles collectifs construits dans les années 1980-1990, rue Breuil



L'architecture du XIX<sup>ème</sup> siècle français 59 rue de France et allemand 61 rue de France



## Vacance et état des façades



La vacance est diffuse.

Les façades d'immeubles sont en général en bon état apparent, quelques bâtiments semblent d'avoir besoin de travaux d'entretien courants.

Deux bâtiments semblent d'avoir besoin de travaux de rénovation globale (66 et 61 rue de France).

### Caractéristiques des îlots

Le bâti est implanté sur le front de rue et forme deux îlots ouverts :

- le premier, de taille moyenne, est délimité au Nord par la voie ferrée,
- le deuxième, de grande taille, surplombe l'avenue de Général de Gaulle (RD82a) qui longe la Sarre.

Le seul îlot fermé est délimité par la rue de Breuil et la rue du Bac, il est de taille moyenne.



- L'îlot ouvert de taille moyenne correspond au front bâti Sud de la rue de France. Les constructions principales sont implantées en alignement de l'espace public. Certains immeubles comportent des porches qui permettent d'accéder en voiture au fond de la parcelle. Les fonds de parcelles sont occupés par des annexes, extensions ou des constructions de logements situés en deuxième rang. Les parcelles sont sur-bâties et il ne reste que peu d'espace libre qui pourra être valorisé et aménagé en jardins ou en cours. Le front bâti est en contre bas du talus de la voie ferrée. Malgré une bonne orientation des façades sur cours, celles-ci n'en profitent pas. Elles sont masquées par de nombreuses extensions, souvent de faible valeur architecturale et par le talus.

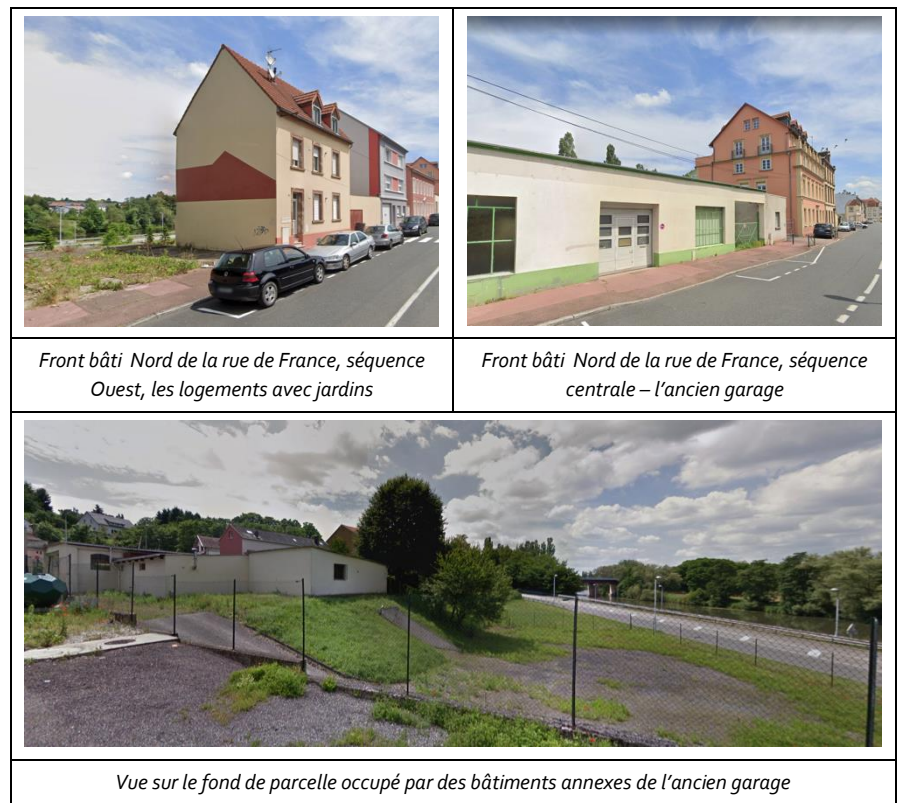


- Surface totale de l'îlot : 0,49 ha ;
- Taux de surfaces bâties : environ 55 % ;
- Taux de surface libre de constructions : environ 45 %.

- L'îlot ouvert de grande taille correspond au front bâti Nord de la rue de France.  
Les constructions principales sont implantées sur l'alignement de l'espace public. Une grande dent creuse située entre les numéros 64 et 66 rue de France est aménagée en aire de stationnements publics.  
Cet espace est minéral, l'aménagement est sommaire.  
D'autres parkings privés se trouvent en arrière du front bâti.

Étude pré-opérationnelle d'Opération de Revitalisation du Centre-Ville valant Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Les fonds des parcelles comportent des batteries de garages, des bâtiments annexes ou des espaces libres utilisés pour le stationnement.  
Les logements situés à l'Ouest de l'ancien garage ont de vastes jardins qui surplombent la RD82a.  
Les annexes (très dégradées) situées au fond de la parcelle du 68 rue de France ont été démolies dans les années 2010-2015, cette espace est désormais vide et sans usage ou aménagement particulier.





- Surface totale de l'îlot : 1,3 ha ;
- Taux de surfaces bâties : environ 26 % ;
- Taux de surface libre de constructions : environ 74%.

- Le seul îlot fermé du quartier de France est de taille moyenne. Il est délimité par la rue de Breuil et la rue du Bac. Le front de rue du Bac est formé par les constructions datant du XIX<sup>ème</sup> siècle. Les bâtiments implantés le long de la rue du Breuil datent de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Le cœur d'îlot est sur-bâti au Sud. Il est libre de constructions au Nord. Un parking public est aménagé dans la partie Nord.

Ce parking est bordé par un alignement d'arbres le long de la rue du Bac et délimité par un muret en pierre. Cet aménagement qualitatif participe à sa bonne intégration dans le paysage urbain.



*L'architecture du XIX<sup>ème</sup> siècle français, 10 au 20 rue du Bac*

*L'architecture du XIX<sup>ème</sup> siècle français, 8 rue du Bac*

*L'immeuble de logements collectifs avec des stationnements en cœur d'îlot*



*Bâti remarquable, l'architecture du XIX<sup>ème</sup> siècle allemand*

*Parking public au Nord de l'îlot*

*Immeubles de logements collectifs construits dans les années 1980-1990, rue du Breuil*

*Immeubles de logements collectifs construits dans les années 1980-1990 et implantés avec un rucul par rapport à l'espace public, rue du Breuil*

- Surface totale de l'îlot : 0,71 ha ;
- Taux de surfaces bâties : environ 54 % ;
- Taux de surface libre de constructions : environ 46 %.

Un bâti construit au XIX<sup>ème</sup> siècle, lors de la reconstruction et dans les années 1980-1990.

Le bâti ancien homogène de point de vue architectural se trouve le long de la rue du Bac.

Le bâti est hétérogène le long de la rue de France. Les immeubles construits dans les années 1980-1990 sont situés le long de la rue Breuil. Leurs principes d'implantation sur la parcelle dérogent aux règles d'implantation du bâti ancien. Ils observent des reculs par rapport à la limite de l'espace publics.

Synthèse des caractéristiques des îlots du quartier de France :

- Un îlot ouvert de taille moyenne qui correspond au front bâti Sud de la rue de France. Il est densément bâti avec des annexes, extensions et quelques constructions principales situées en deuxième ligne. Ces constructions sont de faible qualité architecturale et souvent **en état de dégradation importante**. L'accès au fond de parcelles se fait par les porches passant sous les immeubles. L'îlot est en contrebas du talus de la voie ferrée. La part des espaces libres est faible.

- Un îlot ouvert de grande taille qui correspond au front bâti Nord de la rue de France. Le front bâti est continu aux extrémités Est et Ouest. Entre les deux extrémités se trouve une vaste dent creuses aménagée en parking public. L'aménagement de cet espace est minéral et sommaire.

Les fonds de parcelles à l'Ouest sont prolongés par de profonds espaces paysagers.

Les constructions en deuxième rang se trouvent en arrière du front bâti à l'extrémité Est et en arrière de l'ancien garage, situé en position centrale.

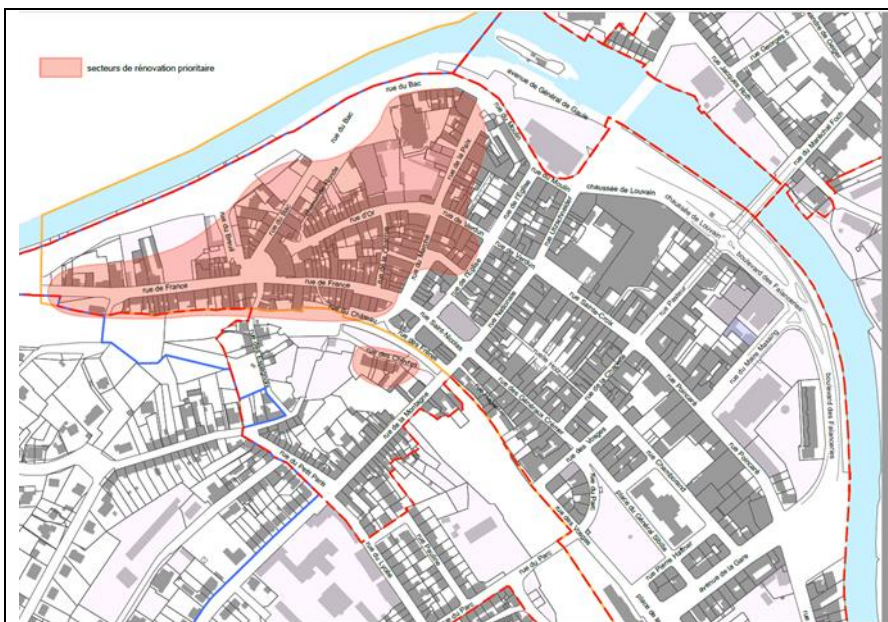
Les fonds de parcelles sont occupés soit par des parkings privés et publics, soit par des batteries de garages ou par des espaces libres sans usage. Les vides sont prédominants.

- Un îlot fermé de taille moyenne et de forme triangulaire qui est délimité par la rue de Breuil et la rue du Bac. Le cœur d'îlot est sur-bâti dans la partie Sud. Il est aménagé en petites cours dans la partie centrale. Présence d'un parking public dans la partie Nord. Le parking est délimité par un muret en pierres, doublé d'alignement d'arbres et s'insère harmonieusement dans le paysage urbain du centre-ville.

## IV. ENQUETE DE TERRAIN

Une enquête ciblée a été réalisée auprès des habitants de la ville de Sarreguemines.

Il s'agissait notamment de compléter l'analyse du marché immobilier, de définir les besoins en matière de logements et de cibler les enjeux prioritaires de la future OPAH.



Secteur de rénovation prioritaire – secteur du publipostage



Rue de d'Or



Rue de l'Eglise

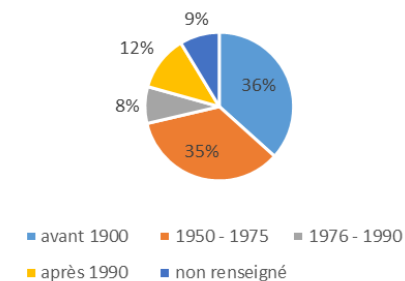
Modalités d'enquête :

1. Questionnaire déposé dans les boîtes à lettres des immeubles des quartiers prioritaires – Janvier 2020
2. Relance – Mars/Avril 2020
3. Entretiens téléphoniques avec des propriétaires ayant répondu au questionnaire
4. Visites d'immeubles

propriétaires		
occupants	62	41%
locataires	88	59%

période de construction de l'immeuble		besoins de travaux			
		énergie	lourds	d'entretien	ravalement de facade
avant 1900	55	12	22		21
1950 - 1975	52		10	12	30
1976 - 1990	12	10			2
après 1990	18			18	
non renseigné	13	6			7
	150				

Période de construction de l'immeuble



Étude pré-opérationnelle d'Opération de Revitalisation du Centre-Ville valant Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

**DIAGNOSTIC**

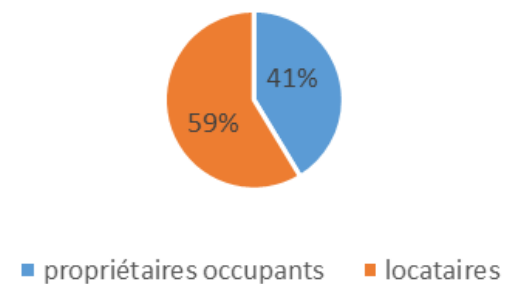
SOLIHA Alsace – CALM Moselle

âge du chef de famille		<b>122</b>
moins de 30 a	10	8%
entre 45 et 60	42	34%
plus de 70 ans	70	57%
non renseigné	28	

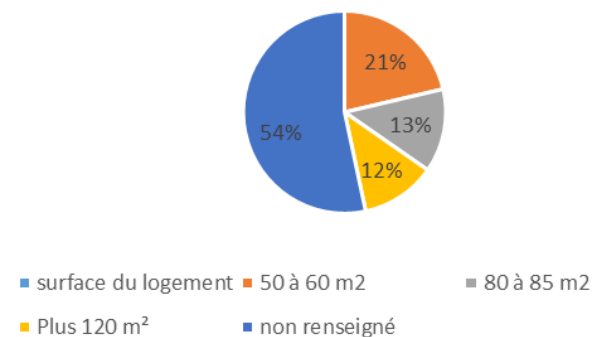
taille de ménage		<b>129</b>
1 personne	48	37%
2 personnes	62	48%
3 et plus persc	19	15%
non renseigné	21	

éligible aux aides de l'ANAH		<b>120</b>
modeste / très	81	68%
non éligible	39	
non renseigné	30	

### Répartition des habitants



### Surface des logements



# ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE DE REVITALISATION DU CENTRE-VILLE VALANT OPAH-RU

## Synthèse et propositions

20 Juillet 2020  
*Actualisation Oct 2020*





# ENJEUX ET OBJECTIFS

# ENJEUX ET OBJECTIFS

La Ville de Sarreguemines et la Communauté d'Agglomération Sarreguemines Confluences ont souhaité lancer une étude pré-opérationnelle préalable à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Cette démarche montre la volonté des élus de revitaliser leur cœur de ville en renforçant l'action notamment en faveur de l'habitat. Cette étude a pour principal objectif de justifier l'intérêt de mettre en place une (ou des) opération(s) sur le « cœur de ville ».

Les enjeux de cette étude sont d'évaluer les besoins subsistants, de définir les thématiques prioritaires (habitat dégradé, indigne, précarité énergétique, copropriétés, inadaptation des logements aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées, vacance, renouvellement urbain...) afin de proposer les opérations et partenariats adaptés aux problématiques observées sur le terrain.

# ENJEUX ET OBJECTIFS

Le futur dispositif va devoir apporter des **outils opérationnels** (*financiers et ingénierie*) pour :

- Détecter et traiter l'habitat indigne ou insalubre et les logements dégradés ou très dégradés
- Accompagner la remise sur le marché de logements vacants
- Lutter contre la précarité énergétique des logements
- Développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés
- Accompagner l'adaptation des logements pour les personnes âgées ou à mobilité réduite pour permettre le maintien à domicile
- Développer une réponse à des demandes de logements spécifiques (jeunes, personnes âgées, primo-accédants à revenus modestes...)
- Repérer les copropriétés fragiles ou en voie de fragilisation
- Proposer des actions d'adaptation du bâti et de son environnement dans une logique de développement durable

# ENJEUX ET OBJECTIFS

L'étude a pour objectif d'évaluer la mise en place d'une OPAH-RU sur Sarreguemines et de déterminer son périmètre.

Elle portera sur les thématiques suivantes:

- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Volet lutte contre la précarité énergétique
- Volet travaux pour l'autonomie de la personne
- Volet foncier et immobilier
- Volet copropriétés en difficulté
- Volet urbain et patrimonial

# ENJEUX ET OBJECTIFS



## Zoom sur le « Cœur de Ville »

Sarreguemines fait partie des 222 villes retenues pour bénéficier du Plan national «Action Cœur de ville».

Elle bénéficiera ainsi d'une convention de revitalisation sur 5 ans pour redynamiser son centre-ville.

# ENJEUX ET OBJECTIFS



## Thématiques « Cœur de ville »

### ➤ Réinvestir le patrimoine bâti vacant et dégradé :

*24% des logements sont vacants en centre ville ; des travaux qui nécessitent des investissements lourds pour les propriétaires ; des familles qui souhaitent s'installer en centre-ville mais ne trouvent pas nécessairement de produits de qualité qui répondent à leurs besoins*

- ✓ *Inciter les bailleurs à effectuer des réhabilitation de qualité,*
- ✓ *Faciliter l'investissement des propriétaires accédants.*

### ➤ Lutter contre les situations de mal logement :

*Des logements potentiellement indignes en périmètre « Cœur de Ville »*

- ✓ *Repérer et contrôler la décence des logements,*
- ✓ *Promouvoir et valoriser l'initiative privée.*

### ➤ Lutter contre la précarité énergétique et valoriser le parc existant :

*43% des résidences en centre-ville ont été construites avant 1945 et 61% avant 1970 soit avant la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique de 1975*

- ✓ *Accompagner les propriétaires dans la rénovation énergétique,*
- ✓ *Participer à la maîtrise de la facture énergétique des ménages,*
- ✓ *Accompagner les copropriétés fragiles.*

# ENJEUX ET OBJECTIFS

## Les atouts d'une OPAH-RU: de l'incitatif au coercitif

**Volet incitatif : inciter et accompagner les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation de qualité dans le parc privé ancien**

- Développer et diversifier une offre locative privée de qualité,
- Inciter aux travaux d'économie d'énergie et améliorer la performance énergétique du parc,
- Améliorer le confort des logements et lutter contre l'habitat dégradé,
- Faciliter l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite
- Apporter un accompagnement technique et financier :
  - ✓ Aux propriétaires bailleurs,
  - ✓ Aux propriétaires occupants,
  - ✓ Et aux copropriétés fragiles.

**Volet coercitif : requalifier l'habitat dégradé et renouveler les typologies et les formes d'habitat en centre-ville.**

- Mettre en place des outils adaptés :
  - *Exemple : mise en place d'une ORI (cf. annexes)*
- Résorber durablement l'habitat dégradé à travers des opérations d'aménagement et adapter l'offre de logements en centre-ville aux besoins.

