

Communauté de communes de Freyding-Merlebach

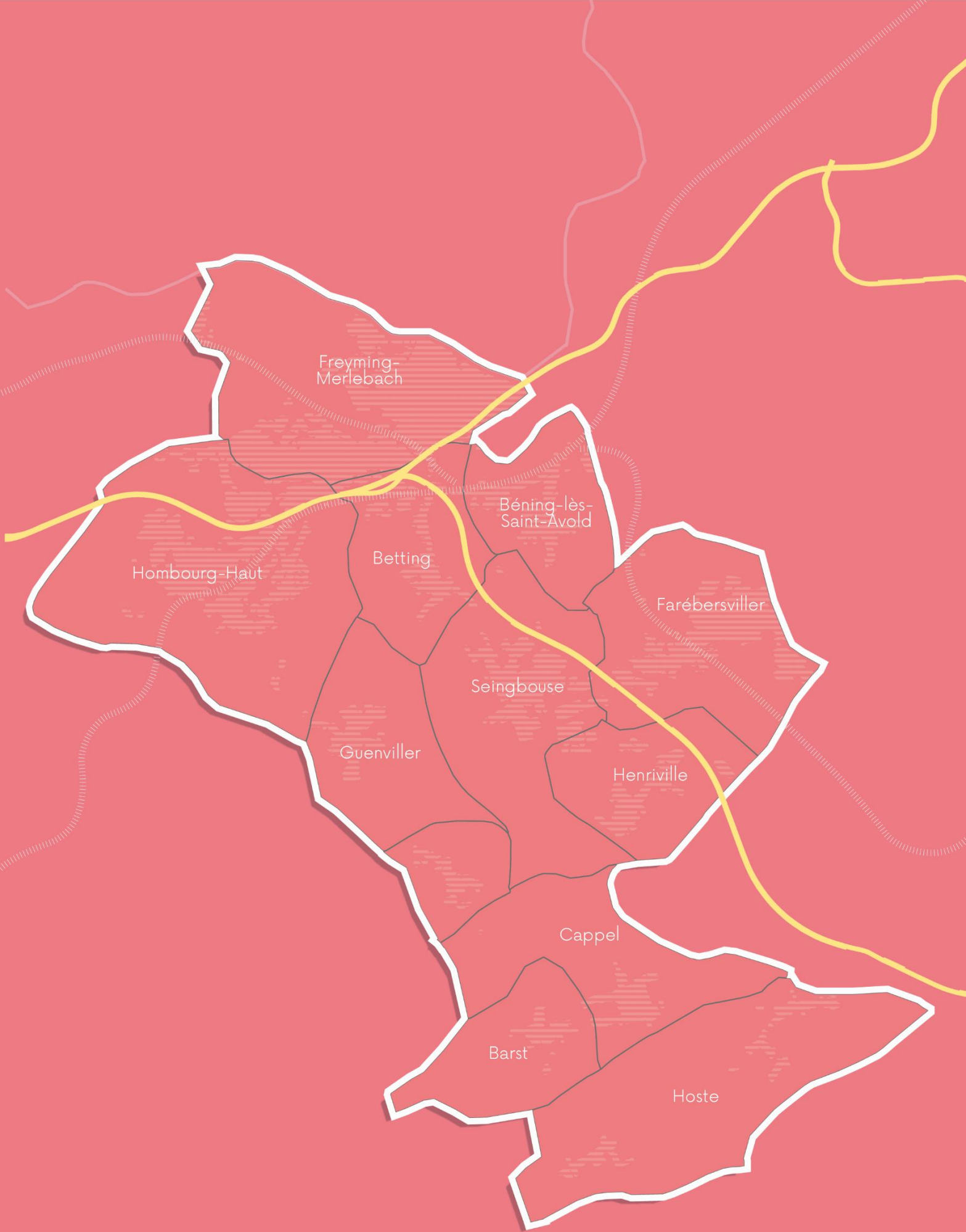
PROGRAMME LOCAL

 **L'HABITAT**

2019-2024

#habitat | novembre 2023

Bilan triennal



PRÉAMBULE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes de Freyming-Merlebach, adopté définitivement en avril 2019¹ couvre la période 2019-2024. A l'issue des 3 premières années de mise en œuvre, conformément aux obligations légales, l'EPCI souhaite pouvoir établir un bilan à mi-parcours des actions réalisées. Il s'agit donc de dresser un bilan complet sur cette période, de synthétiser les éléments existants pour chacune des actions versées au PLH - tant quantitatifs que qualitatifs - et de mettre en exergue les acquis et les défis restant à relever, par rapport aux objectifs de départ et aux enjeux identifiés.

Le bilan à mi-parcours du PLH réalisé par l'AGURAM, porte sur la période 2019 à 2021. Il est construit à partir des 5 orientations retenues dans ce document stratégique :

- ◇ **privilégier la réhabilitation et le renouvellement du tissu existant pour répondre aux besoins en résidences principales ;**
- ◇ **positionner l'habitat comme un des leviers de l'attractivité du territoire et un pilier de la stratégie urbaine ;**
- ◇ **mettre en place une politique partenariale de gestion de la demande et des attributions dans le parc locatif public ;**
- ◇ **adapter et diversifier l'offre de logements sur le territoire pour répondre aux enjeux de vieillissement et de précarisation ;**
- ◇ **réaffirmer un pilotage intercommunal au service de la mise en œuvre opérationnelle du PLH.**

Ce bilan porte ainsi sur les 12 actions menées à l'échelle du territoire, découlant de ces 5 axes :

- ◇ Action 1 : Resserrer et requalifier le parc social des 3 grandes cités notamment dans le cadre du NPNRU
- ◇ Action 2 : Renforcer l'intervention sur le parc privé existant
- ◇ Action 3 : Territorialiser les besoins en résidences principales
- ◇ Action 4 : Mettre en place une stratégie foncière pour organiser l'effort de production de logements sur le territoire
- ◇ Action 5 : Accompagner les communes dans leur reconquête du territoire par la mobilisation du foncier pour l'habitat et d'un patrimoine immobilier
- ◇ Action 6 : Mettre en place une ingénierie d'appui aux communes dans la mise en œuvre de leurs projets d'habitat
- ◇ Action 7 : Définir une stratégie en matière d'attribution de logements sociaux dans le cadre de la CIL, de la Convention Intercommunale d'Attribution ainsi que du PPGD
- ◇ Action 8 : Accompagner le vieillissement de la population
- ◇ Action 9 : Répondre aux besoins de logement des ménages très précaires
- ◇ Action 10 : Répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage
- ◇ Action 11 : Mettre en place les instances de pilotage partenarial du PLH
- ◇ Action 12 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier.

