



centres-bourgs

PROGRAMME DE REVITALISATION

1ère rencontre des chefs de projet du vendredi 22 avril 2016 ***Table-ronde : Habitat (matin)***

Interventions :

Marine PROMPT, ANAH
Christelle GODART, cheffe de projet de Sierck-les-Bains

Afin de rendre concret les présentations / échanges, Christelle GODART, cheffe de projet, présente le projet de revitalisation de la commune de Sierck-les-Bains (région Alsace/Champagne-Ardenne/Lorraine).

Commune de 1 700 habitants au sein d'une intercommunalité qui en compte 13 000, Sierck-les-Bains est une ancienne cité médiévale et Renaissance organisée autour du château des Ducs de Lorraine.

Sa situation géographique particulière, limitrophe de l'Allemagne et du Luxembourg, lui confère un statut particulier.

En effet, la commune de Sierck-les-Bains compte à la fois :

- une population aisée qui vit dans la commune mais travaille au Luxembourg (environ 50% de la population active). Ces habitants logent essentiellement en périphérie de la ville, dans des quartiers créés par extension urbaine aujourd'hui limitée de part les contraintes naturelles du site (espaces naturels remarquables, zones inondables, etc.) ;
- une population précarisée qui rencontre des difficultés à se loger, Sierck-les-Bains ne disposant d'aucun parc social. Par ailleurs, de part son attractivité et sa proximité avec le Luxembourg, Sierck-les-Bains présente des niveaux de loyer quasi-équivalents à ceux rencontrés dans les grands pôles urbains structurants du secteur (Metz, Thionville). La commune présente 250 situations de mal-logement (dont 50 en centre-bourg).

Le cas de Sierck-les-Bains est un peu particulier car la plupart des lauréats dispose d'un parc social de logements. Dans ce cas précis, il s'agit de créer :

- une offre de parc public dans l'ancien hôpital malgré les difficultés liées à l'absence de bailleur jusqu'à ce jour,
- une offre privée plus disséminée dans le centre-bourg, qui présente aujourd'hui 16% de vacance, avec l'appui de l'ANAH.

Christelle GODART a également présenté le projet urbain plus global de revitalisation du centre-bourg puisque, même si la table-ronde traite de la thématique « habitat », un projet de revitalisation ne peut pas reposer sur un seul axe d'actions.

Ainsi, Sierck-les-Bains et la communauté de communes des Trois Frontières (CC3F) ont engagé une nouvelle dynamique de territoire autour de deux axes principaux : amélioration de l'habitat et attractivité économique/développement touristique.

Pour se faire, la collectivité a commandé trois études, dont une est menée par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Lorraine :

- une étude prè-opérationnelle,
- une étude pré-opérationnelle d'opération « attractivité commerciale et développement touristique,
- une étude centre-bourg (EPF Lorraine). Celle-ci développera le projet urbain et intégrera le secteur de l'ancien hôpital. Les conclusions de cette étude serviront de support aux échanges avec les bailleurs sociaux que la commune sera amenée à rencontrer.

Les procédures mises ou à mettre en place découlent d'un diagnostic fin mené à l'échelle de la CC3F :

- 860 logements n'ont pas de chauffage central (« tout électrique »),
- 150 logements n'ont pas de sanitaires,
- 250 situations de mal-logements dont 50 en centre-bourg de Sierck-les-Bains,
- + de 50 % des résidences principales ont été construites avant 1975, cette proportion étant plus forte en centre-bourg,
- 80 situations de précarité énergétique,
- visites de logements en cours, etc.

Les partenaires sont nombreux sur la question de l'habitat : les services de l'Etat, les centres communaux (ou intercommunaux) d'action sociale, les assistantes sociales, la caisse d'allocations familiales, les services détenteurs de données (INSEE, FILOCOM, etc.), les EPCI, les établissements publics foncier, Action Logement, les bailleurs sociaux, les conseils départementaux, etc.

Ainsi, la commune a pu initier plusieurs actions :

- une première opération de restauration immobilière (ORI) avec à la fois un volet incitatif et un volet coercitif. Cette ORI concerne immeubles mais à terme, deux autres ORI sont envisagées. Bien entendu, la commune vise la restauration complète des bâtiments par les propriétaires (détail des procédures, délais, avantages, inconvénients, etc. dans le tableau présenté en séance par l'ANAH et consultable sur le diaporama),
- taxe sur les logements vacants depuis plus de deux ans, etc.

L'exemple du projet de Sierck-les-Bains a ainsi été l'occasion d'aborder deux volets importants des projets de revitalisation :

1- l'importance du volet patrimonial et architectural dans les communes du programme (51 sur 54 ont leur périmètre de centre-bourg concerné par un dispositif de protection ZPPAUP ou AVAP, arrêté d'inscription MH, etc.). Il s'agit d'associer le plus en amont possible les services territoriaux de l'Architecture et du patrimoine (STAP) pour trouver un compromis entre protection et mise en valeur/mise aux normes/rendre habitable.

2- la difficulté, pour les communes situées hors zone tendue pour obtenir des financements pour le parc public social et intéresser des bailleurs à venir investir sur leur territoire. Les instructions priorisent effectivement les actions en faveur du logement du social mais les DDT(M) et les conseils départementaux (« aides à la pierre ») doivent être regardés comme des partenaires privilégiés pour faire émerger des projets adaptés au contexte local et à la demande et ainsi mener les échanges avec les partenaires bailleurs.