# RAPPEL DE LA DEMARCHE



# RAPPEL DE LA DÉMARCHE

## Phase 1: Diagnostics et Analyses



## Phase 2: Définition des objectifs qualitatifs et quantitatifs



## Phase 3: Rédaction des projets de convention



ELECTIONS & COVID 19

# PERIMETRE D'ETUDE



### ACTION COEUR DE VILLE PERIMETRE O.R.T.

...CONTRAT DE SOUTIEN FINANCIER...

#### LEGENDE

- 1. Zone de Plan
- 2. Zone de Plan
- 3. Zone de Plan
- 4. Zone de Plan
- 5. Zone de Plan
- 6. Zone de Plan
- 7. Zone de Plan
- 8. Zone de Plan
- 9. Zone de Plan
- 10. Zone de Plan
- 11. Zone de Plan
- 12. Zone de Plan
- 13. Zone de Plan

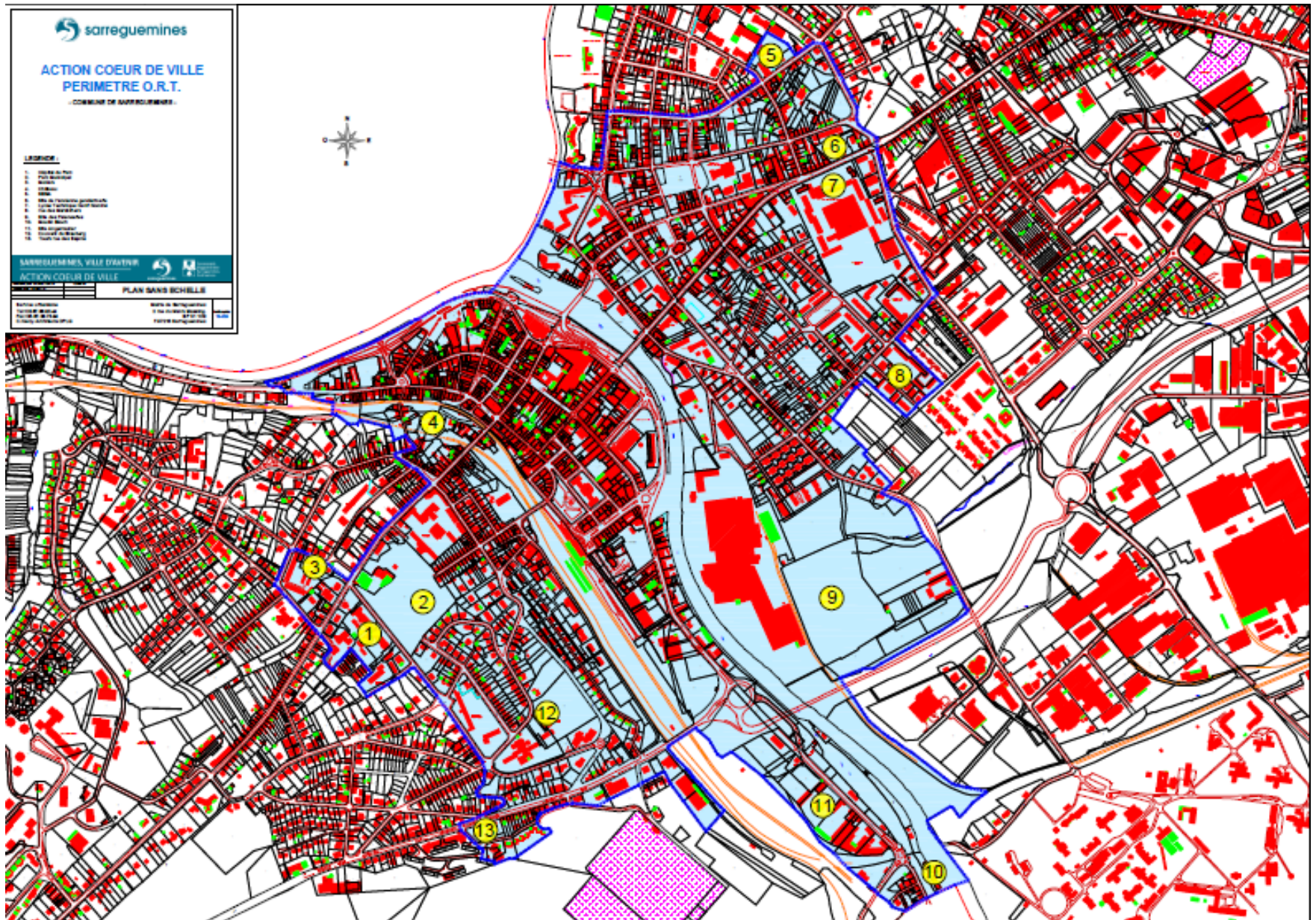
SARREGUEMINES, VILLE D'ART ET D'HISTOIRE

ACTION COEUR DE VILLE

PLAN SANS ECHELLE

Service Urbanisme  
Mairie de Sarreguemines  
10 rue de la République  
57000 Sarreguemines  
France

Service Urbanisme  
Mairie de Sarreguemines  
10 rue de la République  
57000 Sarreguemines  
France



# SYNTHÈSE ET PROPOSITIONS

# RAPPEL DES BESOINS PERSISTANTS

- Ville de Sarreguemines: 20 944 habitants en 2016 puis 21 956 en 2017
- IRIS « centre-ville »: 2 121 habitants (2015) – IRIS « Cité »: 1 793 habitants (2015)
- La ville de Sarreguemines : une **évolution démographique négative entre 1975-2016**, une augmentation du nombre des habitants en **2017 – regain d’attractivité**.
- **Entre 2011 et 2016 la variation annuelle moyenne de la population communale est de -0,6%** (perte de 660 habitants en 5 ans), la variation annuelle moyenne de la population du « **Centre Ville** » est de **-2,4 %** (perte de 292 habitants en 5 ans), de la « **Cité** » de **-1,6 %** (perte de 159 habitants en 5 ans).
- Un **vieillissement de la population qui s’accroît** (+10,6% entre 2010 et 2015 au Centre-Ville et +19% dans le quartier de « la Cité » contre +12% en Moselle)
- Le phénomène du vieillissement de la population touche l’ensemble du territoire communal le part sur le centre-ville légèrement inférieur à la moyenne de la ville. L’enjeu lié au **maintien à domicile** des personnes vieillissantes, dépendantes ou en perte d’autonomie concerne toute la ville.

# RAPPEL DES BESOINS PERSISTANTS

- Les ménages composés d'une personne sont majoritaires dans la ville (44,4 %) et largement prédominants au centre-ville (64 %) et dans sa proximité (50,5 %)
- La part des couples avec enfant(s) est sensiblement plus basse au centre-ville (8,3 %) que la part moyenne de la ville (18 %)
- Le taux des familles monoparentales dans le quartier de « La Cité » (14,1 %) est quant à lui supérieur à la moyenne communale (11,4 %). Entre 2011 et 2016, les ménages d'une personne sont en augmentation forte au centre-ville + 9,6 %. Cette augmentation est encore plus prononcée dans le quartier de « La Cité » : + 12 %. Tous les autres catégories de ménages sont en baisse
- **Ces évolutions récentes démontrent un besoin en petits logements (T1, T2). Ils laissent à supposer que les grands logements adaptés aux familles ne correspondent pas à leurs besoins : les familles quittent le centre-ville ainsi que le quartier situé à proximité. Une production de grands logements de qualité ainsi que la rénovation de l'existant semblent nécessaire pour apporter une diversité démographique.**

# RAPPEL DES BESOINS PERSISTANTS

- Les **F5 et +** représentent **30% du parc de la ville** et seulement **10% du parc du centre-ville**
- Les **F1 et F2** représentent **32% du parc du centre-ville** contre **18.3% sur la ville**
- Peu de logements locatifs sociaux, une partie est située dans les immeubles datant d'avant 1900 dans la rue de la Charrue et d'Or, **problèmes d'occupation, dégradations**
- A Sarreguemines : près de la moitié des logements construits **avant 1970 soit avant la première réglementation thermique de 1975** et donc potentiellement énergivores (avec en parallèle des ménages modestes, l'augmentation du coût de l'énergie...).
- Au centre-ville : **60,8% des résidences principales** ont été construites **avant 1970** et **42,7% datent d'avant 1945**.
- Des **ménages modestes** avec de réelles disparités entre la Ville de Sarreguemines et les secteurs « centre-ville » et « cité » avec un taux de pauvreté important (23% sur l'ensemble de la ville de Sarreguemines contre 14,6% en Moselle).
- Une part de **logements vacants de la ville de 12%** (> au taux de vacance nécessaire pour la fluidité du parc (6%)), et particulièrement important au **centre-ville 24%** (1 logement sur 4).
- Des **copropriétés potentiellement très fragiles** de petite taille situées en centre ancien et des copropriétés de taille plus importante à inciter à réaliser des travaux énergétiques.

# CHAMPS OPÉRATIONNELS DE L'OPAH-RU

1. Lutter contre la précarité énergétique
2. Adapter les logements au handicap et au vieillissement
3. Lutter contre l'habitat indigne ou indécent
4. Lutter contre la vacance
5. Surveiller et accompagner les copropriétés



# VOLET ENERGIE

## ❖ QUELQUES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

- **18 %** des résidences principales du centre-ville et **31%** des résidences principales du quartier de la Cité sont situées dans les immeubles construits entre 1945 et 1970 (ce type de bâti présente d'une manière générale des mauvaises performances énergétiques) ;
- Ces immeubles construits lors de la reconstruction sont :
  - **concentrés à proximité de la Sarre** (rue du Bac, rue du Moulin, bld des Faïenceries)
  - **mais également intercalés dans le tissu urbain historique**
- **Plus de la moitié des appartements en vente sont situés dans les bâtiments construits avant 1945**, un quart dans les immeubles construits entre 1945-75. Les DPE ne sont pas systématiquement indiqués mais un grand nombre des annonces concerne les appartements avec une **étiquette E ou F (58%)** - une quarantaine d'annonces immobilières analysées)

## ❖ IDENTIFICATION DES BESOINS

- Améliorer le **confort thermique et l'efficacité énergétique** des bâtiments afin de valoriser le parc ancien et soulager les propriétaires modestes

### **PM : dossiers traités dans programme Habiter Mieux (2015-2020) :**

- *87 logements de PO améliorés sur l'ensemble de la Ville de Sarreguemines*
- *Aucun dossier PB « Energie » seul mais des travaux d'amélioration énergétique inclus dans les programmes de travaux lourds – 58 logements PB améliorés sur l'ensemble de la Ville dont 44 sur le périmètre ORT*

# VOLET ENERGIE

## ❖ OBJECTIFS

- Lutter contre la précarité énergétique,
- Améliorer la performance énergétique des logements

## ❖ MOYENS

Afin de favoriser les travaux qui s'inscrivent dans une logique d'économie d'énergie et de développement durable, la collectivité peut proposer une **aide supplémentaire aux propriétaires modestes** et aux **logements conventionnés énergivores**.

Cette aide pourrait prendre la forme d'un abondement de :

- 10% pour les PO très modestes
- 5% pour les PO modestes et les PB

La mise en place d'une **caisse d'avance** des subventions permettrait à un plus grand nombre de propriétaires occupants très modestes de se lancer dans des travaux énergétiques.

Action Logement pourra également subventionner les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements à hauteur de:

- 20 000 € pour les PO modestes et très modestes
- 15 000 € pour les bailleurs

# VOLET ENERGIE

- ❖ Au vu de la récente disparition du dispositif Habiter Mieux « Agilité » et de l'apparition de Ma'Prim'Rénov en janvier 2020 (Cf annexes), mais également de la généralisation des dispositifs à 1 € (combles, planchers, chaudière, PAC, ...), l'impact prévisionnel national sur les dossiers Habiter Mieux « Sérénité » est une baisse d'un tiers. *Ces différentes mesures nous ont amenés à **revoir certains objectifs proposés en juillet, à la baisse.***
- ❖ Un objectif de 6 logements de propriétaires occupants par an en Cœur de Ville est ambitieux au vu du contexte et de l'habitat essentiellement urbain en Cœur de Ville (travaux énergétiques relevant principalement d'intervention sur des parties communes telles que les façades ou la toiture par exemple).
- ❖ Pour les propriétaires bailleurs, aucun logement n'a été réhabilité via des travaux uniquement énergétiques. Un objectif ambitieux de 2 logements par an est proposé.
- ❖ Pour la collectivité, cela représenterait une enveloppe budgétaire annuelle de 9 000 € pour les PO et 6 000 € pour les PB.
- ❖ *Les actions possibles : matinale des bailleurs, réunions de quartier, lien avec les fournisseurs d'énergie locaux, contact avec les CCAS (prise en charge des impayés de factures énergétiques), information des entreprises locales (RGE), thermographie (EIE), repérage terrain en lien avec les services de la Ville, ...*

# VOLET ENERGIE

Base moyennes DREAL	Propriétaires Occupants "Energie"			Propriétaires Bailleurs "Energie"		
	Moyennes de subventions et de travaux			Moyennes de subventions et de travaux		
	<i>8 378 € de subvention moyenne</i> <i>Majoration 5% POM et 10% POTM sur plafond de travaux subventionnables de 20 000 €</i>			<i>8 378 € de subvention moyenne</i> <i>Majoration 5% sur plafond de travaux subventionnables de 60 000 €</i>		
Objectifs	Nb	Enveloppe Anah	Enveloppe collectivité	Nb	Enveloppe Anah	Enveloppe collectivité
Année 1	6	50 268 €	9 000 €	2	16 756 €	6 000 €
Année 2	6	50 268 €	9 000 €	2	16 756 €	6 000 €
Année 3	6	50 268 €	9 000 €	2	16 756 €	6 000 €
Année 4	6	50 268 €	9 000 €	2	16 756 €	6 000 €
Année 5	6	50 268 €	9 000 €	2	16 756 €	6 000 €
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>251 340 €</b>	<b>45 000 €</b>	<b>10</b>	<b>83 780 €</b>	<b>30 000 €</b>

## PROPRIETAIRE OCCUPANT ECONOMIES D'ENERGIE

Personne seule

Revenus très modestes (RFR: 12 669 €)

Monopropriété de trois niveaux construite en 1928 accolée de deux côtés. L'immeuble se situe en secteur protégé. Les travaux subventionnés concernent le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage.

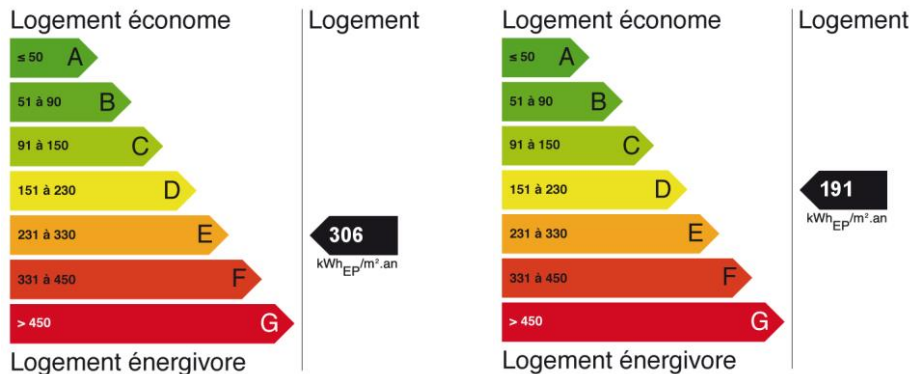
Projet: Isolation des murs par l'intérieur et remplacement des menuiseries extérieures (fenêtres et volets).



20, rue Jacques Roth

Travaux: 15 286 € TTC

- Isolation : 3 000 €
- MEE : 12 286 €



➤ Gain énergétique: 33%

### Financements actuels

- Anah 50% : 7 245 €
- ASE 10% : 1 449 €
- ASE CASC: 500 €
- **Reste à charge: 6 092 €**

### Financements proposés

- Anah 50% : 7 245 €
- ASE 10% : 1 449 €
- Abondement Ville 10% : 1 449 €
- ASE CASC 10% + 500 €: 1 949 € (\*)
- **Reste à charge: 3 194 €**

(\*) sous réserve aide CASC



20, rue Jacques Roth

# VOLET ADAPTATION

## ❖ QUELQUES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

- Les séniors représentent une part de la population légèrement moins importante au « Centre Ville » que dans les autres quartiers de la ville. Néanmoins, **le phénomène du vieillissement de la population touche l'ensemble du territoire communal, y compris le secteur pressenti pour l'OPAH-RU.**
- Les logements situés au centre-ville sont recherchés par les jeunes retraités (étude AGURAM) ; car proches des services et équipements.

## ❖ IDENTIFICATION DES BESOINS

- Proposer des logements adaptés au vieillissement de la population
- Profiter de la proximité des équipements, services et commerces

### **PM : dossiers traités dans programme Habiter Mieux (2015-2020) :**

- *34 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation sur l'ensemble de la Ville de Sarreguemines.*

# VOLET ADAPTATION

## ❖ OBJECTIFS :

- Maintien à domicile des personnes âgées et handicapés par l'adaptation de leur logement (ex: transformation de la salle de bain, installation de monte-escaliers ...)

## ❖ MOYENS :

Afin d'affirmer la volonté de favoriser le maintien à domicile et de palier à l'importance du coût des travaux d'accessibilité, la collectivité peut proposer **une aide supplémentaire aux propriétaires occupants modestes et très modestes** souhaitant réaliser des travaux d'autonomie.

Cette aide peut prendre la forme d'un **abondement de 10% du montant des travaux** d'adaptation. Une **majoration du plafond de travaux** à 25 000 € pourrait être envisagé en cas de dossier mixte Energie/Adaptation.

La mise en place d'une **caisse d'avance** des subventions permettrait à un plus grand nombre de propriétaires occupants très modestes de se lancer dans des travaux énergétiques.

Action Logement pourra également subventionner les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements à hauteur de:

- 5000 € pour les PO modestes et très modestes, retraités.



# VOLET ADAPTATION

- ❖ Si l'on constate de bons résultats les dernières années en matière de réalisation de travaux d'adaptation du logement sur l'ensemble de la Ville, très peu étaient situés dans le périmètre ORT.
- ❖ Le milieu urbain limitant les aménagements type monte-escaliers ou ascenseur, les seuls dossiers relèveraient des remplacements de baignoires par des douches extra-plates ou à l'italienne voire la pose de volets roulants motorisés. Un objectif de 3 propriétaires par an nous semble adapté en « Cœur de Ville ».
- ❖ Pour la collectivité, cela représenterait une enveloppe budgétaire annuelle de 6 000 €.
- ❖ Les actions possibles : lien avec des associations de seniors locales, lien avec les services d'aide et d'accompagnement (aides à domicile, CCAS, ...), ...