Le bilan réalisé met en évidence les points forts des actions engagées, les acquis, les marges de progrès et les projets restant à mener à bien en mesurant le chemin parcouru entre les objectifs initiaux et les résultats effectifs.

¹ Délibération du 25 avril 2019.

Parmi les points saillants de ce bilan, on retiendra notamment :

- ◇ une focale sur le **volet démographique** pour vérifier les évolutions constatées, à partir des hypothèses retenues dans le scénario de départ visant le retour à la stabilité ;
- ◇ un état des lieux de la **production de logements sociaux**, en lien avec l'objectif de maintien de la production d'un taux supérieur à 30 % :
 - ◆ bilan de la production de logements sociaux (financements) en volume, typologies (PLAI/PLUS/PLS et accession sociale) pour l'offre de logements ordinaires et spécifiques, spatialisation de la production, taux de réalisation des objectifs, projets à venir, etc.
 - ◆ partenariats mis en œuvre avec les bailleurs sociaux, EPFGE, etc. pour aider à la production ;
 - ◆ développement de l'offre locative privée conventionnée.
- ◇ un **bilan précis des projets ANRU** réalisés dans le cadre des 3 grandes Cités (Cité de Farébersviller, quartiers Chênes et Chapelle à Freyming et Hombourg-Haut), avec la prise en compte détaillée des objectifs initiaux de démolition-reconstruction et des opérations effectivement mises en œuvre ;
- ◇ un point complet sur la **production de logements neufs**, en lien avec les objectifs de résorption de la vacance et de reconstitution de l'offre de logements ;
- ◇ un bilan des **initiatives concernant la requalification du parc privé ancien**. Celui-ci s'appuiera notamment sur les analyses suivantes :
 - ◆ bilan des dispositifs opérationnels engagés : OPAH, programme « Habiter mieux », permanences de l'ADIL 57... ;
 - ◆ bilan des incitations/aides mobilisées par la collectivité.
 - ◆ lien avec les politiques menées par les communes dans le cadre de la redynamisation des bourgs-centres (programme Petites Villes de Demain) et centres-urbains.
- ◇ mise en évidence des **enjeux et perspectives en matière d'habitat et de logement** pour le territoire.

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|----|
| ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE..... | 7 |
| BILAN DES ACTIONS | 11 |
| Orientation 1 : privilégier la réhabilitation et le renouvellement du tissu existant pour répondre aux besoins en résidences principales | 11 |
| Action 1 : Resserrer et requalifier le parc social des 3 grandes cités notamment dans le cadre du NPNRU | 11 |
| Action 2 : Renforcer l'intervention sur le parc privé existant | 23 |
| Action 3 : Territorialiser les besoins en résidences principales..... | 29 |
| Orientation 2 : positionner l'habitat comme un des leviers de l'attractivité du territoire et un pilier de la stratégie urbaine ;..... | 36 |
| Action 4 : Mettre en place une stratégie foncière pour organiser l'effort de production de logements sur le territoire..... | 36 |
| Action 5 : Accompagner les communes dans leur reconquête du territoire par la mobilisation du foncier pour l'habitat et d'un patrimoine immobilier | 38 |
| Action 6 : Mettre en place une ingénierie d'appui aux communes dans la mise en œuvre de leurs projets d'habitat..... | 40 |
| Orientation 3 : mettre en place une politique partenariale de gestion de la demande et des attributions dans le parc locatif public..... | 41 |
| Action 7 : Définir une stratégie en matière d'attribution de logements sociaux dans le cadre de la CIL, de la Convention Intercommunale d'Attribution ainsi que du PPGD | 41 |
| Orientation 4 : adapter et diversifier l'offre de logements sur le territoire pour répondre aux enjeux de vieillissement et de précarisation..... | 42 |
| Action 8 : Accompagner le vieillissement de la population | 42 |
| Action 9 : Répondre aux besoins de logement des ménages très précaires..... | 45 |
| Action 10 : Répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage..... | 46 |
| Orientation 5 : réaffirmer un pilotage intercommunal au service de la mise en œuvre opérationnelle du PLH..... | 47 |
| Action 11 : Mettre en place les instances de pilotage partenarial du PLH | 47 |
| Action 12 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier | 49 |
| CONCLUSION | 50 |

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Lors de l'élaboration du PLH, les élus de la CC de Freyming-Merlebach ont souhaité retenir, parmi les différents scénarios de prospective démographique envisagés, un scénario de stabilité démographique à l'échelle de 20 ans.

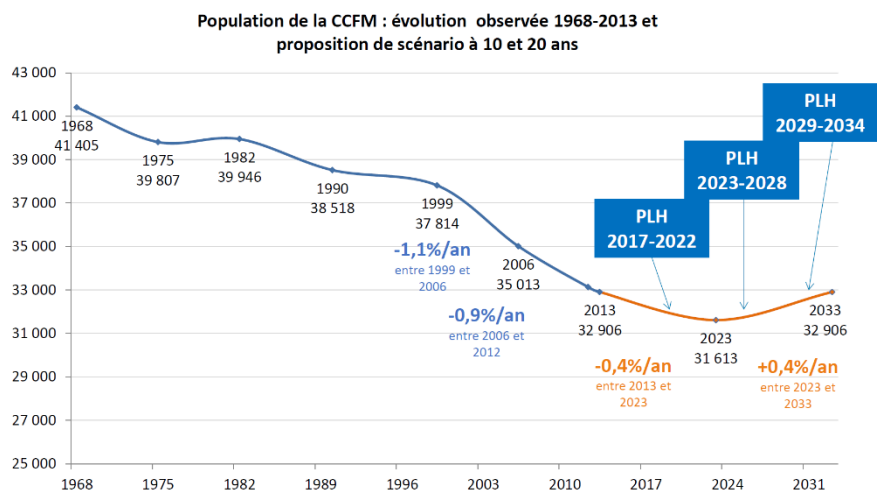
Ce scénario accompagne le ralentissement de la décroissance démographique, s'adapte à une période de fortes démolitions du parc social et prépare, à travers ses actions, la redynamisation démographique des PLH suivants.

