

Sierck-les-Bains

(Moselle)

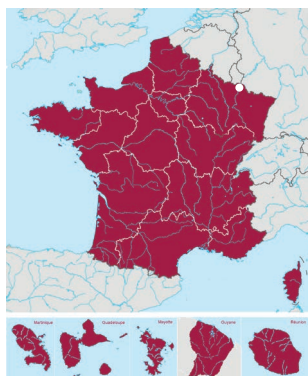
Communauté de communes Bouzonvillois - Trois Frontières (43 communes)

La Communauté de Communes Bouzonvillois - Trois Frontières (CCB3F) a été créée au 1er janvier 2017 de la fusion des Communautés de Communes des 3 Frontières (CC3F) orientée vers la Moselle et celle du Bouzonvillois (CCB) tournée vers la Sarre. L'enjeu est d'arriver à un projet de territoire commun, qui a vocation à s'appuyer sur l'expérience acquise grâce au projet de revitalisation du centre-bourg de Sierck-les-Bains.

Mots clés : Vacance des logements, patrimoine, tourisme, ingénierie, adaptation des logements



Source : © Sierck-les-Bains



Version de
juin 2017



Le contexte communal et territorial

- Ville transfrontalière située à 40km de Luxembourg et à 50 km de Trèves (Allemagne) au voisinage immédiat de la ville de Schengen
- 1 681 habitants en 2012
- -144 habitants entre 1990 et 2012 (-0,4% de population par an)
- Gérontocroissance 3 fois supérieure à la moyenne de la communauté de communes
- Absence de logements sociaux
- 16% de vacance sur le centre-bourg et 6,6% de logements potentiellement indignes
- Très peu de terrains à bâtir sur la commune
- Cadre bâti ancien à haute valeur patrimoniale et culturelle, espaces naturels remarquables et gastronomie réputée.

Laurent Steichen, Maire de Sierck-les-Bains

«L'AMI Centres-Bourgs a été l'opportunité d'asseoir autour de la table l'ensemble des partenaires institutionnels et financiers et d'associer les acteurs locaux à la définition et à la mise en œuvre d'un projet global et partagé de revitalisation du centre-bourg et de développement du territoire.»

Mai 2017

La revitalisation : une stratégie de rénovation de l'habitat

L'observation de terrain et les études ont permis d'élaborer une stratégie pour agir sur les points d'enjeux :

- Soutenir les propriétaires occupants et bailleurs pour effectuer des travaux de résorption de l'habitat indigne et anticiper la dégradation du bâti par des travaux d'amélioration
- Aider et conventionner les propriétaires bailleurs à proposer des logements de qualité à loyer modéré et proposer un offre de logements locatifs sociaux
- Traiter spécifiquement les « dents creuses », habitat à l'abandon depuis plus de 30 ans, concentrées en cœur de ville
- Valoriser le patrimoine architectural local



Lutter contre l'habitat indigne et remettre sur le marché les biens vacants

La résorption de l'habitat indigne dans le centre de Sierck-les-Bains est un enjeu majeur, de nombreux appartements sont dépourvus du confort moderne. Plusieurs procédures sont envisagées pour s'adapter aux différents cas recensés :

- Une OPAH-RU ayant pour objectifs de subventionner la rénovation de 151 logements sur 6 ans
- Un traitement spécifique « au cas par cas » des immeubles vacants pour mener à bien des réhabilitations requalifiantes et attractives
- Des prises de contact directes et de pressions sur les propriétaires inactifs avant le recours à des procédures coercitives (arrêtés, ORI, ...)
- Une taxe d'habitation mise en place depuis 2014 sur les logements vacants depuis plus de 2 ans
- Un repérage des copropriétés fragiles en centre-bourg pour mettre en place un suivi et anticiper des actions spécifiques