# VOLET ADAPTATION

<i>Base moyennes DREAL</i>	<b>Propriétaires Occupants "Autonomie"</b>		
<i>Moyennes de subventions et de travaux</i>	<i>3 337 € de subvention moyenne</i>		<i>Majoration 10% sur plafond de travaux subventionnables de 20 000 €</i>
<b>Objectifs</b>	<b>Nb</b>	<b>Enveloppe Anah</b>	<b>Enveloppe collectivité</b>
Année 1	3	10 011 €	6 000 €
Année 2	3	10 011 €	6 000 €
Année 3	3	10 011 €	6 000 €
Année 4	3	10 011 €	6 000 €
Année 5	3	10 011 €	6 000 €
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>50 055 €</b>	<b>30 000 €</b>

## PROPRIETAIRE OCCUPANT ADAPTATION

### Adaptation d'une salle de bain et installation d'un monte-escalier

Couple de personnes âgées, dont une personne bénéficiaire de l'APA

Revenus modestes (RFR : 26 699 €)

Remplacement de la douche par une douche adaptée avec bac extra-plat, siège et barre d'appui.

Installation d'un monte-escalier facilitant l'accès au logement.

**Travaux : 14 215 € TTC**

#### Financements actuels

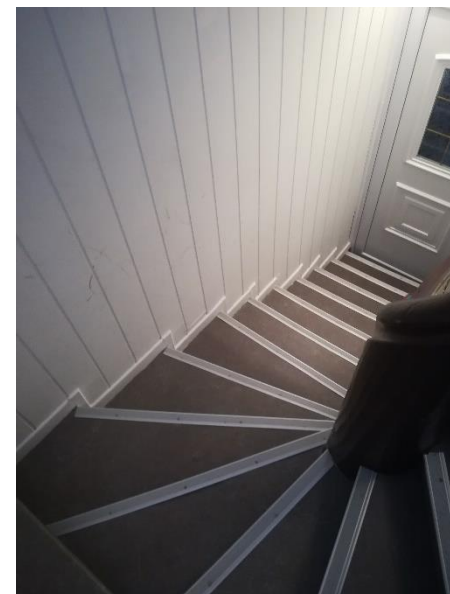
- Anah 35% : 4 644 €
- APA Monsieur: 2 047 €
- **Reste à charge: 7 524 €**

#### Financements proposés

- Anah 35% : 4 644 €
- APA Monsieur: 2 047 €
- Abondement Ville 10% : 1 328 €
- Abondement CASC 10% : 1 328 € (\*)
- **Reste à charge: 4 868 €**

(\*) sous réserve aide CASC

11, rue Georges Clémenceau



Exemple et photos non contractuels



11, rue Georges  
Clémenceau

# VOLET HABITAT INDIGNE

## ❖ QUELQUES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

La ville de Sarreguemines compterait, en 2013, 30 résidences principales potentiellement indignes soit 0,4 % du parc privé. 46 personnes seraient logées dans ces logements. 90 % des logements potentiellement indignes se trouveraient dans les bâtiments construits avant 1949 (source : fichiers Filocom – PPPI).

**Signalement CAF :** 14 cas signalés sur le périmètre ORT depuis 2015, dont 10 cas sur le secteur du centre-ville et 3 cas sur le secteur « la Cité ». Parmi ces logements le CALM a diagnostiqué : 8 logements indécents.

**Logements - objets des signalements** sont dispersés sur l'ensemble du centre ville et à sa proximité immédiate

# VOLET HABITAT INDIGNE



3 rue du Moulin (1 log – sans suite)



27 rue du Lycée (1 log – LHI)



24 rue Alexandre Geiger (3 log – LHI)



9 rue de Chèvres (1 log – décent)



12 chaussée de Louvain (3 log – LHI)



14a rue Pasteur – cœur d'îlot (2 log – LHI)



30 rue Poincaré (1 log – LHI)



# VOLET HABITAT INDIGNE

## ❖ TERRAIN

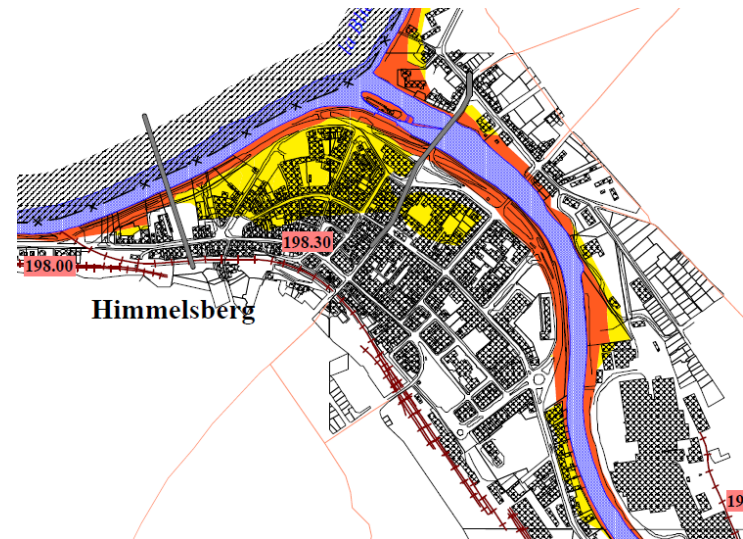
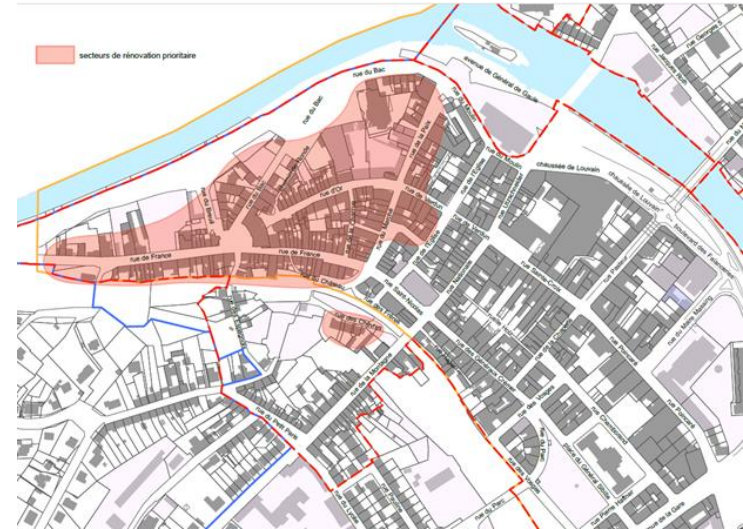
Secteurs prioritaires logements dégradés, d'après les relevés du terrain :

- L'entrée de ville – rue de France ; La place de la République / la rue d'Or.
- Rue de la Charrue

Les secteurs les plus touchés par la paupérisation sont :

- la rue de la Charrue, la rue d'Or, la rue de la Paix, rue des Chèvres.

Les secteurs prioritaires sont également concernés par le risque d'inondation - situés en zone jaune du PPRi



# VOLET HABITAT INDIGNE



rue d'Or



Place Goethe



rue du Bac



rue de la Charrue



chemin de Ronde



rue de France



# VOLET HABITAT INDIGNE

## ❖ IDENTIFICATION DES BESOINS

- Résorber de l'habitat indigne
- Proposer les logements de qualité
- Intégrer les travaux de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation
- Encourager la mixité sociale pour amorcer la gentrification des secteurs prioritaires
- Valoriser la typologie urbaine – la possibilité d'aménager les espaces privatifs extérieurs
- Valoriser la typologie architectural – type habitat intermédiaire

## **PM : dossiers indignes ou très dégradés traités dans programme Habiter Mieux (2015-2020)**

- *7 logements PO (situations particulièrement complexes car elles cumulent plusieurs problématiques (techniques, financières, sociales)*
- *12 logements PB*

# VOLET HABITAT INDIGNE

## ❖ PROPOSITION D'OBJECTIFS

### Propriétaires bailleurs:

Les logements très dégradés constituent une cible de l'OPAH-RU. Afin d'être éligibles, les propriétaires bailleurs doivent notamment accepter le conventionnement des loyers. Malgré les subventions de l'Anah, le reste-à-charge pour les propriétaires est souvent un frein majeur dans ces situations complexes.

Actions d'accompagnement : Afin de renforcer les moyens financiers mis en œuvre et d'accompagner ces projets complexes, la collectivité pourrait proposer une **aide complémentaire** qui permettrait également de **valoriser le conventionnement avec travaux en limitant l'impact des loyers maîtrisés**.

➤ *Cette aide pourrait prendre la forme d'un **abondement de 10% du montant HT des travaux**.*

Action Logement pourra également venir en complément des aides sur le périmètre Cœur de Ville pour les bailleurs :

- Acquisition – amélioration d'immeubles entiers
- Réhabilitation d'immeubles entiers

1000 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable

*Taux de référence maximum de l'intervention d'Action Logement en zone B2 :*

	Nature de l'intervention	Prêt	Subvention
Avec Anah	Taux de référence	75%	25%
Sans Anah	Taux de référence	50%	50%

# VOLET HABITAT INDIGNE

## ❖ PROPOSITION D'OBJECTIFS

### Propriétaires occupants :

Même si le logement indigne occupé est la cible prioritaire de l'OPAH-RU, les logements très dégradés peuvent également être concernés par le dispositif d'aide.

Les primo-accédants hésitent souvent à investir dans des logements très dégradés, de peur de ne pas pouvoir anticiper les travaux alors que le prix d'achat est souvent attractif.

Actions d'accompagnement : Afin de renforcer les moyens financiers mis en œuvre et d'accompagner ces ménages, la collectivité pourrait proposer une **aide complémentaire** qui permettrait également de **valoriser des biens atypiques en centre-ville**.

➤ *Cette aide pourrait prendre la forme d'un **abondement de 10% du montant HT des travaux***

# VOLET HABITAT INDIGNE

- ❖ Au vu des résultats des derniers dispositifs, il semble adapté de fixer un objectif d'un logement par an « Habitat indigne » occupé par son propriétaire. Rappelons que ces situations sont particulièrement complexes car elles cumulent souvent des problèmes techniques, financiers et sociaux.
- ❖ Concernant les logements de propriétaires bailleurs, au vu de la dynamique attendu du programme ACV, un objectif de 15 logements très dégradés et/ou indignes de propriétaires bailleurs par an est préconisé.
- ❖ Pour la collectivité, cela représenterait une enveloppe budgétaire annuelle de 5 000€ pour les propriétaires occupants en LHI et 96 000€ pour les propriétaires bailleurs.
- ❖ Les actions possibles : *matinale des bailleurs, diagnostics techniques lien avec les autorités compétentes (ARS, PDLHIND, CAF, services de la ville, CASAS, ...), contact avec le CCAS et la police municipale (repérage de situations critiques), aide à la décision avant acquisition, accompagnement recherche de financement...*

# VOLET HABITAT INDIGNE

<i>Base moyennes DREAL</i>	<b>Propriétaires Occupants "Habitat indigne"</b>		
<i>Moyennes de subventions et de travaux</i>	<i>21 100 € de subvention moyenne</i>		<i>Majoration 10% sur plafond de travaux subventionnables de 50 000 €</i>
<b>Objectifs</b>	<b>Nb</b>	<b>Enveloppe Anah</b>	<b>Enveloppe collectivité</b>
Année 1	1	21 100 €	5 000 €
Année 2	1	21 100 €	5 000 €
Année 3	1	21 100 €	5 000 €
Année 4	1	21 100 €	5 000 €
Année 5	1	21 100 €	5 000 €
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>105 500 €</b>	<b>25 000 €</b>

# VOLET HABITAT INDIGNE

<i>Base moyennes DREAL</i>	<b>Propriétaires Bailleurs "Logement très dégradé et/ou indigne"</b>		
<i>Moyennes de subventions et de travaux</i>	<i>17 764 € de subvention moyenne</i>		<i>Majoration 10% sur plafond de travaux subventionnables de 64 000 €</i>
<b>Objectifs</b>	<b>Nb</b>	<b>Enveloppe Anah</b>	<b>Enveloppe collectivité</b>
Année 1	15	266 460 €	96 000 €
Année 2	15	266 460 €	96 000 €
Année 3	15	266 460 €	96 000 €
Année 4	15	266 460 €	96 000 €
Année 5	15	266 460 €	96 000 €
<b>Total</b>	<b>75</b>	<b>1 332 300 €</b>	<b>480 000 €</b>

## Le bail à réhabilitation

Le bail à réhabilitation permet **aux propriétaires d'immeubles en mauvais état de faire réhabiliter leur bien sans en assurer ni le coût, ni la gestion** qui reviennent donc à un organisme (HLM, SEM, collectivités et organismes agréés aux termes de l'article L365-2 du code de la construction et de l'habitation) qui les mettra ensuite en location à des personnes défavorisées. **Le propriétaire rétrocède son bien au preneur et le récupère à la fin du bail.**

Public visé : **Propriétaires de logements anciens** ne pouvant réaliser d'importants travaux et/ou ne voulant pas assumer une gestion locative. Ces propriétaires s'engagent à louer leur bien pour une durée minimale de **12 ans**. Le propriétaire bénéficie des travaux effectués au terme du bail (une redevance supplémentaire peut être négociée).

Le preneur se substitue au propriétaire durant toute la durée du bail, il est tenu:

- d'exécuter à ses frais les travaux de réhabilitation prévus dans le contrat ;
- de louer les logements réhabilités à des personnes modestes selon les modalités prévues par une convention conclue avec l'Etat ;
- de s'occuper de la gestion de l'immeuble et d'opérer son entretien courant.

Ce système présente plusieurs avantages dans un processus de résorption de la vacance. C'est une opération qui s'équilibre entre **le propriétaire qui perd la jouissance de son bien mais ne subit pas les contraintes liées à la gestion locative** et récupère un immeuble remis aux conditions d'habitabilité ; et le preneur qui prend le risque de l'investissement financier mais qui **réhabilite des bâtiments non décents ou insalubres** et crée du **logement locatif conventionné** en ciblant des besoins (ex: logements adaptés pour personnes âgées).

## Permis de louer

Il s'agit d'une **procédure de déclaration (DML) ou d'autorisation préalable de mise en location (APML)**. Elle peut être mise en place dans certaines communes afin de **lutter contre l'habitat indigne**. Elle permet une intervention en amont de la location en assurant un logement digne aux locataires, en **luttant contre les marchands de sommeil et en améliorant le patrimoine et l'attractivité du territoire**. C'est la collectivité qui définit les zones concernées par le permis de louer. Elle peut également définir des catégories de logements ou bien des ensembles d'immeubles.

La procédure est obligatoire pour toute **première mise en location** ou remise en location suite à un **changement de locataire**. L'autorisation est **valide pendant deux ans**.

La procédure :

1. Dépôt de déclaration ou de demande d'autorisation préalable de mise en location : Le propriétaire doit déposer un dossier constitué d'un formulaire Cerfa et du diagnostic technique déjà obligatoire (DPE, CREP...).
2. Remise d'un récépissé : Si le dossier est complet, la collectivité délivre un accusé de réception (qui ne vaut pas autorisation). Sinon le propriétaire dispose d'un mois pour fournir les pièces manquantes.
3. Visite de contrôle (si APML) : L'opérateur procède à la visite du logement, évalue son état et transmet un avis favorable ou défavorable à la collectivité.
4. Décision (si APML) : La collectivité dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception du dossier pour **notifier son accord ou son refus qui doit être motivé**. Passé ce délai, le silence de la collectivité vaut accord tacite. Si la collectivité refuse l'autorisation, elle peut **préciser la nature des travaux et aménagements** qui doivent être réalisés pour que le logement soit **conforme aux normes d'habitabilité, de sécurité et de salubrité**. Après avoir effectué les travaux, le propriétaire doit renouveler sa demande.

Une amende de 5 000 € peut être appliquée aux propriétaires ne respectant pas cette procédure et ceux qui loueraient leur logement malgré un refus d'autorisation peuvent encourir jusqu'à 15 000 €. Le produit de ces amendes est versé à l'Anah.



# VOLET IMMOBILIER

Le volet immobilier doit permettre de répondre à trois objectifs majeurs :

- réduire la vacance
- répondre à la demande locative
- proposer une offre diversifiée

PM: un taux de vacance très important de 24%, ce qui représente 434 logements.

	Ville de Sarreguemines	Centre-Ville et sa proximité	
		Secteur IRIS0104 «Centre-Ville»	Secteur IRIS0108 «Cité»
Nb. de logements vacants	1.390	434	53
% de logements vacants	12%	24.1%	5.5%

À partir d'un travail de terrain, des fiches immeubles ont été réalisées dans le cadre de l'étude urbaine et architecturale du « Cœur de Ville ».

8 immeubles avec les logements en état de dégradation importante voire très importante ont été repérés (dont 1 est actuellement en travaux).

Il s'agit d'immeubles anciens (majoritairement vacants) construits fin XIXème – début XXème siècle.