Le projet de la CC de Freyming-Merlebach table sur un objectif démographique de 31 613 habitants en 2023 et 32 906 habitants en 2033, suite aux PLH 2025-2030 puis 2031-2036.

En 2013, la population était de 32 906 habitants et baissait de manière assez importante depuis 1999.

Le scénario envisageait une progression de -0,4 % par an entre 2013 et 2023.

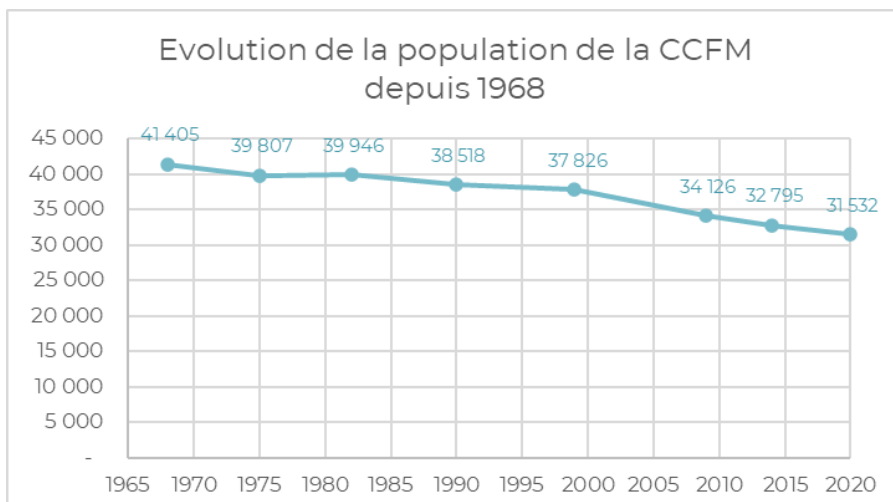
Proposition de scénario démographique : stabilité à 20 ans



Source : réunion avec les services de l'Etat, 19 octobre 2016, Sémaphores

Une population qui continue de décliner plus vite que dans le scénario retenu

Les données issues du dernier recensement de l'INSEE de 2020 montrent un léger ralentissement de la perte démographique sans atteindre toutefois l'objectif fixé de -0,4 % par an. En effet, entre 2014 et 2020, le taux de variation annuel moyen de la population est de -0,65 % contre -0,79 % entre 2009 et 2014 et -1,02 % par an entre 1999 et 2009, ce qui montre une légère inflexion mais dans des proportions moindres que celles envisagées dans le scénario démographique.



Source : INSEE

☒ En 2020, la population s'établit à 31 532 habitants alors qu'elle aurait théoriquement dû être de 31 985 habitants si la croissance avait respecté le scénario programmé : il manque donc 453 habitants en 2020 pour respecter le scénario démographique inscrit dans le PLH.

| CC de Freyming-Merlebach | | | | |
|--------------------------|--------------------------------|---|--|-------------------|
| Périodes | Taux de variation annuel moyen | Taux de variation annuel moyen du solde naturel | Taux de variation annuel moyen du solde migratoire | Variation globale |
| 1968-1975 | -0,56 % | 0,89 % | -1,46 % | -1 598 |
| 1975-1982 | 0,05 % | 0,69 % | -0,64 % | 139 |
| 1982-1990 | -0,45 % | 0,79 % | -1,24 % | -1 428 |
| 1990-1999 | -0,20 % | 0,46 % | -0,66 % | -692 |
| 1999-2009 | -1,02 % | 0,18 % | -1,20 % | -3 700 |
| 2009-2014 | -0,79 % | 0,11 % | -0,90 % | -1 331 |
| 2014-2020 | -0,65 % | -0,02 % | -0,63 % | -1 263 |

Entre 2014 et 2020, la Communauté de communes de Freyming-Merlebach a perdu 1 263 habitants.

Cette tendance s'explique par :

-un taux de variation annuel moyen du solde migratoire² de -0,63 % / an sur la dernière période intercensitaire, qui s'améliore par rapport aux deux périodes intercensitaires précédentes (+ 0,57 point) ;

- couplé à un taux de variation annuel moyen du solde naturel³ de -0,02 %, en baisse de -0,2 point.

Des évolutions de population contrastées selon les communes

| | Taux de variation annuel moyen de la population (% par an) | | | | | | |
|------------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2009 | 2009-2014 | 2014-2020 |
| Barst | 0,37 | 1,3 | 1,82 | 0,71 | 1,45 | 0,64 | -0,09 |
| Betting | 1,18 | -0,6 | 0,8 | 1,23 | -0,04 | -1,78 | 0,83 |
| Béning-lès-Saint-Avoid | 1,43 | 0,42 | -1,06 | -0,22 | 0,02 | -1,30 | -0,14 |
| Cappel | 0,03 | 1,14 | 3,72 | 0,14 | -0,45 | 0,06 | -0,39 |
| Farébersviller | -0,4 | -1,25 | -0,51 | 0,07 | -1,62 | -1,04 | -0,41 |
| Freyming-Merlebach | -1,71 | 0,55 | -0,78 | -0,57 | -0,84 | -0,05 | -0,54 |
| Guenviller | 2,28 | 1,31 | 0,64 | 0,18 | 0,92 | -0,27 | 0,37 |
| Henriville | 3,49 | 4,57 | -0,93 | -0,67 | -0,52 | 0,95 | -0,22 |
| Hombourg-Haut | -0,23 | -0,48 | -0,6 | -0,11 | -2,14 | -2,24 | -1,39 |
| Hoste | 0,54 | 0,7 | 0,88 | 1,29 | 1,46 | -1,10 | -1,33 |
| Seingbouse | 4,29 | 1,39 | 1,08 | -0,06 | 1,08 | -0,41 | -1,12 |

² Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

³ Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

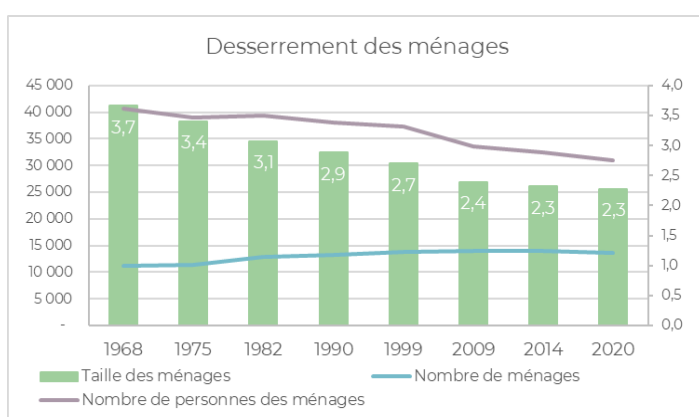
Seules deux communes voient leur population progresser : Betting (+0,83 % par an) et Guenviller (+0,37 %).

Les plus fortes baisses sur la dernière période intercensitaire se constatent à :

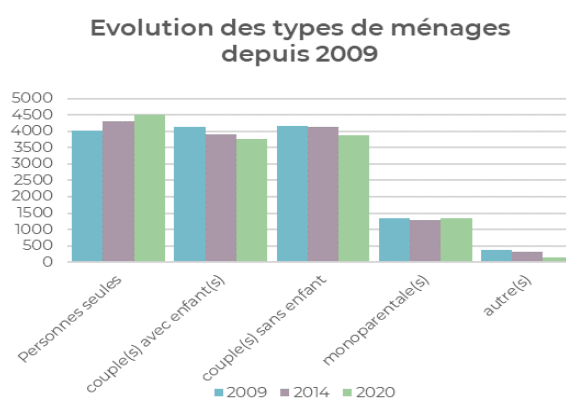
- ◇ Hombourg-Haut (-1,39 % par an, -551 habitants entre 2014 et 2020)
- ◇ Seingbouse (-1,12 % par an, -122 habitants)
- ◇ Hoste (-1,33 % par an, -49 habitants)
- ◇ Freyming-Merlebach (-0,54 % par an, -423 habitants).

Des baisses de population notables dans les plus grandes communes.

Des ménages familiaux qui déclinent au profit des personnes seules



Source : INSEE



En raison du phénomène de desserrement des ménages, le nombre moyen de personnes par ménage recule, passant de 3,7 en 1968 à 2,3 depuis 2013. Il semble que ce phénomène de desserrement ralentisse puisque la taille des ménages se stabilise autour de 2,3 personnes / ménage depuis cette date. **Le scénario démographique retenu envisageait une variation de la taille moyenne des ménages de -0,5 % par an pour atteindre 2,22 personnes par ménage en 2023.**

✓ Selon ce scénario, la taille des ménages théorique aurait dû être de 2,26 personnes par ménage en 2020 contre 2,3 en réalité. La taille des ménages décline donc un peu moins vite que prévu.

L'évolution des types de ménages permet de constater que le nombre de ménages familiaux (couples avec enfants notamment) est en baisse contrairement aux personnes seules qui progressent.

Des communes qui vieillissent

Evolution des indices de jeunesse par commune

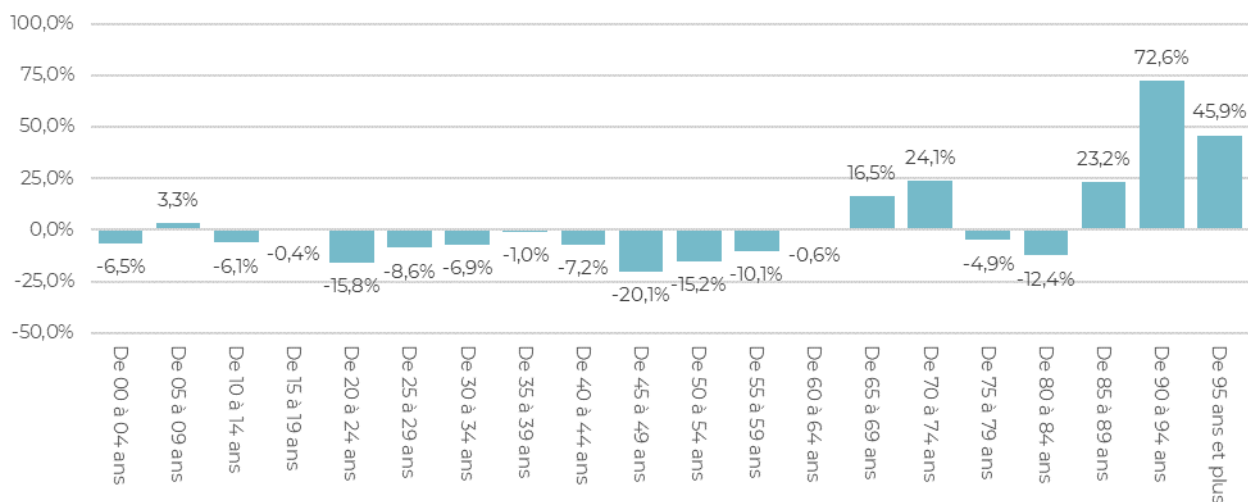


Source : INSEE

L'ensemble des communes de l'EPCI connaissent un mouvement de vieillissement : la majeure partie d'entre elles ont un indice de jeunesse inférieur à 1, ce qui traduit un nombre plus élevé de personnes de 60 ans et plus que de moins de 20 ans. Seules Barst, Farébersviller, Freyding-Merlebach et Hoste présentent un indice supérieur à 1 ou assimilable à cette valeur. Farébersviller et Freyding connaissent une baisse plus faible de leur indice de jeunesse : 1,71 en 2009 contre 1,48 en 2020 pour Farébersviller et 1,05 contre 0,99 pour Freyding-Merlebach.