Exemple d'immeuble chandelle à rénover et restructurer

Proposer une offre de logements locatifs sociaux

La réhabilitation d'immeubles publics vétustes et vacants en cœur de ville permettra la création d'une offre de 18 logements sociaux répondant aux besoins urgents des familles monoparentales et des jeunes seniors, et de manière plus pérenne aux besoins des jeunes travailleurs :

- La réhabilitation du presbytère en 6 logements PLUS et PLAI (T2 et T3)
- La réhabilitation de deux immeubles communaux, place du marché et rue du moulin, soit respectivement 8 et 4 logements PLUS et PLAI



Opération du presbytère comportant 6 logements sociaux

Combattre la spéculation foncière

Le marché immobilier sur Sierck-les-Bains est soumis à 2 influences opposées : d'une part la proximité du Luxembourg qui crée une tension et une augmentation des prix. D'autre part, une offre de logements anciens, peu adaptés et à bas coûts. Ces deux facteurs attirent la spéculation foncière et les marchands de sommeil qui voient une opportunité de louer des biens.

Afin de contrer ces pratiques spéculatives, la collectivité a programmé la création de logements sociaux pour répondre aux besoins et faire pression sur les prix du locatif privé. Afin d'éviter les ORI qui seraient trop coûteuses, la collectivité a lancé un projet de communication et de négociation au cas par cas pour encourager les propriétaires inactifs à vendre ou à faire des travaux. Sur les cas difficiles, des procédures coercitives (arrêté de péril, ...) seront conduites.

La revitalisation : attractivité commerciale et développement touristique

Sierck-les-Bains a besoin de réhabiliter son cœur de ville, notamment la Grand'Rue, ancienne artère commerçante, où des cellules commerciales sont vacantes et se détériorent. Il apparaît nécessaire de reconquérir cet espace voué à l'habitat et à l'économie. Au niveau du centre-bourg, mais aussi du territoire, cela se traduira par la dynamisation et la valorisation du commerce, de l'artisanat et des services de proximité, la création d'un Pôle Européen des Métiers d'Art et la réalisation d'une Route de la Brocante.



Maintenir et installer de nouvelles TPE répondant aux besoins des habitants ou des touristes

La commune, en concertation avec l'association des commerçants (ACS), souhaite apporter son soutien à des opérations structurantes visant le maintien, le développement, mais aussi l'établissement de nouvelles TPE tournées vers les besoins des habitants ou des touristes. Elle s'efforce notamment de favoriser la structuration de l'ACS, en :

- aidant l'association à s'organiser par des actions internes de coordination appropriées ;
- favorisant le développement de la communication externe et la mise en place d'animations touristiques et commerciales (Nocturnes du Terroir - 4000 visiteurs par soirée, Village du Père Noël - 30 000 visiteurs sur les 4 week-end de l'Avent, ...)

Créer un Pôle Européen des Métiers d'Art

Ce projet de Pôle Européen des Métiers d'Art (PEMA) a pour mission de lancer une dynamique de territoire visant à faire du Pays de Sierck le territoire transfrontalier de prédilection pour les métiers d'art en Moselle. Il s'agit d'une démarche d'abord économique mais aussi touristique et culturelle qui consiste à :

- accueillir des professionnels métiers d'art de façon pérenne,
- favoriser leur développement par une politique d'accompagnement, de services dédiés et de promotion valorisation.



Boutique éphémère du PEMA

Le PEMA est envisagé de manière « déconcentrée » et se traduira par la valorisation de cellules commerciales vacantes en un espace de travail assorti d'un espace de vente pour accueillir les professionnels français ou européens. L'offre locative sera construite à partir d'ateliers publics, propriétés de la commune mis à disposition à loyer modéré (4 à 6 €/m²) et d'ateliers privés, à tarif négocié avec les propriétaires.

Ce projet de PEMA s'accompagne d'actions complémentaires, comme la création d'une boutique européenne des métiers d'art destinée à commercialiser uniquement des produits d'artisanat d'art issus de créateurs français et européens, d'un centre de ressources, le développement d'un programme de formation et l'organisation d'un événementiel européen Métiers d'Art.