14a rue Pasteur



12 chaussée Louvain



30 rue Poincaré



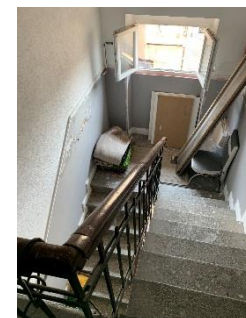
27 rue du Lycée



24 rue Geiger



9 rue des Chèvres



# VOLET IMMOBILIER

## Etude urbaine et architecturale – « Cœur de ville » de Sarreguemines Fiche immeuble n°1



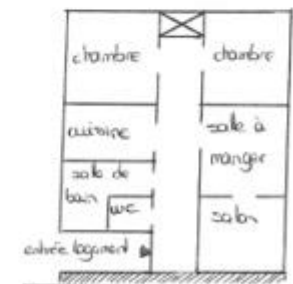
-12 chaussée de Louvain / Section 06 / Parcelle 182



Typologie :	Immeuble de rapport
Hauteur :	R+1+Combles
Période de construction :	Fin XIX <sup>ème</sup> siècle
Typologie architecturale :	Maçonnerie, façade sur rue en en pierre, modénatures, toit à la mansarde, brisis en ardoises, lucarnes à fronton – bâti répertorié dans l'étude patrimoniale du PLU
Fonction :	Residentielle
Nombre de logements :	4 (F4 environs 95 m <sup>2</sup> )
Vacance de logement :	3 occupés (LHI) 1 vacant
Propriété :	Mono propriétaire

### Etat d'entretien :

Immeuble :	Façades : bon état apparent	Logement du 1 <sup>er</sup> étage (signallement + visite et contrevisite en 2015) loyer 520 euros + 30 charges	Très dégradé – LHI <ul style="list-style-type: none"> <li>• installation électrique vétuste ;</li> <li>• <del>voies d'eau</del></li> <li>• <del>canalisations</del> gaz vétustes et dangereux (remplacé suite au signallement)</li> </ul> revêtement du plafond de la cuisine dégradé – risque de chute ;
------------	-----------------------------	--	---



Plan du logement situé au 1<sup>er</sup> étage

# VOLET IMMOBILIER

## Etude urbaine et architecturale – « Cœur de ville » de Sarreguemines Fiche immeuble n°2



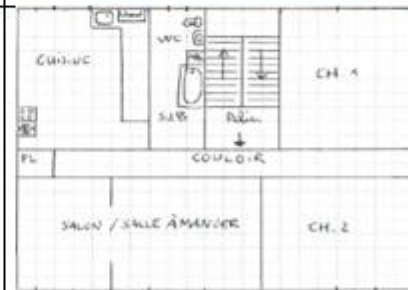
14 a rue Pasteur / Section 06 / Parcelle 118



Typologie :	Immeuble mixte
Hauteur :	R+2+Combles
Période de construction :	Fin XIX <sup>ème</sup> siècle
Typologie architecturale :	Maçonnerie, façade sur rue en pierre, modénatures, toit à deux pans, tuiles, lucarnes jacobines – bâti répertorié dans l'étude patrimoniale du PLU
Fonction :	Residentielle et commerciale
Nombre et type de logements :	2 F4 environ 100 m <sup>2</sup> 2 F2 environ 40 m <sup>2</sup>
Vacance de logement :	2 occupés 2 vacants
Propriété :	Monopropriété

### Etat d'entretien :

Immeuble :	Façades : bon état apparent. Espaces communs : couloirs et escaliers non entretenus, dégâts liés au départ du feu dans le local commercial Présence d'une cour	Logement du 2 <sup>ème</sup> étage (signalement + visite 2016) loyer 550 euros + 30 charges :	Très dégradé – LHI <ul style="list-style-type: none"> <li>• installation électrique non conforme ;</li> <li>• ventilation insuffisante ;</li> <li>• capteurs de CO2 sur les fenêtres ;</li> <li>• cloisons creuses ;</li> <li>• chaudière – fuites ;</li> <li>• revêtements vétustes ;</li> <li>• sanitaires vétustes, WC non raccordé</li> </ul>
------------	--	---	---



Plan du logement situé au 2<sup>ème</sup> étage

# VOLET VACANCE

## ❖ QUELQUES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

- **Le taux de vacance sur le territoire est de 24% au Centre-Ville**, il est largement supérieur à la moyenne départementale (**1 logement sur 4**)
- Vacance diffuse

## ❖ IDENTIFICATION DES BESOINS

- Réduire la vacance
- Adapter les typologies de logements à la demande
- Encourager la création des espaces extérieurs privatifs
- Permettre à de jeunes ménages d'accéder à la propriété

### **PM : dossiers traités dans programme Habiter Mieux (2015-2020)**

*La totalité des dossiers PB correspond à des logements vacants*

- *58 logements PB sur la ville de Sarreguemines*
- *44 logements PB sur le périmètre ORT*
- *34 logements PB sur le centre-ville et le quartier de la Cité*

# VOLET VACANCE



33 rue Poincaré



5-7 rue de Verdun



17 rue Sainte Croix \*



13 rue Sainte Croix (+5ans)



9 rue d'Or (+5ans)



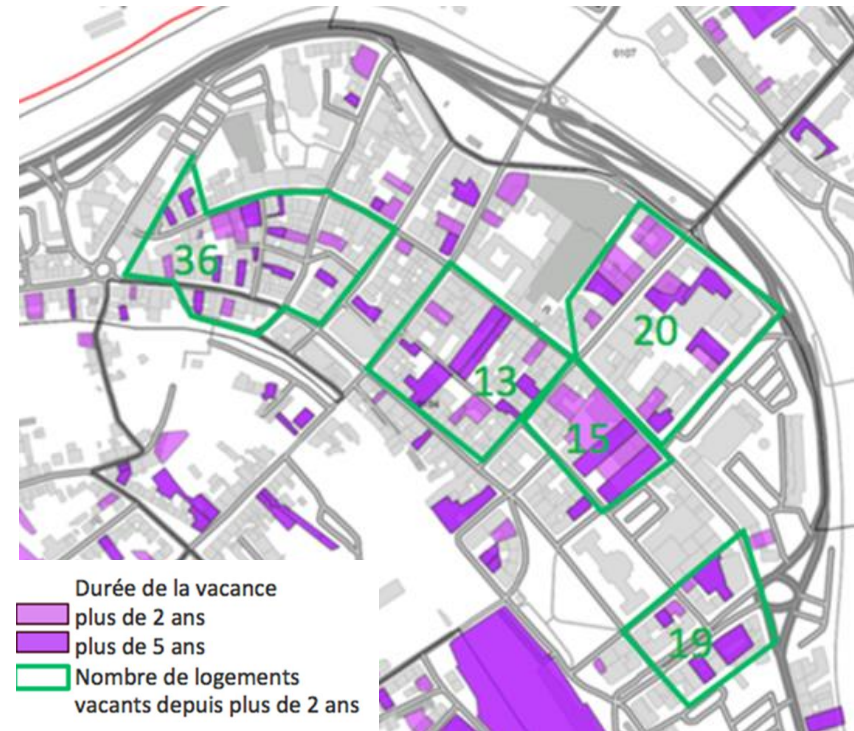
13b rue d'Or \*



14 rue de France (+5ans)



11 rue de l'Eglise



## Mise en place de la THLV (Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants)

C'est un **outil dissuasif de lutte contre la vacance**. Elle peut être mise en place par la commune ou par l'EPCI. Elle doit permettre d'**inciter les propriétaires de biens vacants à remettre leur logement sur le marché** ainsi que de **dégager une ressource fiscale à réinvestir dans le processus de lutte contre la vacance**.

Public visé : Les propriétaires de logement(s) à usage d'habitation vacant(s) depuis plus de 2 ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

- En sont exonérés, les propriétaires dont le logement est vacant indépendamment de leur volonté (logement mis en location ou en vente au prix du marché) ; occupé plus de 90 jours de suite au cours d'une année ; nécessite des travaux importants pour être habitable (le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement) ou si c'est une résidence secondaire meublée.

Montant : La taxe est calculée à partir de la valeur locative de l'habitation (la même que celle retenue pour la taxe d'habitation). Cette base ne fait l'objet d'aucun allègement. Les taux applicables sont définis par la collectivité, majorés des frais de gestion de la fiscalité directe locale.

- Seuls les services de la **DGFIP** sont en mesure de réaliser des estimations des recettes envisageables du fait des conditions d'exonération de cette taxe.

**Cette taxe est à appliquer lorsque le territoire concentre des situations de rétention des propriétaires. Les recettes devront idéalement être mobilisées en direction de la lutte contre la vacance (prime de sortie de vacance, primo-accession dans l'ancien, ...).**

## La prime remise sur le marché des logements vacants

Une **aide incitative** spécifique pour encourager les propriétaires à réhabiliter leur logement vacant. Elle se place en complément de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (aspect coercitif) pour une **politique plus globale de lutte contre la vacance**.

Le fonds dédié aux primes peut être alimenté par les **recettes de la THLV**.

La prime peut être graduée selon la typologie de l'habitation réhabilitée. Elle ne concerne pas uniquement les dossiers Anah traités dans le cadre de l'OPAH-RU mais aussi les dossiers hors champ Anah, les dossiers de bailleurs et les dossiers de propriétaires occupants accédants (cumul possible aide Anah et PTZ).

### Réhabilitation d'un logement vacant dans le cadre de l'OPAH-RU (dossier Anah) :

La prime peut être majorée étant donné les critères d'éligibilité d'un dossier Anah : 1 000 € par logement initialement vacant sur 10 logements très dégradés vacants remis sur le marché après réhabilitation via l'Anah soit **10 000 € d'enveloppe prévisionnelle annuelle pour la collectivité**.

### Réhabilitation d'un logement vacant hors champ Anah :

- *Critères d'éligibilité potentiels* : Logement de plus de 15 ans et inoccupé depuis au moins 2 ans, réalisation de travaux éligibles au CITE, note énergétique minimum (C si gaz, D si électrique), ...
- *Exemple de prime* : 500 € par logement initialement vacant sur une dizaine de logements vacants par an soit **5 000 € d'enveloppe prévisionnelle annuelle pour la collectivité**.

➤ **RÈGLEMENT À DÉFINIR**



# VOLET VACANCE

## Une communication dédiée

Faciliter l'accès pour les propriétaires, à une **information claire et compréhensible**, pour pouvoir les orienter vers des solutions adaptées à leur(s) problématique(s) (juridique, techniques, ...).

Il s'agit de faire circuler les informations à travers plusieurs modes via des interlocuteurs tels que les communes, les différents partenaires, et des outils de communication :

- ✓ Création de plaquettes d'information ;
- ✓ Pages internet (informations, fiche contact,...) ;
- ✓ Bulletins et publications municipales et/ou intercommunales, presse ;
- ✓ Réunions d'informations thématiques : matinales des bailleurs, invitations ciblées avec partenaires (ADIL, Action Logement, Habitat & Humanisme,...).

De même, la **question fiscale** oriente fortement les projets des propriétaires. Des dispositifs fiscaux (De Normandie, conventionnement Anah avec ou sans travaux, meublé, ...) coexistent mais sont méconnus.

Une information dédiée à la fiscalité paraît essentielle (cf annexes) , notamment en lien avec les acteurs locaux (fiscaliste, experts comptables, ...).

# VOLET VACANCE

<i>Base moyennes DREAL</i>	<b>Propriétaires Occupants "Logement vacant très dégradé"</b>		
<i>Moyennes de subventions et de travaux</i>	<i>21 100 € de subvention moyenne</i>		<i>Majoration 10% sur plafond de travaux subventionnables de 50 000 €</i>
<b>Objectifs</b>	<b>Nb</b>	<b>Enveloppe Anah</b>	<b>Enveloppe collectivité</b>
Année 1	2	42 200 €	10 000 €
Année 2	2	42 200 €	10 000 €
Année 3	2	42 200 €	10 000 €
Année 4	2	42 200 €	10 000 €
Année 5	2	42 200 €	10 000 €
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>211 000 €</b>	<b>50 000 €</b>

## VACANCE : PROPRIETAIRES OCCUPANTS

### Remise en état d'un appartement vacant très dégradé

Couple de primo-accédants aux revenus modestes (RFR: 24 556 €)

Appartement situé au 1<sup>er</sup> et dernier étage d'une petite copropriété de deux logements construite dans les années 1950

Indice de dégradation: 0,81 (dégradation lourde)

Des travaux nombreux et coûteux sont nécessaires afin de remettre ce logement aux normes d'habitabilité

Travaux: 54 915 € TTC (661€/m<sup>2</sup>)

(Dépense subventionnable: 51 341 € TTC)

- ITE: 10 184 €
- Toiture et isolation des combles: 6 023 €
- Menuiseries extérieures: 7 737 €
- Chauffage: 13 229 €
- Electricité : 10 377 €
- Autres travaux (mises aux normes, sanitaires... ) : 7 365 €

Financements hors acquisition (56% du projet)

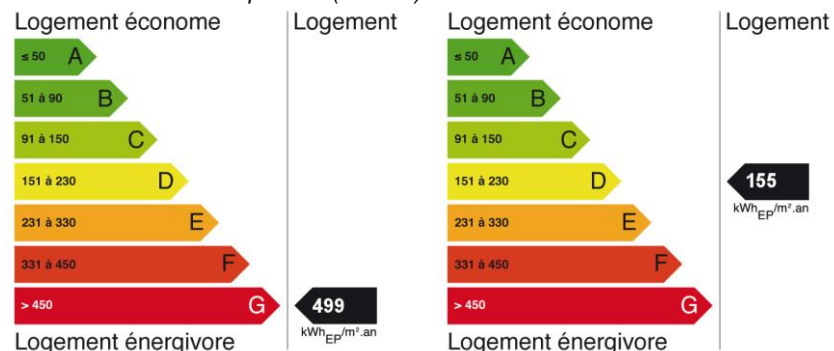
- Anah 50% : 24 180 €
- ASE bonifiée\*: 2 000€
- Abondement CASC (10%): 4 836 € (\*)
- **Reste à charge : 23 899 €**

Financements hors acquisition (67% du projet)

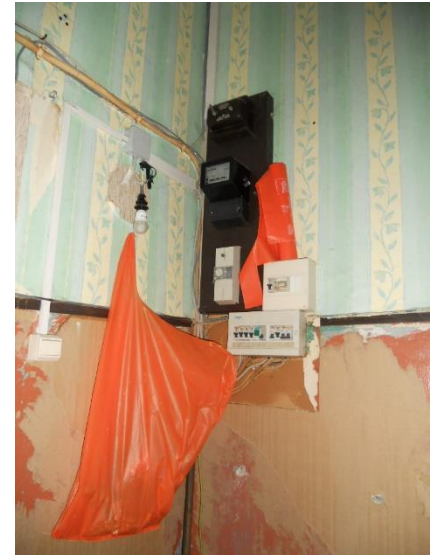
- Anah 50% : 24 180 €
- ASE bonifiée\*: 2 000€
- Abondement CASC (10%): 4 836 € (\*)
- Abondement Ville (10%): 4 836 €
- Prime sortie vacance : 1 000€
- **Reste à charge : 18 063 €**

(\*) sous réserve aide CASC

\* Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, une bonification de la subvention est possible si l'état initial du logement à une étiquette énergétique F ou G et si les travaux permettent d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35% et de réaliser un saut d'au moins 2 étiquettes (E ou D)



Gain énergétique: 69 %



5, rue Jean Jacques Rousseau





5, rue Jean Jacques Rousseau

## VACANCE : PROPRIÉTAIRE BAILLEUR

Propriétaire bailleur 27, rue du Parc à Sarreguemines

Immeuble vacant de type R+1 avec combles aménagés

Monopropriété de 216 m<sup>2</sup> comportant 3 logements

Projet de réhabilitation d'un F3 de 67 m<sup>2</sup> et de 2 F4 de 67 à 81 m<sup>2</sup>

Logements très dégradés, indice de dégradation de 0,68 à 0,72

Loyers conventionnés après travaux : 1 F3 loué 460 € et 2 F4 loués entre 459 et 471 € soit en moyenne 6,5 € du m<sup>2</sup>

Travaux : 175 579 € TTC

- Menuiseries extérieures (communs et fenêtres de toit) et intérieures
- Rénovation des façades
- Chauffage : chaudière et radiateurs et radiateurs électriques
- Plâtrerie et embellissement (carrelage, peintures et revêtements de sols)
- Modification de la distribution intérieure des pièces
- Isolation des murs et du plancher bas
- Réfection de l'installation électrique et pose de VMC,
- Rénovation des sanitaires et mise aux normes des réseaux

L'étiquette énergétique des logements sera en C après travaux et D pour le logement sous comble en chauffage électrique



### Financement actuel (42%)

- Anah 35% : 59 982 €
- ASE : 6 000 €
- Abondement CASC 5% : 8 569 € (\*)
- **Reste à charge : 101 028 €**

(\*) sous réserve aide CASC

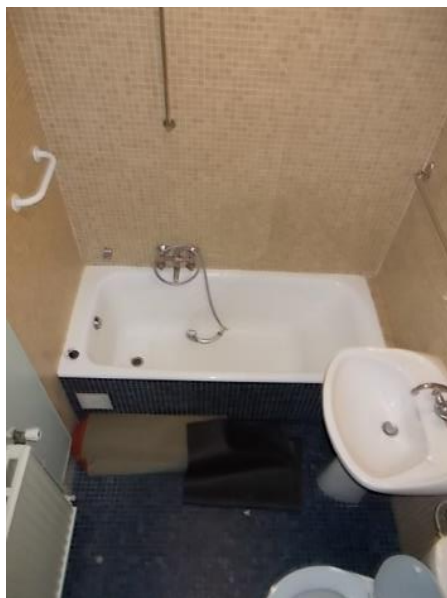
### Financement prévisionnel (54%)

- Anah 35% : 59 982 €
- ASE : 6 000 €
- Abondement CASC 5% : 8 569 € (\*)
- Abondement Ville 10% : 17 138 €
- Prime sortie de vacance: 3 000 €
- **Reste à charge : 80 890 €**