L'analyse de la population par tranches d'âges montre une perte importante de population parmi les 40-59 ans et les 20-34 ans entre 2014 et 2020 qui s'accompagne d'une progression des 85 ans et plus (le veuvage pouvant expliquer la progression des personnes seules).

Evolution de la population par tranches d'âge quinquennales entre 2014 et 2020



Source : INSEE

BILAN DES ACTIONS

ORIENTATION 1 : PRIVILEGIER LA REHABILITATION ET LE RENOUVELLEMENT DU TISSU EXISTANT POUR REpondre AUX BESOINS EN RESIDENCES PRINCIPALES

Action 1 : Resserrer et requalifier le parc social des 3 grandes cités notamment dans le cadre du NPNRU

Rappel des enjeux et objectifs

- ◇ Prendre en compte les objectifs de démolitions prévus par l'étude ARELOR.
- ◇ Reconstituer et diversifier l'offre d'habitat par le développement de nouveaux produits locatifs et en accession sociale.
- ◇ Favoriser les mixités fonctionnelles et sociales.

Rappel des modalités de mise en œuvre

- ◇ Sur la base des études ARELOR et du NPNRU, il est envisagé sur la période 2019-2024, 700 à 750 démolitions dans les cités dont 400 sur des logements occupés en résidences principales. Le besoin de reconstitution représente 80 % du besoin total en résidences principales estimé à 500 logements.
- ◇ La reconstitution de l'offre sociale démolie est préconisée à hauteur de 30 % sur une période de 10 ans en priorité dans les centres urbains. Dans cette optique, une priorité sera donnée aux opérations d'acquisition-amélioration participant à la revitalisation des centres urbains et réalisées par les bailleurs sociaux avec le soutien financier de la CCFM (objectif de 70 logements sur la durée du PLH).

| | Objectif de production de logements sociaux | Simulation parc de RP fin 2023 | Simulation parc social fin 2023 | Simulation taux LLS fin 2022 | Evolution en points du LLS entre 2015 et fin 2022 | Simulation taux LLS fin 2022 sur CCFM |
|---------------------------|---|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------|---|---------------------------------------|
| Freyming-Merlebach | 100 | 5 936 | 2 328 | 39 % | -1 | 49 % |
| Hombourg-Haut | 60 | 2 975 | 1 049 | 35% | -14 | 22 % |
| Farébersviller | 50 | 2 160 | 1 310 | 61 % | -11 | 28 % |
| Béning | / | 537 | 42 | 8 % | / | 1 % |
| Total CCFM | 210 | 14 121 | 4 729 | 33,5 % | -5 | 100 % |

- ◇ Ce besoin en résidences principales pourra être satisfait également via la résorption de la vacance et les dispositifs d'incitation en faveur de l'accession sociale pour les primo-accédants dans le parc privé.

Mise en œuvre d'un fonds d'intervention social ouvert aux bailleurs sociaux (bailleurs publics et La Ste Barbe) et aux propriétaires-occupants primo-accédants sous conditions de ressources (Anah). Un règlement d'intervention précisera les modalités d'accès à ce fonds qui sera doté d'un budget de 100.000 €/an pour un objectif de 20 logements/an.

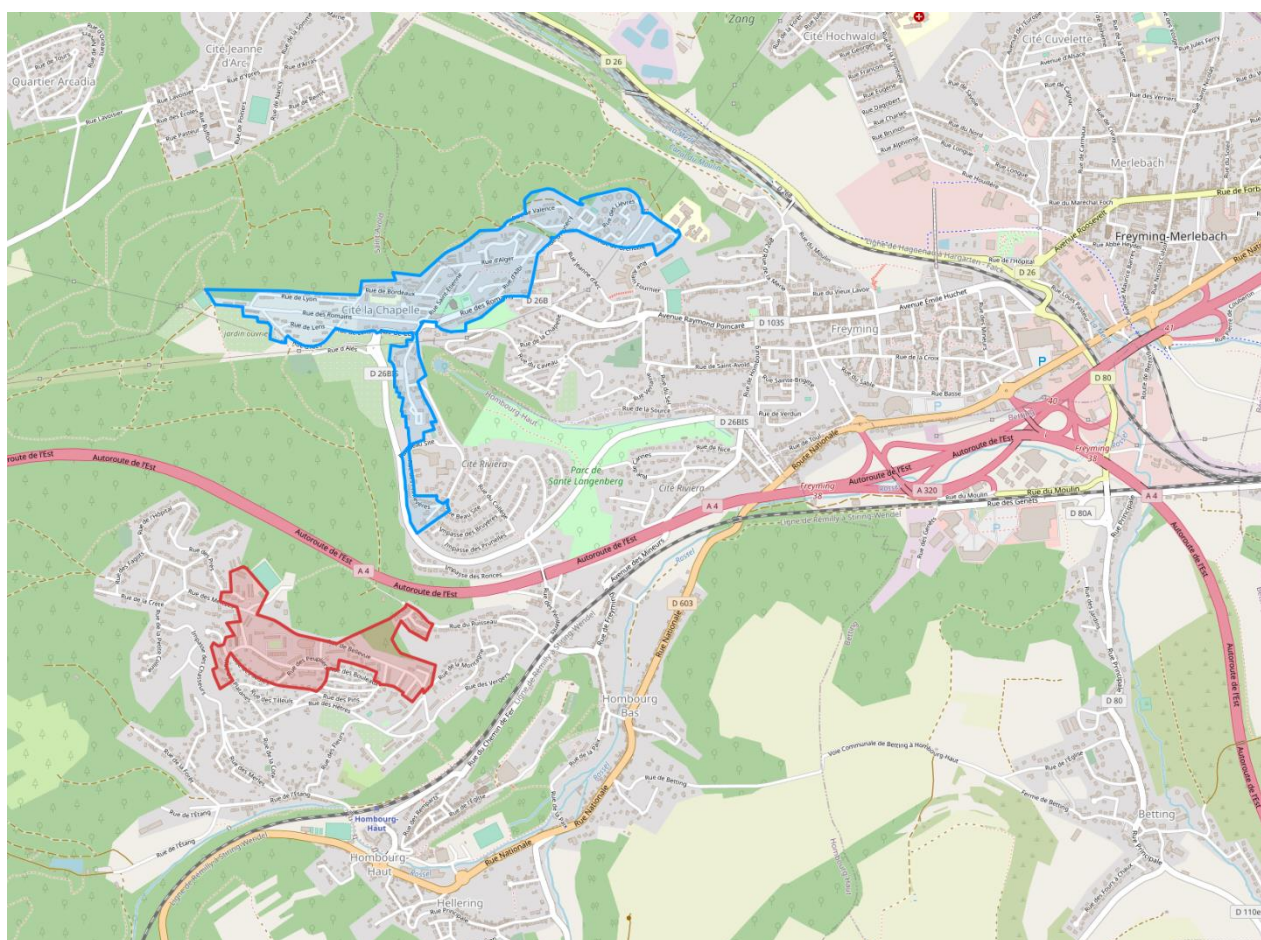
- ◇ Compte tenu du profil social des ménages locaux, la production de résidences principales (résorption de la vacance, construction neuve) devra se faire selon la répartition suivante :
 - ◆ 40 % de logements locatifs sociaux « classiques » (PLUS et PLAI, dont au moins 60% de PLAI) et de logements sociaux spécifiques : logements-foyers pour les personnes âgées, résidences sociales