Réaliser une Route de la Brocante

Réfléchi en dualité avec le PEMA, la Route de la Brocante projette d'accueillir sur le Pays de Sierck des professionnels de la brocante, d'assurer leur promotion commerciale et touristique et de faciliter leur approvisionnement en objets.

La Route de la Brocante repose sur :

- Un réseau de brocanteurs établi sur l'ensemble du territoire et leur mise en relation au travers d'une route balisée.
- Une recyclerie pour alimenter les brocanteurs en objets « seconde main » de qualité.

La revitalisation : une expérience enrichissante pour tout un territoire

Zoom sur la mobilisation de l'ingénierie publique

L'arrivée d'une nouvelle municipalité en 2008 s'est accompagnée d'une politique de revitalisation destinée à renforcer l'attractivité du bourg centre et plus largement du Pays des Trois Frontières. La commune entend alors tirer profit de ses richesses et a programmé une stratégie qui vise le développement d'un tourisme raisonné et durable.

L'AMI Revitalisation des Centres-Bourgs a été une opportunité pour le territoire qui a pu alors financer une ingénierie de projet qui faisait défaut pour mener à bien les actions du projet de territoire. Le choix a été fait de mener l'OPAH en régie pour avoir un meilleur contrôle des travaux et sur l'avancée du projet dans son ensemble. Néanmoins, certaines compétences en performance énergétique, en patrimoine et en ergonomie sont externalisées.

L'équipe intercommunale en charge du suivi opérationnel du projet « centre-bourg » s'organise de la manière suivante :

Ingénierie AMI « centres-bourgs » (FNADT/CCB3F)		Ingénierie « suivi-animation OPAH-ru » (EN REGIE) (Anah / Région Grand-Est/CCB3F)	
Chef de projet «revitalisation centre-bourg» (1 ETP)	Coordinateur habitat-aménagement (0.5 + 0.5 ETP)	Technicienne Habitat (1ETP)	MISSIONS EXTERNALISEES : Conseil spécifique en matière de patrimoine en secteur MH = cabinet Grégoire André Adaptation des logements au vieillissement et à l'handicap = ergothérapeute Performance énergétique du logement = EIE Moselle Nord Conseils spécifiques sur les dossiers individuels de l'OPAH-RU
Compétence : développement territorial (généraliste)	Compétence : urbanisme-aménagement	Compétence : architecte du patrimoine	
Coordination et suivi-animation de l'opération « centre-bourg » Suivi des opérations d'habitat social public Mise en œuvre des actions relatives au volet économique	Renouvellement urbain (opérations complexes), planification urbaine	Coordination et suivi de l'OPAH-RU Animation transversale du dispositif avec les partenaires Conseils techniques, montage et suivi général des dossiers individuels de l'OPAH-RU	

Source : ©Sierck-les-Bains

Le projet en dates

2008 : Nouvelle municipalité, nouvelle politique axée sur un développement touristique raisonné et durable

2010 : Lancement du PLU

2014 - 2016 : Candidature commune Sierck-les-Bains/CCB3F à l'AMI « centres-bourgs » et production d'un ensemble d'études complémentaires (habitat / attractivité économique / stratégie foncière)

2016 : Lancement de l'OPAH-RU communautaire
Signature de la Convention « Centres-Bourgs »

2017 : Création de la nouvelle Communauté de communes

Pour en savoir +:

Christelle Godar, Cheffe de projet « revitalisation centre-bourg »
christelle.godar@ccb3f.fr

Marc Schneider, Chef du service Habitat à la DDT 57
marc.schneider@moselle.gouv.fr

Cette fiche fait partie d'une série de fiches consacrées à la valorisation de retours d'expériences de revitalisation de Centres-Bourgs

Les fiches sont disponibles sur : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>