(\*) sous réserve aide CASC

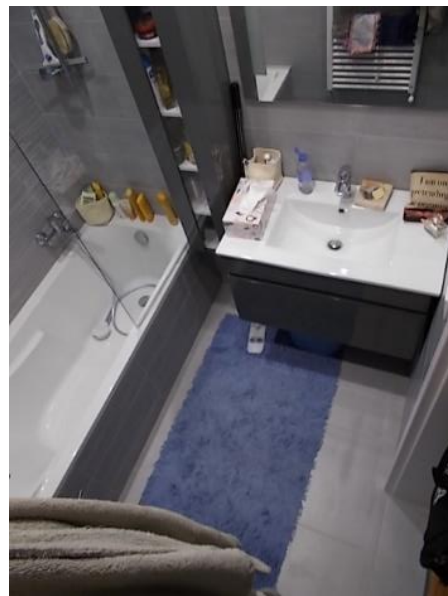


AVANT TRAVAUX

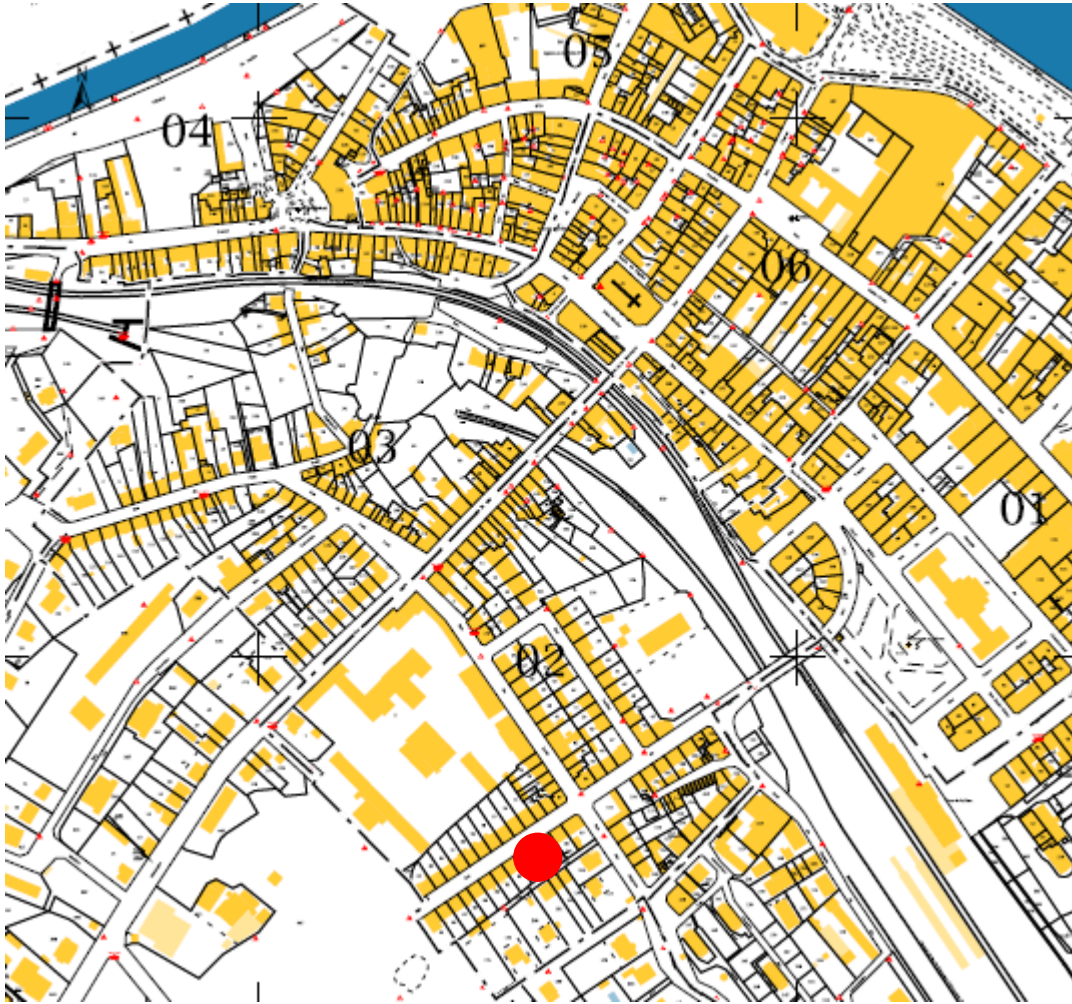




APRES TRAVAUX







27, rue du Parc

# VOLET COPROPRIETES

## ❖ QUELQUES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

- **71 copropriétés potentiellement problématiques** (source fichiers Filocom) dont **20 seraient des copropriétés très fragiles (28%)** ;
- Dans le quartier de la Cité, **19 copropriétés potentiellement problématiques** (source fichiers Filocom) dont **9 seraient des copropriétés très fragiles (45%)** ;

Le portrait robot d'une copropriété potentiellement fragile correspond à une copropriété :

- située dans un bâtiment construit avant 1949,
- composée de 2 à 11 logements,
- occupée majoritairement par des locataires (centre-ville).

# VOLET COPROPRIETES

## ❖ IDENTIFICATION DES BESOINS

- Améliorer le **confort thermique et l'efficacité énergétique** de l'ensemble des logements en intervenant sur l'enveloppe extérieure de l'immeuble
- Réaliser les travaux d'amélioration et de **sécurité** des parties communes des immeubles
- Retrouver **un fonctionnement et une gestion pérennes**

# VOLET COPROPRIETES

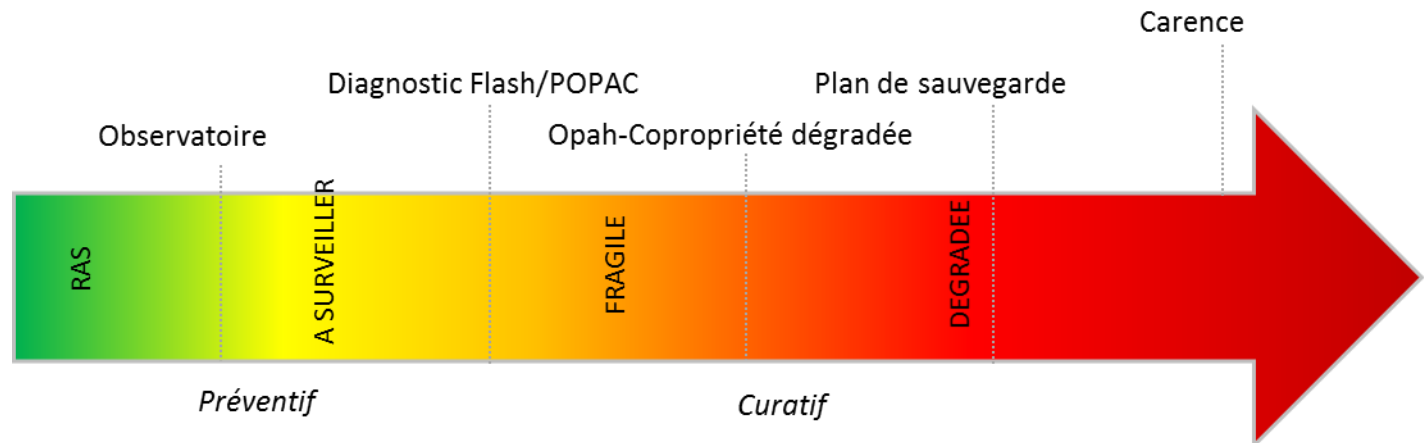
## ❖ OBJECTIFS :

- Informer les copropriétaires,
- mobiliser les professionnels,
- anticiper la dégradation,
- accompagner les copropriétés fragiles
- traiter celles qui sont dégradées.

## ➤ MOYENS :

Ingénierie renforcée

## ➤ OUTILS :



# VOLET COPROPRIETES



11 rue de l'Eglise



angle rue du Moulin/ rue Utzschneider



Résidence Clémenceau, rue Jean Jaurès



Résidence Plein Centre, rue des Chèvres



Résidence du Port, chaussée Louvain



30 rue Poincaré

# VOLET COPROPRIETES

## Actions de prévention :

Réunions d'information, de sensibilisation et/ou formations de copropriétés désorganisées, de syndicats bénévoles voire de conseils syndicaux

## Veille Copropriétés :

Veille statistique sur les copropriétés privées potentiellement très fragiles

## AMO Copropriétés fragiles :

Aide mise en place par l'Anah fin 2016 qui vise à aider les copropriétés fragiles dans leurs démarches de travaux en finançant une AMO pour un accompagnement technique social et financier de la copropriété et le financement d'une aide collective pour les travaux d'économie d'énergie au syndicat des copropriétaires

## Diagnostics flash Copropriétés :

LES COPRIÉTÉS DÉCLARÉES EN FRAUDE PAR LA VILLE DE ROMBAZ

Indicateurs	2015	2014	2013
Nombre de copropriétés	150	150	150
Surface bâtie (m²)	1 135 000	1 135 000	1 135 000
Nombre de logements	1 500	1 500	1 500

**Caractéristiques de la copropriété**

Nom : ...  
 Adresse : ...  
 Date de construction : ...  
 Nombre d'étages : ...  
 Nombre de logements : ...

Chauffage collectif	Oui	Non	Remarque
Chauffage collectif	X		
Éclairage		X	
Ascenseur		X	
Voies vertes		X	
Voies piétonnes		X	
Lignes câblées (télévision, téléphonie)		X	
Ascenseurs		X	
Appareils électriques		X	

LES COPRIÉTÉS DÉCLARÉES EN FRAUDE PAR LA VILLE DE ROMBAZ

**Statut de la copropriété**

Type de gestion	Système professionnel	Système	BATIMENT (EN LOUERS)	Mandat	27/03/2017
Présence d'un syndic	Oui	Système professionnel	Non	Présence d'un	Oui
Statut de la copropriété	Non	Non	Non	Statut professionnel	Oui (jusqu'en 2014)

**Situation financière**

Exercice	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Budget prévisionnel	188 472 €	172 146 €	203 816 €	203 816 €	203 816 €	203 816 €
Budget réel	188 472 €	181 071 €	203 816 €	203 816 €	203 816 €	203 816 €
Solde	206 000 €	177 000 €	177 000 €	177 000 €	177 000 €	177 000 €

**Assurances**

Assurance	Précédente	Actuelle	%	100%	%
Assurance incendie	30	30	100%	100%	100%
Assurance vol	30	30	100%	100%	100%
Assurance responsabilité civile	30	30	100%	100%	100%

LES COPRIÉTÉS DÉCLARÉES EN FRAUDE PAR LA VILLE DE ROMBAZ

**Evolution des charges en 2017**

Part	2016	2017
Charges de fonctionnement	100 000 €	100 000 €
Charges d'investissement	100 000 €	100 000 €
Charges de réserve	100 000 €	100 000 €

**Evolution des charges entre 2013 et 2016**

Part	2013	2014	2015	2016
Charges de fonctionnement	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Charges d'investissement	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Charges de réserve	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €

**Particularités**

- Le budget prévisionnel est en baisse depuis 2016, suite à une baisse de 30% des charges de fonctionnement.
- Le budget réel est en augmentation de 20% par rapport au budget prévisionnel.
- Le solde est en baisse depuis 2016, suite à une baisse de 30% des charges de fonctionnement.
- Le solde est en baisse depuis 2016, suite à une baisse de 30% des charges de fonctionnement.

LES COPRIÉTÉS DÉCLARÉES EN FRAUDE PAR LA VILLE DE ROMBAZ

**Système de gestion de l'énergie**

**Evolution des charges entre 2013 et 2016**

Part	2013	2014	2015	2016
Charges de fonctionnement	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Charges d'investissement	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €
Charges de réserve	100 000 €	100 000 €	100 000 €	100 000 €

**Particularités**

- Le budget prévisionnel est en baisse depuis 2016, suite à une baisse de 30% des charges de fonctionnement.
- Le budget réel est en augmentation de 20% par rapport au budget prévisionnel.
- Le solde est en baisse depuis 2016, suite à une baisse de 30% des charges de fonctionnement.
- Le solde est en baisse depuis 2016, suite à une baisse de 30% des charges de fonctionnement.

## Dispositif « Habiter Mieux Copropriétés »

Au vu de cette première approche, la problématique Copropriétés se concentre en secteur urbain,



Cependant, afin de permettre à certaines copropriétés s'inscrivant dans une démarche travaux de bénéficier éventuellement d'une aide au syndicat des copropriétaires, il nous paraît important de réserver une ligne budgétaire en lien avec l'AMO Habiter Mieux Copropriétés fragiles sur la Ville de Sarreguemines.

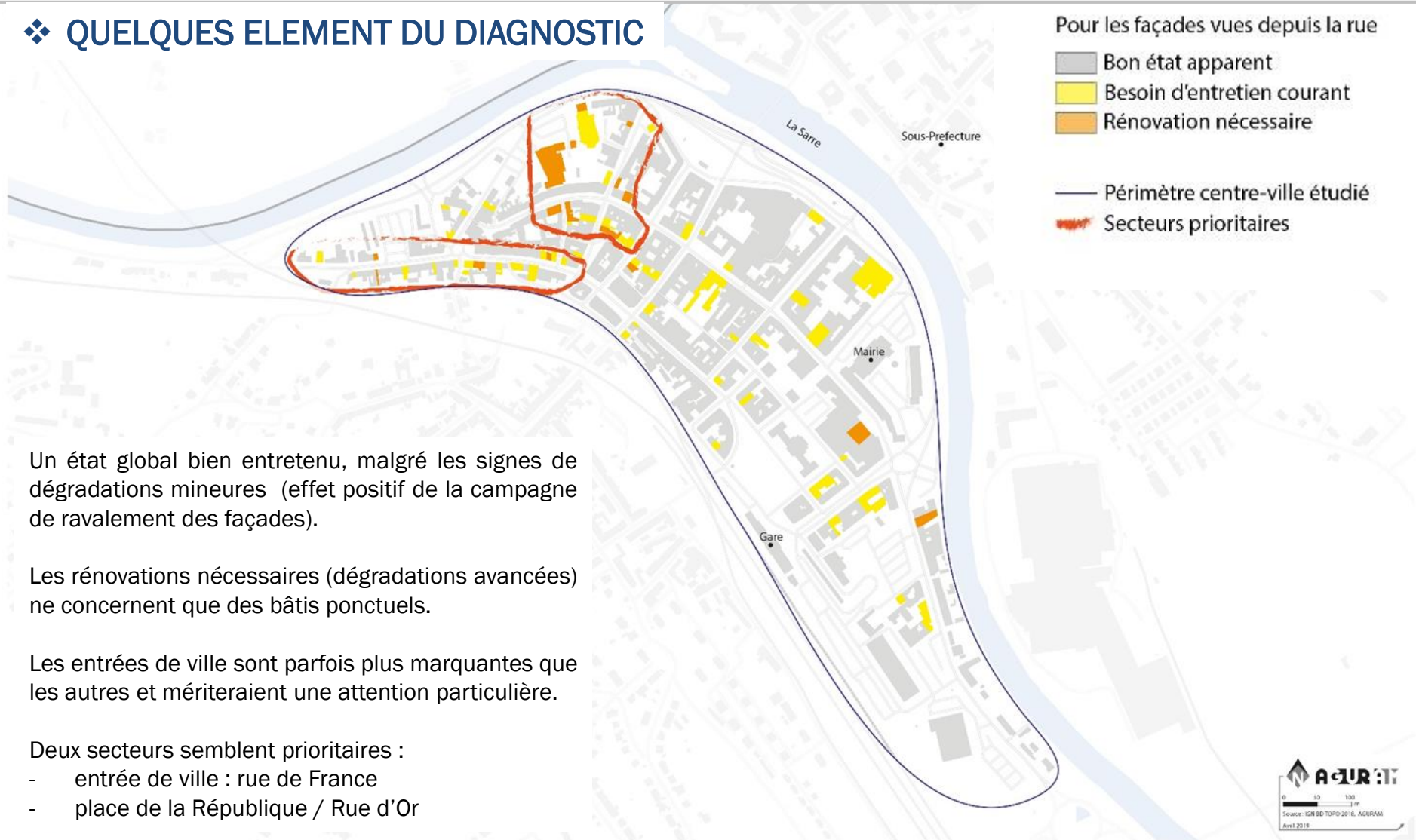
Partant du postulat qu'une copropriété potentiellement éligible (en terme d'impayés, d'âge et d'occupation) sur 5 s'inscrit dans une démarche travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35%, un objectif de **50 lots sur les 5 ans de l'OPAH semble adapté.**

La difficulté dans ces copropriétés est de convaincre le syndicat des copropriétaires et de solvabiliser les plus modestes. La temporalité en copropriété accentue la complexité de la démarche (phase d'adhésion préalable, communication renforcée, décision collective tributaire des AG ...).

- **Un abondement de la collectivité, à hauteur de 500 € serait un levier et un argument important. Pour 50 logements sur la durée de l'OPAH (5 ans), cela représenterait 25 000 € de subventions de la collectivité.**

# VOLET PATRIMOINE

## ❖ QUELQUES ELEMENT DU DIAGNOSTIC



Un état global bien entretenu, malgré les signes de dégradations mineures (effet positif de la campagne de ravalement des façades).

Les rénovations nécessaires (dégradations avancées) ne concernent que des bâtis ponctuels.

Les entrées de ville sont parfois plus marquantes que les autres et mériteraient une attention particulière.

Deux secteurs semblent prioritaires :

- entrée de ville : rue de France
- place de la République / Rue d'Or

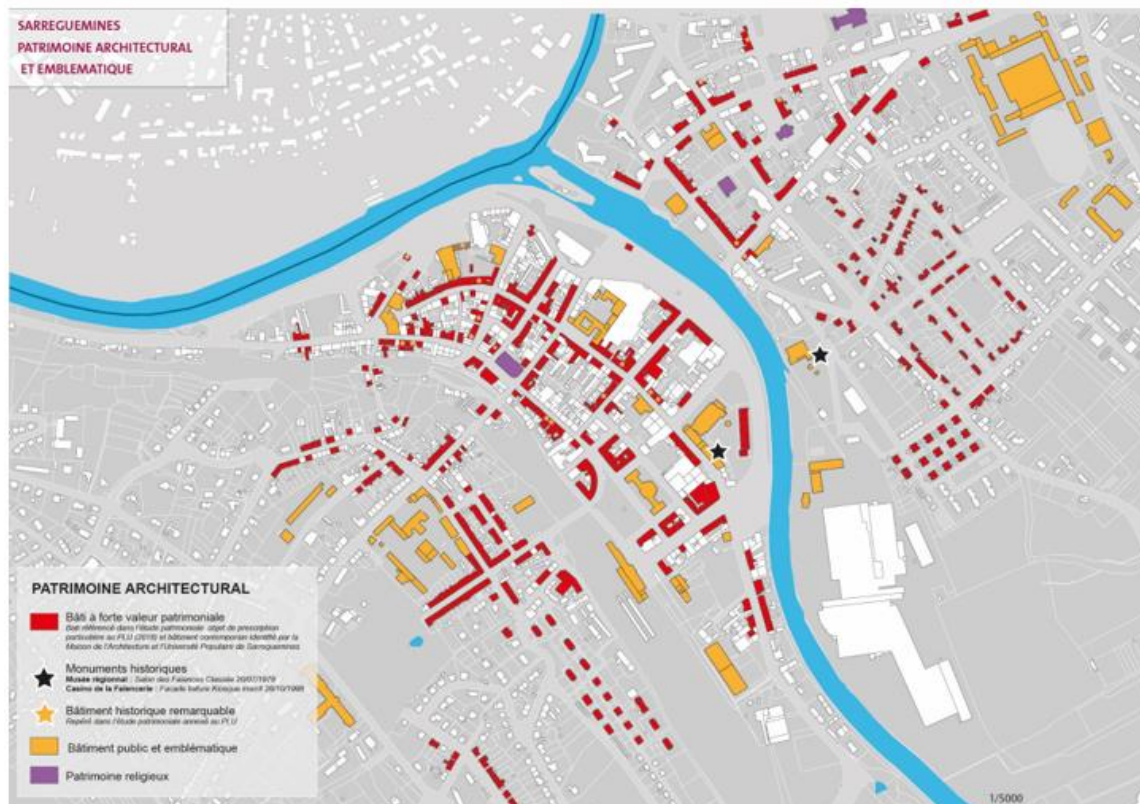


# VOLET PATRIMOINE

## ❖ QUELQUES ELEMENT DU DIAGNOSTIC

L'étude patrimoniale, effectuée dans le cadre la réalisation du PLU de Sarreguemines, analyse à la fois la typologie urbaine et identifie les bâtiments les plus significatifs.