- ◆ 60 % de logements abordables privés ou en accession sociale/abordable dont une part orientée spécifiquement pour les territoires en QPV
- ◇ Le manque de petits logements nécessite de prévoir une répartition typologique favorisant les petites surfaces tout en préservant une part de grands logements pour maintenir les familles et remplacer une partie des grands logements qui seront démolis dans les cités. Sur l'ensemble de la production de la CCFM sur la période 2019-2024, la répartition suivante pourrait être envisagée :
 - ◆ 45 % de studios + T1-T2 (notamment dans les résidences sociales : maisons relais, pensions de famille)
 - ◆ 40 % de trois pièces (dont une part en logements-foyers pour personnes âgées)
 - ◆ 15 % de quatre pièces et cinq pièces

Bilan 2019-2021

La CCFM compte 2 quartiers bénéficiant d'un programme de rénovation urbaine soutenu par l'ANRU :

- ◇ La Chapelle, quartier intercommunal situé sur Hombourg-Haut et Freyming-Merlebach
- ◇ Les chênes à Hombourg-Haut.



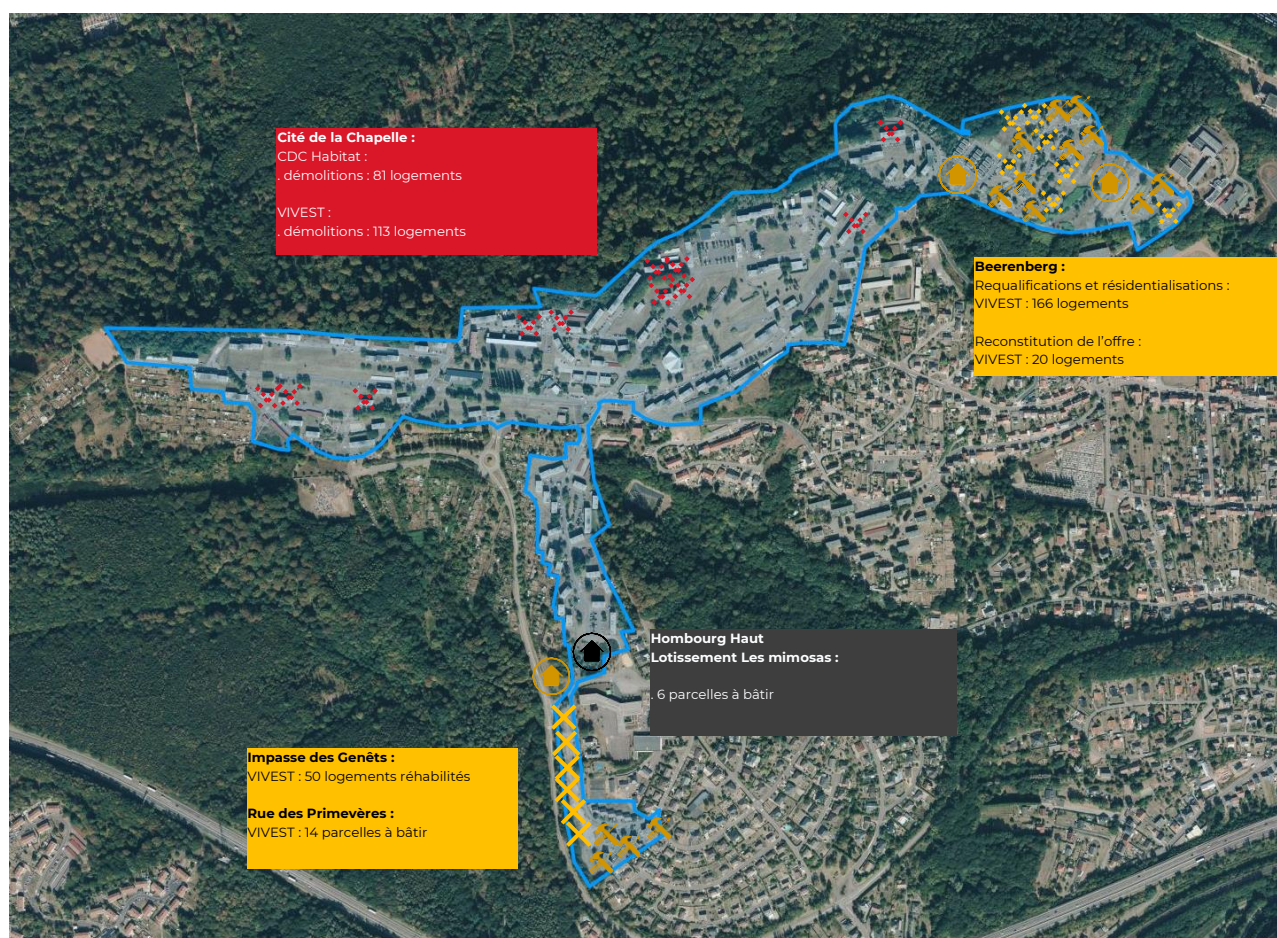
Source : cartographie des programmes de rénovation, anru.fr

Pour ces deux quartiers, la convention ANRU courant sur la période 2020-2026 prévoit les opérations suivantes :

- démolitions : 327 au total dont 194 logements locatifs sociaux dans le secteur de la Chapelle et 133 logements locatifs sociaux dans la Cité des Chênes ;
- reconstitution de l'offre : 26 logements locatifs sociaux (10 PLUS - 10 PLAI au Beerenberg dans le secteur de la Chapelle à Freyming-Merlebach, 4 PLUS et 2 PLAI rue du Ruisseau dans le secteur des Chênes à Hombourg-Haut).

Les relogements liés à ces opérations ont effectivement démarré en 2020, avant d'engager les opérations de démolitions fin 2021.

Quartier prioritaire La Chapelle / Hombourg-Haut / Freyming-Merlebach



Les travaux de requalification des 50 logements locatifs sociaux (avec le label BBC rénovation) des 4 bâtiments de la résidence des Genêts, par Vivest, sont achevés depuis la mi-2021. Les 50 appartements ont été rénovés et isolés thermiquement par l'extérieur. Les menuiseries extérieures ont été changées. Cela a permis d'atteindre un niveau énergétique C au lieu de E. 14 parcelles à bâtir sont créées rue des Primevères.

Dans le cadre du NPNRU, la Ville de Hombourg-Haut entend encourager l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire en urbanisant une zone attenante à la nouvelle rue du Langenberg

prolongée à l'occasion de la requalification urbaine du quartier Chapelle, contenant 6 parcelles à bâtir d'une superficie de 6 et 8 ares : le lotissement Les Mimosas.⁴

Secteur Beerenberg – Freyming-Merlebach / Vivest

Le Nouveau Plan National de Rénovation Urbaine permettra de transformer profondément le quartier du Beerenberg à Freyming-Merlebach afin de le garder attractif pour les décennies à venir. Le programme comprend :

- ◇ la démolition de 7 immeubles, soit 113 logements : N°3-6-7 Lièvres (48 logements), N° 1-2 Cigales (28 logements), N°2 Abeilles (19 logements), N°1 Grenoble (18 logements)
- ◇ la rénovation et la résidentialisation des 166 logements restants,
- ◇ la construction de 20 maisons individuelles, du T3 au T5, certifiées NF Habitat HQE, 10 sur la partie haute (rue de Grenoble à proximité des maisons déjà construites lors du précédent programme) et 10 entre la rue des Genêts et celle des Mûres,
- ◇ la mise en valeur des espaces verts et des extérieurs.



Source : Tours démolies et projet de renouvellement du quartier de Beerenberg, vivest.fr

Secteur nord du quartier La Chapelle / CDC Habitat

Dans ce quartier, un marché a été lancé en février 2021 concernant la démolition des immeubles suivants :

- ◇ 12 logements aux 1-3 rue Saint Etienne,
- ◇ 15 logements aux 1-3-5 rue de Périgueux,
- ◇ 24 logements aux 1-3-5-7 rue de Bayonne,
- ◇ 6 logements au 15 rue d'Alès,
- ◇ 12 logements aux 15-23 rue de Lens,
- ◇ 15 logements aux 1-3-5 rue de Périgueux,
- ◇ 12 logements aux 3-7 rue de Bordeaux.

⁴ DCM Ville de Hombourg-Haut, séance du 3 mars 2021.

- ☑ En 2022, les 50 logements Vivest de l'impasse des Genêts sont donc réhabilités et les 6 immeubles de la rue des Primevères (81 logements) ont été détruits.
- ☑ Les travaux de démolition de 113 logements, de construction de 20 pavillons et de rénovation de 166 logements du quartier Beerenberg par Vivest n'ont pas démarré. Les permis de démolir n'ont pas été déposés.
- ☑ Les permis de démolir ont été obtenus pour toutes les opérations de démolition NPNRU, excepté pour la rue de Bayonne (permis déposé en 2022).

Quartier prioritaire Les Chênes / Hombourg-Haut

Rue du ruisseau / Vivest

L'opération de démolition des 83 logements Vivest rue du Ruisseau à Hombourg-Haut a été lancée dès le début de l'année 2021. 6 pavillons Vivest seront construits au niveau de l'entrée du lotissement : 4 T3 et 2 T4 dont la livraison est prévue en 2024.

Secteur rue des peupliers / CDC Habitat

Dans le cadre de l'ANRU, la SNI Sainte Barbe prévoit la démolition de 50 logements dans ce quartier. Un marché public de démolition a été lancé en février 2021 concernant les immeubles suivants :

- ◇ 12 logements aux 1 et 2 rue des Mélèzes
- ◇ 18 logements aux 6, 7, 8 rue des Peupliers
- ◇ 20 logements aux 2, 4, 6 rue de Bellevue.

La barre accueillant l'ancien centre commercial des Chênes, n'appartenant pas aux bailleurs sociaux, sera également démolie après 2024. Un centre médico-commercial sera construit rue des platanes.



☑️❌ En 2022, les 83 logements Vivest de la rue du Ruisseau sont démolis mais les 6 pavillons Vivest ne sont pas construits.

❌ Les travaux de démolition des 50 logements appartenant à la CDC Habitat n'ont pas démarré mais un marché public a été lancé en 2021. Les permis de démolir ont été accordés pour la rue des Mélèzes et la rue des Peupliers mais aucun permis n'a encore été déposé pour la rue de Bellevue.

❌ La CDC habitat prévoit la requalification de 42 logements aux 1-3-5-7-9 rue des Hauts Chênes et 5-7-9 rue des Ifs.

Quartiers hors NPNRU

Quartier de veille active renforcée - Cité de Farébersviller



Un important programme de requalification de logements va avoir lieu dans un immeuble de 80 logements de la rue Dragon. La CDC Habitat prévoit :

-la démolition de la partie centrale de l'immeuble (entrées 18 et 20) pour y aménager un parking d'une trentaine de places ;

-l'aménagement de places de stationnement à l'arrière de l'immeuble ainsi que la réorganisation des places côté rue.