Tous ces bâtiments répertoriés ont fait l'objet de fiches descriptives spécifiques pour aboutir à des prescriptions architecturales particulières édictées dans le volet patrimonial du règlement du PLU.



# VOLET PATRIMOINE

## CAMPAGNE RAVALEMENT DE FACADES

Il s'agit d'une opération volontariste ou obligatoire (**sans conditions de ressources ni de statut**) visant à embellir les façades visibles du domaine public. Le ravalement de façades permet de **mettre en valeur et d'embellir le patrimoine urbain** de la ville ; participe à **l'attractivité du centre** et au **cadre de vie des habitants** ; protège les immeubles (un entretien régulier permettant une conservation durable) et protège l'espace public (chutes d'éléments).

Le ravalement concerne aussi les accessoires apparents sur les murs (huisseries, ferronneries, boiserie...) ainsi que les devantures des commerces. Un règlement intérieur définissant les conditions d'éligibilité, la procédure à suivre et les subventions mobilisables doit être mis en place.

**PM : dispositif d'aide de la ville de Sarreguemines déjà en place et apprécié.**

# VOLET PATRIMOINE

Ces campagnes doivent tenir compte des contraintes locales (ABF, PLU par exemple) et de la typologie des bâtiments (copropriétés par exemple) afin de s'adapter au mieux aux problématiques du périmètre ciblé.

Les secteurs rue de France, rue d'Or, rue de l'Eglise concentrent les immeubles qui ont besoin d'entretien et également plusieurs immeubles qui ont besoin de travaux lourds de rénovation.

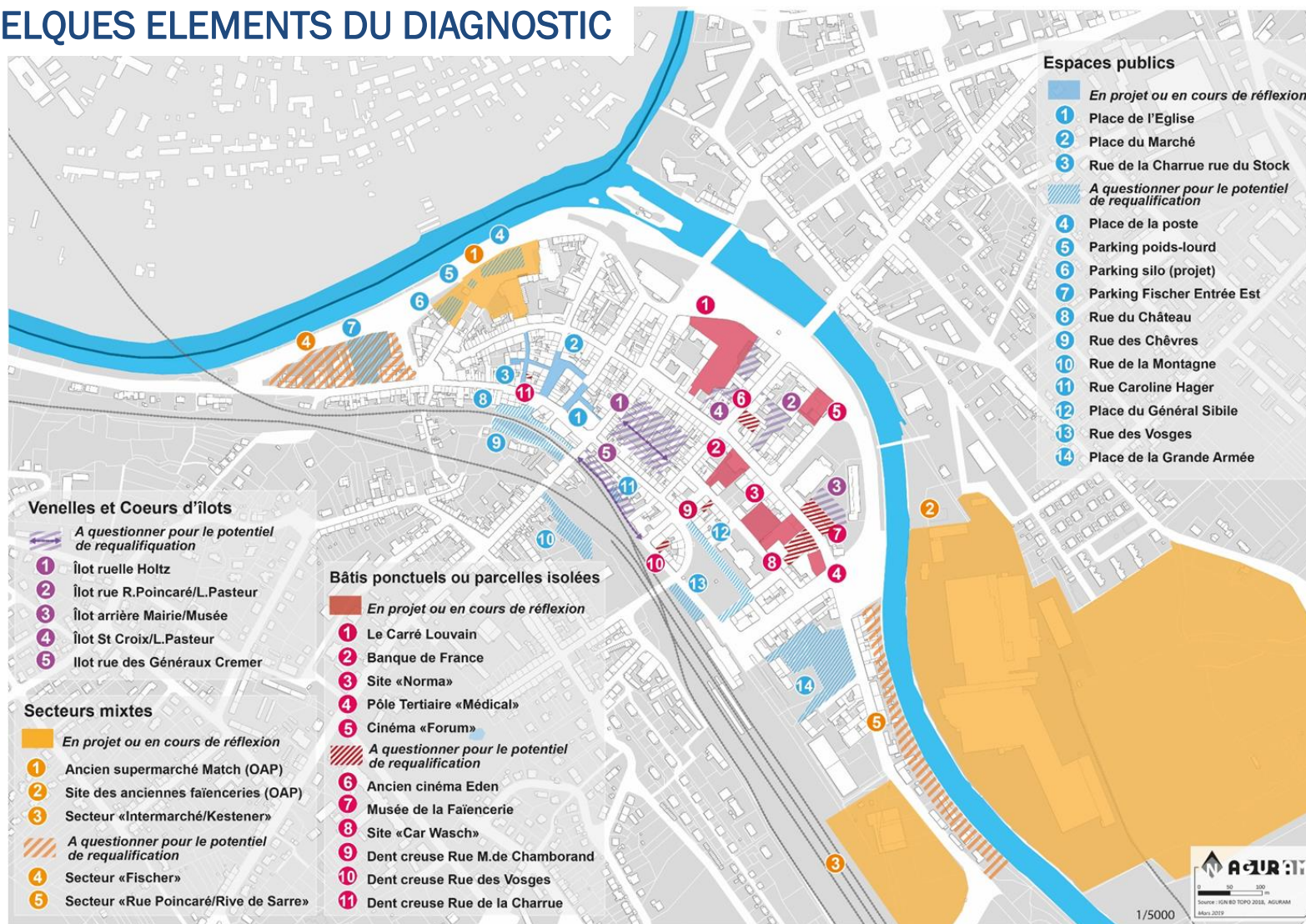
Il est proposé de renforcer le dispositif déjà en place par une **campagne de communication incitative** pour l'**embellissement**, aussi bien pour les bâtiments d'habitation que pour les immeubles mixtes (logements et commerces), voire une majoration des aides allouées sur le périmètre OPAH RU – Cœur de Ville.

➤ *Cette aide pourrait être :*

- *Le maintien de la **subvention** qui tient compte de la surface à embellir.*
- *L'abondement de la collectivité représente 11,8 € /m<sup>2</sup> de la façade sur rue (la surface des ouvertures déduite) : Volume estimé à 20 façades par an, soit 30 000 € de subventions par an.*
- *Une exonération de la redevance d'occupation du domaine public*

# VOLET FONCIER ET URBAIN

## ❖ QUELQUES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC



# L'étude AGURAM a identifié une vingtaine de sites, parcelles et immeubles à valoriser :

## SECTEURS MIXTES

### En projet ou en cours de réflexion

- 1 Ancien supermarché Match (OAP)
- 2 Site des anciennes faïaneries (OAP)
- 3 Secteur Intermarché

### A questionner pour le potentiel de requalification

- 4 Secteur Fischer
- 5 Secteur "rue Poincaré / rive de Sarre"

## BATI PONCTUELS OU PARCELLES ISOLÉES

### En projet ou en cours de réflexion

- 1 Le Carré Louvain
- 2 Banque de France
- 3 Site "Norma"
- 4 Pôle Tertiaire "Médical"
- 5 Cinéma "Forum"

### A questionner pour le potentiel de requalification

- 6 Ancien cinéma Eden
- 7 Musée de la Faïanerie
- 8 Site "Car Wasch"
- 9 Dent creuse rue M. de Chamborand
- 10 Dent creuse rue des Vosges
- 11 Dent creuse rue de la Charrue

## VENELLES ET COEURS D'ÎLOTS

### A questionner pour le potentiel de requalification

- 1 Ilot ruelle Holtz
- 2 Ilot rue Poincaré / rue Pasteur
- 3 Ilot arrière Mairie / Musée
- 4 Ilot rue St Croix / rue Pasteur
- 5 Ilot rue des Généraux Cremer

## ESPACES PUBLICS

### En projet ou en cours de réflexion

- 1 Place de l'Eglise
- 2 Place du Marché
- 3 Rue de la Charru, rue du Stock

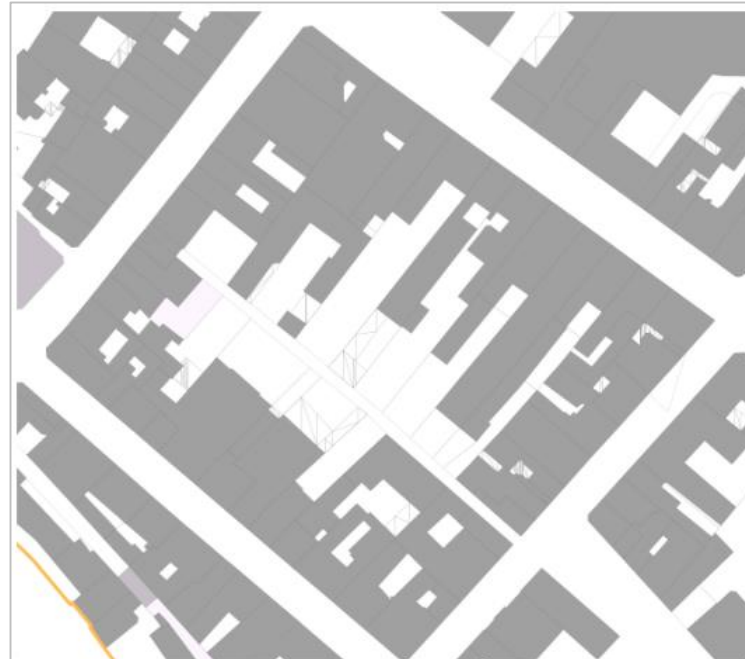
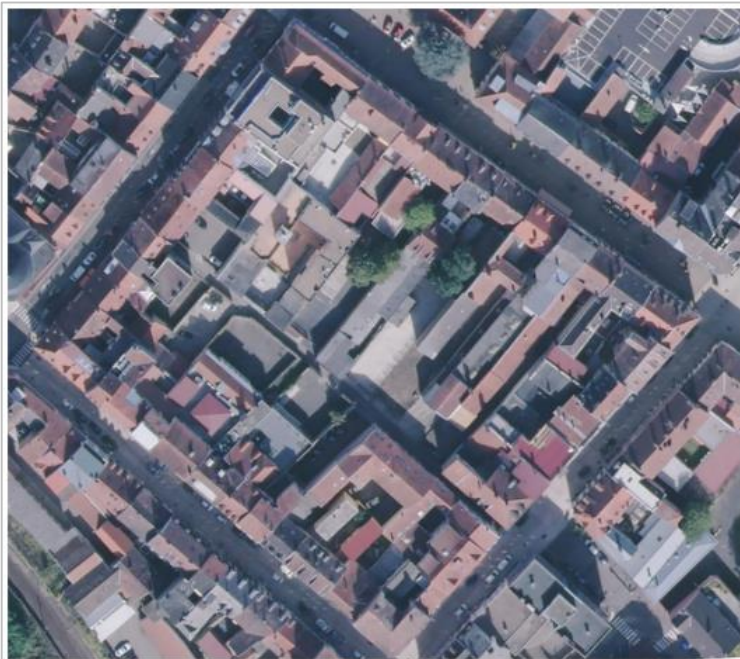
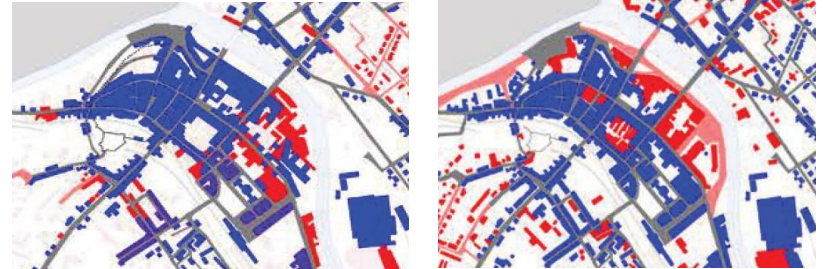
### A questionner pour le potentiel de requalification

- 4 Place de la Poste
- 5 Parking poids-lourd
- 6 Parking silo
- 7 Parking Fischer / Entrée Est
- 8 Rue du Château
- 9 Rue des Chèvres
- 10 Rue de la Montagne
- 11 Rue Caroline Hager
- 12 Rue du Général Sibille
- 13 Rue des Vosges
- 14 Place de la Grande Armée

## Ilot « Holtz »

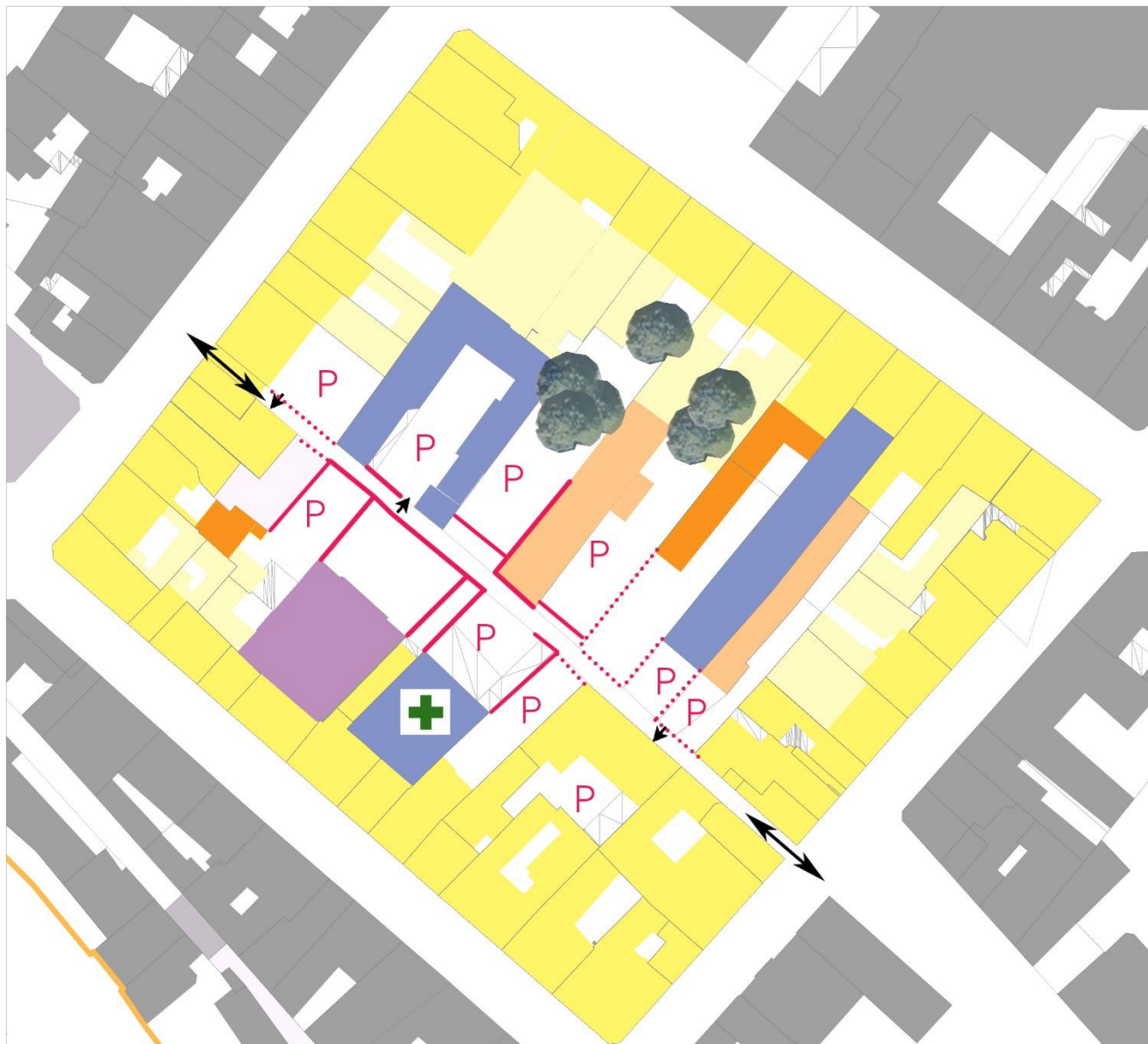
Un vaste îlot délimité par les rues Saint Croix, Nationale, Gal. Crémer et de la Chapelle et traversé par la ruelle Holtz










- Densifié entre 1945 et 1979
- Espace public étroit
- Clôtures et murs opaques d'aspect hétérogène
- Ambiance fermée et minérale
- Annexes et parkings privatifs
- Logements aux extrémités de la ruelle
- Centre d'Accueil et de Soins pour Toxicomanes
- Accès de service du commerce (pharmacie, France Loisirs)
- Quelques jardins privatifs, espaces en friche, bâti industriel avec façades patrimoniales

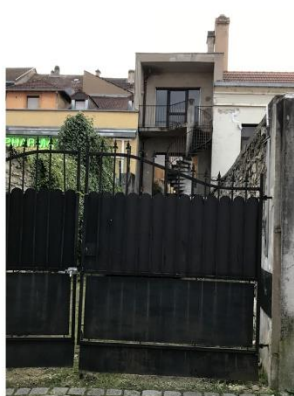


# ILOT HOLTZ

## ETAT EXISTANT - DIAGNOSTIC BATI



-  acces au coeur d'îlot
-  constructions principales - logement
-  extensions - logement
-  services et commerces en coeur d'îlot
-  bâti mutable (?)
-  annexes
-  annexes à démolir
-  murs et portails opaques
-  clôtures à claire voie

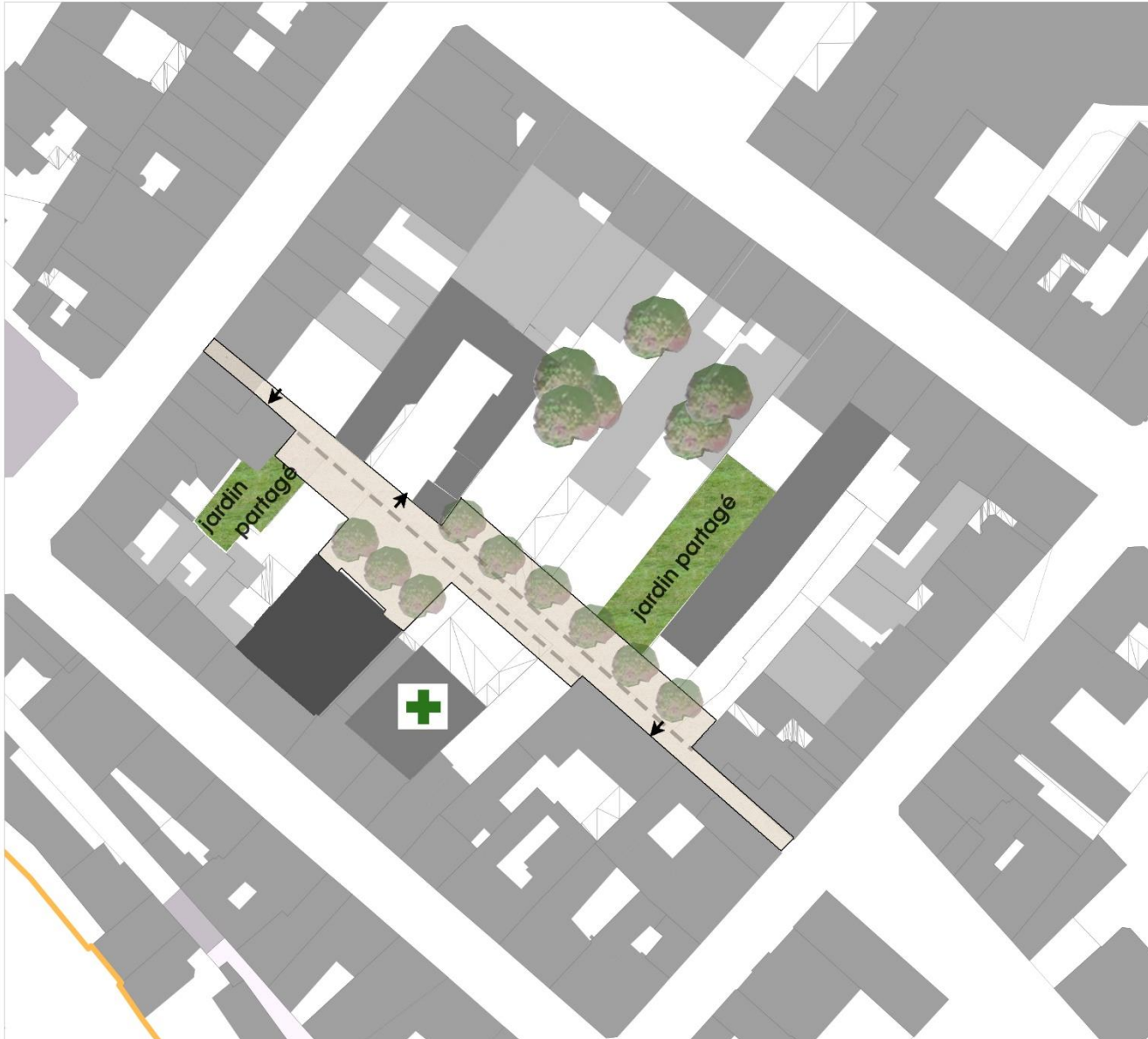


# ILOT HOLTZ REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - 1





## ILOT HOLTZ REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - 2



## ILOT HOLTZ ETUDE DE FAISABILITÉ

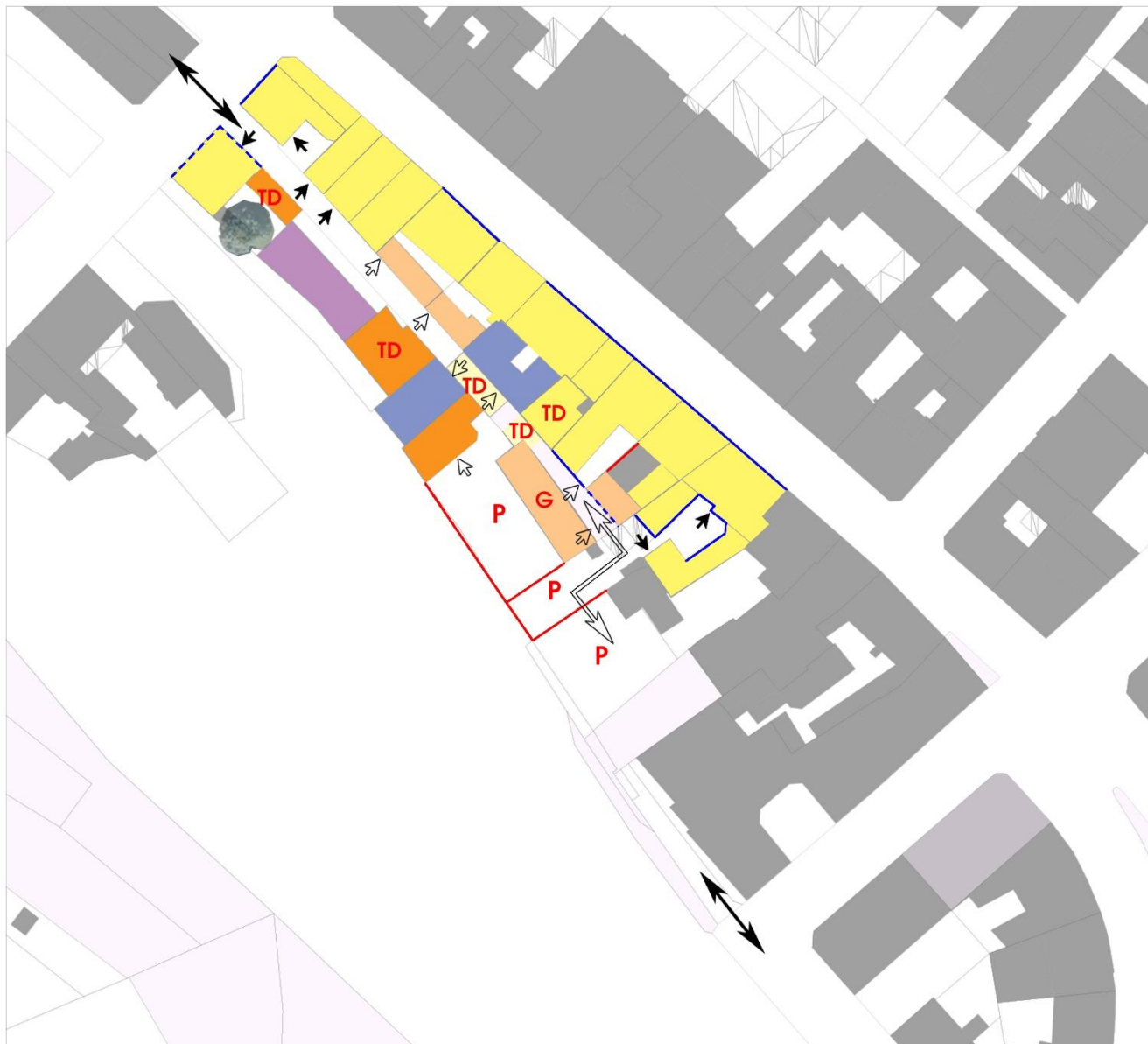
## Ilot « Hager »














Un îlot étroit délimité par la rue des Généraux Crémer et la voie de chemin de fer et traversé par la rue Hager

- Espace public étroit, rue en impasse, passages sous les immeubles en état dégradé
- Front Nord de la rue Hager : immeubles de logements et annexes en fonds de parcelles du bâti situé rue Gal. Crémer
- Front Sud de la rue Hager : annexes majoritairement vacantes à l'exception de l'extension du laboratoire d'analyse médicale
- Bâti vacant et dégradé
- Parkings en bordure de la voie de chemin de fer
- Front de rue Gal. Crémer : bâti patrimoniale et bâti de reconstruction
- Stationnement en impasse accessible de la rue des Vosges également en impasse



## ILOT HAGER ETAT EXISTANT - DIAGNOSTIC BATI



-  accès au coeur d'îlot
-  accès à créer (?)
-  constructions principales - mixte/logt
-  extensions - logement
-  services en coeur d'îlot
-  bâti mutable
-  annexes
-  annexes vacantes
-  murs
-  façades patrimoniales
-  façades patrimoniales - détériorées
-  entrée logement
-  entrée autre
- TD** état apparent : très dégradé
- P** parking
- G** garages



## ILOT HAGER REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - 1













## ILOT HAGER REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE - 2



## ILOT HAGER ÉTUDE DE FAISABILITÉ

-  accès au coeur d'îlot
-  constructions principales - mixte/logt
-  services en coeur d'îlot existants
-  annexes existantes
-  rénovation/reconversion logt - ORI (?)
-  démolition des annexes et extensions vacantes et dégradées - ORI (?)
-  façades patrimoniales
-  façade patrimoniales rénovées

## ORI (Opération de Restauration Immobilière)

Pour traiter les « délaissés » des OPAH/PIG antérieurs, il s'avère nécessaire d'envisager une étape supplémentaire en déclarant d'utilité publique l'évolution (réhabilitation ou démolition/reconstruction) de certains bâtis. C'est l'objet de l'opération de restauration immobilière (ORI) qui permet à la collectivité de prendre la main sur l'évolution des bâtis ciblés.

Sous réserve d'éligibilité, les propriétaires pourront être aidés tant sur le plan technique que financier (Anah, fonds propres locaux...) ou administratif (suivi-animation de l'OPAH). Ils pourront également faire valoir leur droit de délaissement et demander à la collectivité d'acquérir leur(s) bien(s). Dans le cas d'un désaccord pour l'engagement des travaux ou en l'absence de réponse, la collectivité peut procéder à l'acquisition des biens sous DUP.

Objectif : Opération d'aménagement visant à requalifier et encadrer la réhabilitation d'un ensemble d'immeubles à usage d'habitation privée dans leurs conditions d'habitabilité (reconstruction, modernisation, remise en état), dans des cas de **défaillance de l'initiative privée**.

Il s'agit **d'obliger le propriétaire**, via la reconnaissance de l'utilité publique des travaux à **élaborer et mettre en œuvre un projet global de réhabilitation** sous peine de substitution par la puissance publique (acquisition amiable, préemption, expropriation).

📣 **Le portage politique est indispensable sur ce type d'opération (cf annexes) qui nécessite également une étude de calibrage préalable avec un focus sur les aspects juridiques et financiers.**



# SYNTHESE DES OBJECTIFS/5 ans

5 ans	Objectifs (sur moyennes DREAL)	Total	Enveloppe Anah	Enveloppe Collectivité
OPAH-RU	<b>Logements de propriétaires occupants</b>	<b>60</b>	<b>617 895 €</b>	<b>160 000 €</b>
	dont logements indignes/très dégradés	15	316 500 €	75 000 € + prime vacance PO 10 000 €
	dont logements "Habiter Mieux"	30	251 340 €	45 000 €
	dont logements "Autonomie"	15	50 055 €	30 000 €
	<b>Logements de propriétaires bailleurs</b>	<b>10</b>	<b>83 780 €</b>	<b>550 000 €</b>
	dont logements indignes/très dégradés	75	1 332 300 €	480 000 € + prime vacance PB 40 000 €
	dont logements "Energie"	10	83 780 €	30 000 €
	<b>Copropriétés</b>	<b>50</b>	<b>26 250 €</b>	<b>25 000 €</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>120</b>	<b>727 925 €</b>	<b>735 000 €</b>

# OBJECTIFS ANNUELS

		OPAH RU		
		Nature des aides	Nombre de logements par an	Montant prévisionnel annuel
Anah		<b>Propriétaires occupants</b> dont HM	9	113 568 €
			6	50 268 €
		<b>Propriétaires bailleurs</b>	17	283 216 €
		<b>Copropriétés fragiles</b>	10	26 250 €
Collectivité		<b>Aide au conventionnement</b> <i>Abondement 10%</i>	17	102 000 €
		<b>Aide à la perte d'autonomie</b> <i>Abondement 10%</i>	3	6 000 €
		<b>Lutte contre l'habitat indigne/très dégradé PO</b> <i>Abondement 10%</i>	3	15 000 €
		<b>Lutte contre la précarité énergétique</b> <b>(« Habiter Mieux »)</b> <i>Abondement 5-10%</i>	5	9 000 €
		<b>Lutte contre la vacance</b> <i>Prime vacance 1 000€</i>	10	10 000 €
		<b>Copropriétés fragiles</b> <i>Abondement 500€</i>	10	5 000 €

# ACTIONS SPECIFIQUES & INGENIERIE

<i>sur 5 ans</i>	<i>Actions</i>	<i>Objectifs</i>	<i>Enveloppe Collectivité</i>
<b>Actions d'accompagnement</b>	Prime vacance 500 € (hors Anah)	50	25 000 €
	Campagne ravalement de façades	100	150 000 €
	<b>TOTAL</b>	<b>150</b>	<b>175 000 €</b>
<b>Actions complémentaires</b>	THLCV	à définir par DGFIP	Régie
	Communication dédiée	2 événements par an	Service communication
	Permis de louer	DML ou APML	Régie ou opérateur
	Bail à réhabilitation	1	Portage ? (HLM, SEM...)
	ORI	Etude juridique préalable	Marché public
<b>Ingénierie</b>	OPAH - RU	selon les missions confiées à l'opérateur	de 250K€ à 500K€ sur 5 ans

## Le suivi-animation et le rôle de l'opérateur

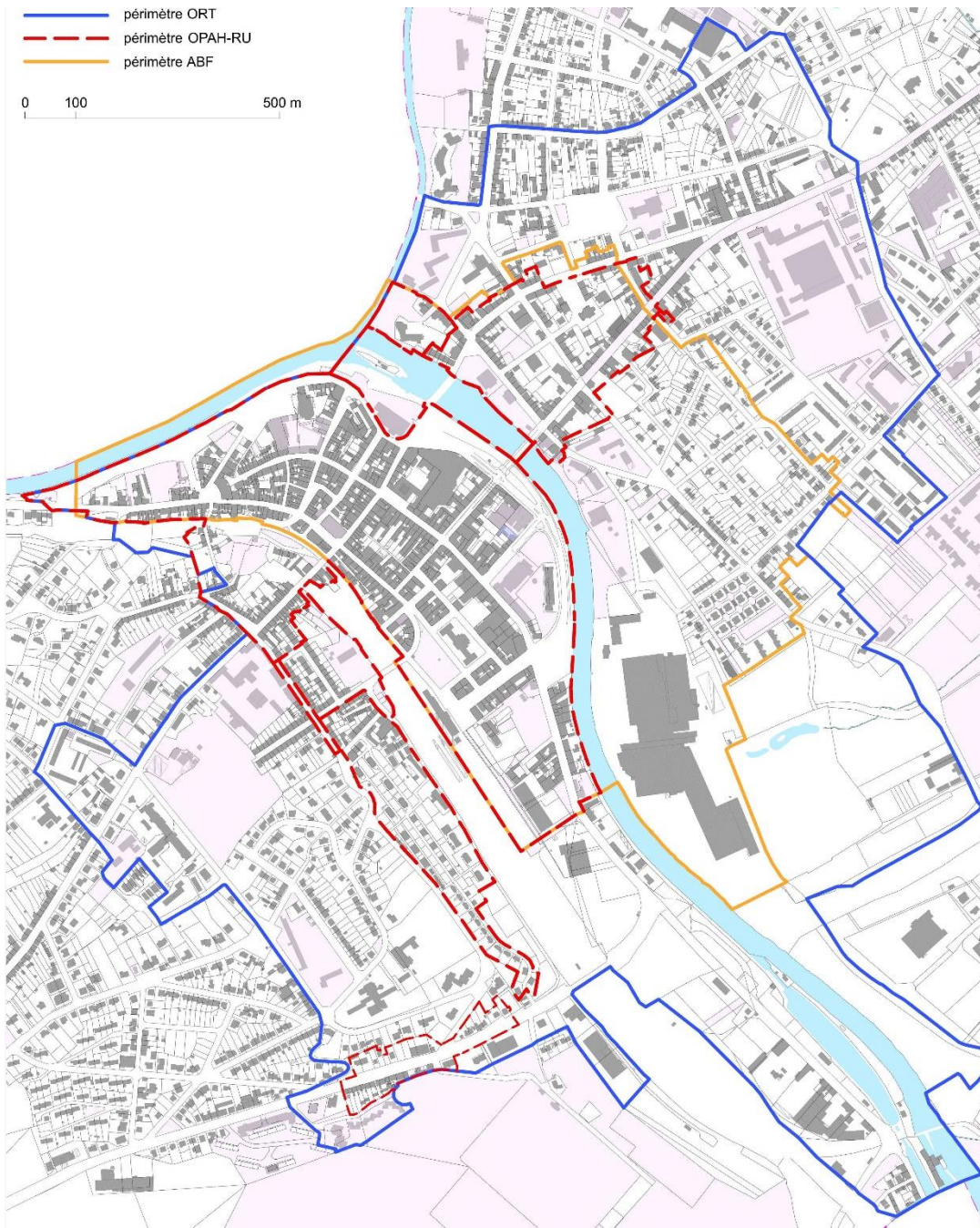
Les opérations type OPAH sont engagées de façon calendaire (de date à date) et sont **suivies et animées par un opérateur** qui a notamment pour mission de sensibiliser les « forces vives » pour le repérage, d'inciter et de convaincre les propriétaires (bailleurs ou occupants) de réaliser des travaux, de les conseiller techniquement, thermiquement et financièrement, de les assister administrativement dans le cadre de leurs demandes d'aides (subventions, prêts sociaux, ...), ...

Ce suivi-animation s'appuie sur une **convention d'opération** définissant les engagements des institutions et partenaires. La collectivité locale désigne une **équipe opérationnelle chargée d'assurer la communication et l'information, l'animation et le suivi de l'opération.**

Elle peut lui confier **diverses missions, en collaboration avec les services instructeurs de l'Anah** : Repérer l'habitat indigne, sensibiliser et informer la population, conseiller techniquement et financièrement les propriétaires et les copropriétés, assister administrativement les demandeurs, réaliser des évaluations énergétiques et des diagnostics techniques, gérer les opérations, conseiller les copropriétés, encadrer les actions d'accompagnement, ...

Le coût du suivi-animation d'une OPAH classique (environ 50 000 € HT par an) dépend des actions retenues par les Élus et des missions confiées à l'opérateur. Dans le cadre d'une OPAH RU, la diversité des missions conditionne les compétences de l'équipe à mobiliser (urbanistes, architectes, travailleurs sociaux, diagnostiqueurs, experts Copropriétés, juristes, ...) et le coût de l'animation pouvant aller jusqu'à 100 000 € HT par an voire davantage (selon le cahier des charges).

# PROPOSITION PERIMETRE OPAH-RU




— périmètre ORT  
- - - périmètre OPAH-RU  
— périmètre ABF

0 100 500 m

— périmètre ORT  
- - - périmètre OPAH-RU  
— périmètre ABF



---

20 rue de Rosheim  
67000 STRASBOURG  
contact.alsace@soliha.fr  
 : 03 90 41 40 90

# Annexes



## Témoignages



« Un logement confortable pour notre famille, une facture énergétique réduite pour notre budget ! »

La famille Durand et leurs 2 enfants, habitent une maison dans la Meuse. Grâce à Habiter Mieux Sérénité, ils ont réalisé un bouquet de travaux et amélioré la performance énergétique de leur maison de 45% et fait d'importantes économies sur leur facture énergétique.

► Les travaux de la famille Durant ont coûté 20 000 €, elle a bénéficié de 14 000 € d'aide et d'un accompagnement gratuit.



**MaPrimeRénov'**  
Mieux chez moi, mieux pour la planète

« Depuis l'isolation de ma façade, plus besoin de monter le chauffage au maximum ! »

Suzanne aime garder ses petits-enfants, mais le froid les empêchait de profiter des bons moments. Grâce à MaPrimeRénov', Suzanne a fait isoler la façade nord de son logement pour moins de 600 €.

► Les travaux de Suzanne ont coûté 5 250 €, elle a bénéficié de 4 655 € d'aide\*.

\* Le calcul de l'aide dépend des revenus des ménages

## Un parcours simplifié



**FAIRE** Renseignez-vous auprès d'un conseiller FAIRE

faire.gouv.fr

0 808 800 700

Service gratuit  
prix appel

Selon mon projet,  
le conseiller m'oriente vers :



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

Agence  
nationale  
de l'habitat



► Et si vous retrouviez du **confort énergétique** ?

**MaPrimeRénov'**  
Mieux chez moi, mieux pour la planète

**HABITER MIEUX**  
sérénité

Mon logement est mal isolé

J'ai froid !

Il y a des courants d'air chez moi

Je dois changer ma chaudière

Ma facture de chauffage explose

Je souffre de l'humidité

➤ **L'État vous aide à financer vos travaux de rénovation énergétique**



## 2 aides simples pour répondre à votre situation



**1 type de travaux**  
**Un geste vertueux pour mon logement**



- J'ai besoin de faire réaliser un type de travaux que j'ai bien identifié
- Je suis en contact avec un artisan RGE\* pour obtenir un devis
- J'ai besoin d'une aide financière, voire même d'une avance
- Je n'exclue pas de faire d'autres travaux plus tard

Chauffage ou Isolation ou Menuiserie  
= Ventilation =

➤ Rendez-vous sur [maprimerenov.gouv.fr](http://maprimerenov.gouv.fr)

MaPrimeRénov' est cumulable avec les CEE

\* Reconnu garant de l'environnement



**1 programme global de travaux**  
**Une rénovation vertueuse pour mon logement**



- J'ai besoin d'une rénovation globale (plusieurs types de travaux), mais ne sais pas à qui m'adresser
- Je souhaite être accompagné tout au long de mes travaux par un conseiller indépendant en qui je peux avoir confiance.
- Je voudrais bénéficier d'un diagnostic pour définir mon projet de travaux
- J'ai besoin d'une aide financière, voire même d'une avance

Chauffage + Isolation + Menuiserie  
= Ventilation =

➤ L'aide permet également de couvrir les travaux induits (électricité, maçonnerie, etc)

➤ Rendez-vous sur [monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr)

Le programme Habiter Mieux sérénité est bonifié pour la sortie de la précarité énergétique (logements étiquette F et G)

➤ **Le conventionnement sans travaux : dispositif Louer abordable, loi de finances 2017**

Un propriétaire d'un **logement ancien décent** peut signer une **convention sans travaux avec l'Anah** afin de bénéficier d'une **déduction fiscale** sur les revenus bruts fonciers tirés de la location du logement conventionné : **15 à 50 %** pour des loyers intermédiaires, sociaux ou très sociaux.

En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une durée de **6 ans** à louer son logement en respectant certains **plafonds de loyers et de ressources des locataires**. Les loyers sont plafonnés localement par l'Anah en fonction du type de convention, de la situation géographique du logement, du marché immobilier et de la catégorie du logement.

Type de loyer	Prix au m <sup>2</sup>
Loyer "intermédiaire"	7,5 à 8,48 €/m <sup>2</sup>
Loyer "social"	6,84 à 7,44 €/m <sup>2</sup>
Loyer "très social"	5,73 €/m <sup>2</sup>

Plafond de ressources	Personne seule	Couple avec 2 enfants
"intermédiaire"	28 049 €	54 379 €
"social"	20 870 €	40 462 €
"très social"	11 478 €	22 376 €

La déduction fiscale peut aller jusqu'à **85%** si la gestion du bien est confiée à une structure **d'intermédiation locative** ou à une **Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)** pour une durée **d'au moins 3 ans**.

## ➤ *Le dispositif De Normandie*

Ce dispositif s'adresse aux **futurs propriétaires bailleurs** dont le logement se situe dans un **quartier ancien dégradé**. Il vise à améliorer l'offre locative en centre-ville en proposant des logements de qualité à des tarifs abordables.

### Conditions :

- ✓ Acheter un logement ancien entre le 01/01/2019 et le 31/12/2021 situé dans le **périmètre ORT** ;
- ✓ Conventionner le logement pendant une durée de 6, 9 ou 12 ans, avec des loyers plafonnés à **8,93 €/m<sup>2</sup>**, à des personnes entrant dans les plafonds de ressources ;
- ✓ Réaliser au moins **25% du coût de l'opération en travaux** qui doivent comprendre au minimum **deux postes** parmi : isolation des combles, chauffage, isolation des murs, remplacement des menuiseries extérieures et eau chaude sanitaire OU permettre de réaliser **un gain énergétique de 20% en immeuble collectif et 30% pour les logements individuels**. Il sera également nécessaire d'atteindre une note inférieure à **331 kWh/m<sup>2</sup>/an après travaux (E)**.

### Avantages :

- ✓ Les bailleurs peuvent ainsi bénéficier d'une réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération **(plafonné à 300 000 €)** :
  - 21 % du prix du coût de l'opération pour un conventionnement de 12 ans ;
  - 18 % pour 9 ans ;
  - 12 % pour 6 ans.
- ✓ Les taxes foncières, assurances, frais de gestion, intérêts,... sont également défiscalisables
- ✓ Possibilité de louer aux ascendants/descendants

## « **Changement 2020 : aide fiscale « De Normandie dans l'ancien »** »

Lancé en 2019, ce dispositif d'investissement locatif est destiné à encourager la rénovation des logements. Il permet par ailleurs de produire du logement abordable dans les centres anciens.

En 2020, le dispositif a été renforcé, en :

- élargissant la liste des travaux éligibles : Pour atteindre les 25 % du coût total de l'opération, pourront être comptabilisés non seulement les travaux effectués de rénovation, mais également ceux permettant la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement de surfaces habitables (dont les combles et sous-sols) ou encore concernant la création de surface habitable nouvelle ;
- simplifiant le périmètre des zones éligibles : Il sera possible d'en bénéficier dans l'ensemble du territoire des communes éligibles et non plus dans les seuls « centres-villes ». Le dispositif continuera de porter sur les communes identifiées comme ayant un besoin particulier de réhabilitation de l'habitat.
- en prolongeant le dispositif jusqu'au 31 décembre 2022. Cette prolongation donnera plus de visibilité aux investisseurs.

## ➤ *La location meublée*

Contrairement à la location nue qui relève du régime des revenus fonciers, la location meublée relève du **régime des bénéfices industriels et commerciaux**.

Le meublé doit comporter **tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale** par le locataire.

La location meublée est exonérée d'impôt dans deux cas :

- la location est habituelle (non occasionnelle), le locataire n'y élit pas domicile et les recettes n'excèdent pas 760 € par an.
- les pièces louées au locataire ou sous-locataire constituent sa résidence principale et le prix n'excède pas 136 € par m<sup>2</sup>.

La location meublée est considérée comme une activité professionnelle sous deux conditions :

- les recettes annuelles de cette activité perçues par l'ensemble du foyer fiscal excèdent 23 000 € ;
- **ou** les recettes sont supérieures aux autres revenus du foyer fiscal (traitements et salaires, autres bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles et bénéfices non commerciaux).

Le loueur en meublé est imposé à l'impôt sur son revenu net (montant des recettes diminué des charges) qui peut être déterminé selon l'un des deux régimes suivants :

- ✓ Le régime micro-BIC : si le montant des recettes n'excède pas 70 000 €. Le loueur en meublé bénéficie d'un **abattement forfaitaire pour frais de 50%** et est donc soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu sur la moitié de son chiffre d'affaires. Les **formalités comptables et déclaratives sont simples**.
- ✓ Le régime réel : sur option du loueur en meublé ou de plein droit si les recettes sont supérieures à 70 000 €. Il permet de déduire les charges réellement supportées et les amortissements et donc d'**optimiser son imposition** mais s'avère plus complexe en termes de formalités.

## Les aides d'Action Logement aux particuliers

### Aides aux travaux destinés à favoriser le maintien à domicile :

- Elles sont réservées aux retraités du secteur privé et aux salariés ou ascendants de salariés en situation de perte d'autonomie.
- Les travaux ne concernent que certains travaux (par exemple la fourniture et la pose d'une douche à l'italienne).
- Le bénéficiaire ne doit pas dépasser les ressources modestes de l'Anah.
  - *La subvention s'élève au maximum à 5 000 €.*

### Aides à la rénovation énergétique pour les propriétaires occupants :

- Elles concernent les salariés du secteur privé non agricole.
- Le bénéficiaire doit réaliser des travaux d'isolation thermique (murs, combles, planchers) ou l'une des opérations suivantes :
  - Remplacement du système de chauffage ;
  - Equipement de chauffage ou d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.
- Le bénéficiaire doit justifier de l'intervention d'un opérateur assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).
- Le ménage doit justifier de ressources inférieures au plafond de ressources modestes Anah.
  - *La subvention s'élève au maximum à 20 000 €.*

### Aides à la rénovation énergétique pour les propriétaires bailleurs :

- Elles s'adressent aux PB modestes du secteur privé ou aux PB logeant des salariés modestes du secteur privé.
- Les travaux subventionnés sont les mêmes qui concernent les aides aux PO.
- Le logement doit être la résidence principale du locataire.
  - *La subvention s'élève au maximum à 15 000 €.*

## Les aides d'Action Logement en Cœur de Ville

Action Logement accorde des financements mixtes (prêt/subvention) dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville. Les opérations visées doivent s'inscrire dans le cadre du projet d'ensemble porté par la commune et permettre la production d'une offre nouvelle locative ou d'accession à la propriété. Le projet immobilier doit se situer dans le périmètre ORT.

Concernant le parc privé, il peut s'agir des opérations suivantes :

- Acquisition-amélioration d'immeubles entiers ;
- Acquisition de locaux ou d'immeubles entiers en vue de leur transformation en logements ;
- **Réhabilitation d'immeubles entiers.**

Le bailleur s'engage à louer les logements à des plafonds de loyers et de ressources définis par l'Anah mais les programmes peuvent comporter 20% de logements à loyer libre.

Le financement maximum est plafonné au montant des travaux éligibles, y compris les honoraires afférents, dans la limite de 1 000 € TTC par m<sup>2</sup> de surface habitable.

Le financement des opérations se fait prioritairement en prêt amortissable mais peut celui-ci peut être complété par une subvention.

Taux de référence maximum de l'intervention d'Action Logement en zone B2 :

	<b>Nature de l'intervention</b>	<b>Prêt</b>	<b>Subvention</b>
Avec Anah	Taux de référence	75%	25%
Sans Anah	Taux de référence	50%	50%



## Déroulé de la procédure d'une ORI

1. L'ORI est engagée à l'initiative de la commune ou de l'EPCI compétent en la matière, par une **délibération** qui présente et explicite le projet en justifiant la demande de déclaration d'utilité publique.
2. La collectivité constitue un dossier qui sera soumis à **l'enquête préalable** à la DUP, organisée par le préfet (art R. 313-23 du CU) dans les formes prévues par le Code de l'expropriation. Il comprend (article R. 313-24 du CU) :
  - un plan de situation ;
  - la désignation des immeubles concernés, indiquant leur caractère vacant ou occupé ;
  - une notice qui précise l'objet de l'opération, présente le programme global des travaux par bâtiment (y compris, s'il y a lieu, les démolitions nécessaires) et indique la situation de droit, ou de fait, de l'occupation du ou des bâtiments (que ce soit à titre d'habitation ou à titre commercial ou professionnel pour certaines parties d'immeubles) ;
  - des données financières relatives aux immeubles concernés : une estimation de la valeur vénale des immeubles avant restauration (France Domaines), et une évaluation sommaire du coût des travaux de restauration ; le programme de travaux doit être individualisé pour chaque immeuble, indiquant l'essentiel à prévoir (gros œuvre et intérieurs).
3. Le maire (ou le président de l'EPCI) informe le conseil municipal des résultats de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur. Le conseil municipal peut décider de poursuivre l'opération et habiliter le maire à la poursuivre, ou non. La procédure se poursuit normalement par la **déclaration d'utilité publique de l'opération par arrêté du préfet**. Le délai de validité de la DUP est de 5 ans. Elle peut être prorogée une fois par le préfet pour une durée équivalente.
4. La collectivité doit ensuite arrêter, pour chaque immeuble à restaurer, le **programme des travaux à réaliser et leur délai de réalisation**. Le programme de travaux doit être précis et n'est pas la simple reprise du descriptif sommaire figurant au dossier de l'enquête préalable à la DUP. Cela implique que les services de la ville, ou toute autre personne mandatée pour ce faire, aient effectué un travail technique immeuble par immeuble, précisant les travaux nécessaires, et les aspects importants de mise en œuvre (matériaux, couleurs, éléments à préserver, ...).

5. La collectivité demande au préfet l'ouverture de **l'enquête parcellaire** afin d'identifier les propriétaires et les titulaires de droits réels et d'autres conventions. Elle notifie aux propriétaires les travaux qu'ils auront à effectuer et les délais à respecter, sous peine d'expropriation.

*La collectivité n'est pas obligée de préciser le détail des travaux pour tous les immeubles compris dans la DUP et de les notifier à tous dans le cadre de la même enquête parcellaire : elle peut établir des priorités opérationnelles.*

C'est lors de cette enquête parcellaire que les propriétaires font connaître leur intention de réaliser ou non les travaux qui leur ont été notifiés.

« Si un propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité » (article L. 313-4-2 du CU).

6. À l'expiration du délai de l'enquête, le dossier est transmis au commissaire enquêteur qui donne son avis et dresse le procès-verbal de l'opération puis transmet le dossier au préfet.

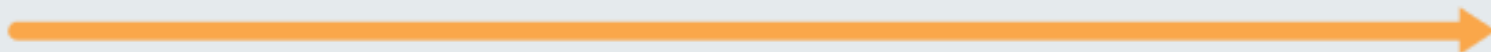
Le préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

Les propriétaires qui n'ont pas répondu lors de l'enquête parcellaire sont considérés comme ayant refusé d'exécuter les travaux : leurs immeubles seront compris dans l'arrêté de cessibilité, comme pour ceux qui ont explicitement refusé. De même, si un propriétaire n'a pas envoyé son dossier dans un délai raisonnable (à apprécier au cas par cas ) son immeuble sera cessible à la date d'expiration du délai de réalisation des travaux.

*La collectivité n'est pas obligée de poursuivre une expropriation, et elle peut renoncer à demander au préfet la prise de l'arrêté de cessibilité.*

## Déroulé sommaire d'une opération de restauration immobilière

Démarrage	Déclaration d'utilité publique (DUP)		Enquête parcellaire et notifications individuelles		
<p>Délibération - concertation éventuelle</p>	<p><b>Enquête préalable</b> organisée par le préfet</p> <p>Plan désignation immeuble Occupation Notice avec programme global de travaux par immeuble Estimation sommaire des travaux Estimation des valeurs des immeubles par les services des domaines</p>	<p><b>Arrêté de DUP</b> par le préfet, à la demande de la collectivité (valable 5 ans)</p>	<p>Mise au point du programme précis des travaux par immeuble</p> <p>Fixation des délais de réalisation</p> <p>Un arrêté du maire ou du président de l'EPCI, qui précise le détail des travaux et les délais par immeuble, est publié et affiché.</p>	<p><b>Enquête parcellaire</b> ouverte par le préfet, à la demande de la collectivité</p>	<p>Identification des propriétaires, <b>notifications individuelles</b> des travaux et délais d'exécution</p> <p><b>Réponses des propriétaires</b> qui peuvent s'engager à réaliser les travaux, refuser ou ne pas répondre.</p>



8 mois environ

Pas de délai contraint  
Étalement possible des enquêtes parcellaires (1 an, 2 ans)

## Suites de l'enquête parcellaire

Réponses et actions des propriétaires		Action de la collectivité
Intention de réaliser les travaux	Fournit un dossier détaillé dans un délai raisonnable puis réalise les travaux	Suivi et contrôle
	Fournit un dossier détaillé dans un délai raisonnable et prend du retard dans la réalisation des travaux	Suivi et contrôle, report des délais possible en cas de propriétaire de bonne foi
Intention de réaliser les travaux	Ne fournit pas son dossier détaillé dans un délai raisonnable	Expropriation possible ou obligatoire dans certains cas
N'a pas l'intention de les réaliser		
Ne répond pas		
Droit de délaissement (qui peut être exercé dès la DUP)		Obligation d'acquérir