L'immeuble comptera donc deux ensembles de 32 logements chacun, du T3 au T5, sur 4 niveaux. L'un d'entre eux sera équipé d'un ascenseur en vue d'une diversification de l'offre. Des terrasses privées, couvertes, de 15 m² seront aménagées pour chaque logement. Les logements seront

réhabilités (pièces d'eau, installations électriques, isolation par l'extérieur). Les travaux d'isolation par l'extérieur ont démarré en 2020.

Sont prévues également les démolitions :

- ◇ du 10-12 rue de la loi appartenant à la CDC Habitat
- ◇ du 2-4-6 rue Siam
- ◇ la création de 20 parcelles à bâtir destinées à de l'accession à la propriété, rue Victor Hugo.

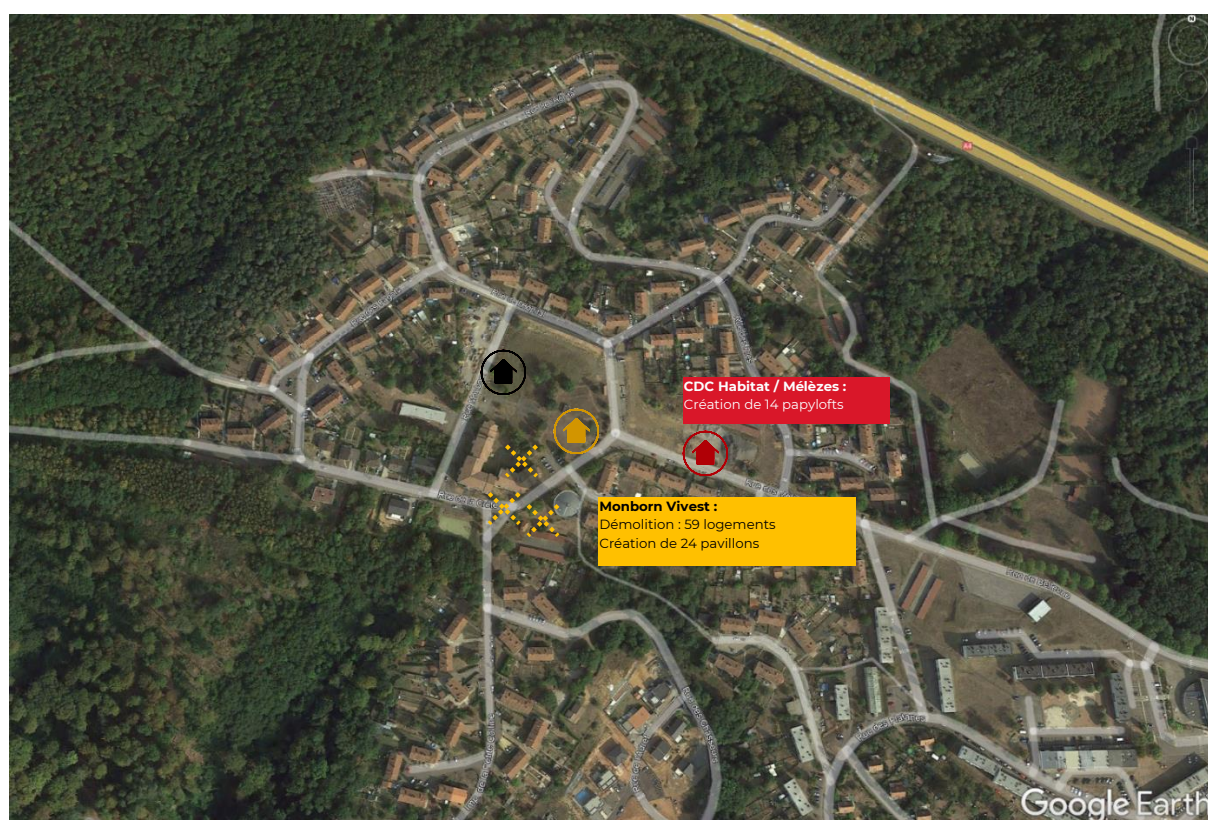
✔ Les travaux de requalification de l'immeuble CDC Habitat de la rue du Dragon ont démarré en 2020.

✘ Les travaux de démolition des immeubles des rues de Siam et de la Loi n'ont pas démarré. Les permis de démolir ne sont pas déposés. Les parcelles à bâtir rue Victor Hugo ne sont pas encore créées.

Quartier Monborn à Hombourg-Haut

Du carrefour de la rue des Mèlèzes et de la rue de Bellevue jusqu'à l'école maternelle, des pavillons adaptés aux séniors vont être construits par CDC Habitat. Trois immeubles collectifs de Vivest sont voués à la destruction à l'angle des rues de Monborn et de la Crête, ce qui portera à 59 le nombre de logements démolis. Ils seront remplacés par des pavillons.

La construction de 14 logements séniors (PLUS et PLS) est prévue à Monborn, rues des Mèlèzes et de l'Hôpital (CDC habitat). 24 logements PLAI sont également fléchés sur ce secteur (Vivest).



✘ Les travaux de démolition des logements Vivest rue de Monborn n'ont pas démarré. Les permis de démolir n'ont pas été déposés.

TABLEAU RECAPITULATIF

Bilan des démolitions / requalifications / reconstitution de l'offre à fin 2021

| Démolitions | Bailleur | Démolitions inscrites dans le PLH | Démolis | A démolir / démolitions actées |
|---|---------------------------------------|-----------------------------------|---------|--------------------------------|
| QPV Les Chênes / Hombourg-Haut | rue du Ruisseau | Vivest | 83 | 83 |
| | 1-2 rue des Mélèzes | CDC Habitat | 12 | 12 |
| | 6-7-8 rue des Peupliers | CDC Habitat | 18 | 18 |
| | 2-4-6 rue Bellevue | CDC Habitat | 20 | 20 |
| | Centre commercial Chênes (après 2024) | | | |
| QPV La Chapelle / Hombourg Haut / Freyming-Merlebach | 15 rue Alès et 15/23 rue Lens | CDC Habitat | 18 | 18 |
| | 1-3-5 rue de Périgueux | CDC Habitat | 15 | 15 |
| | 3-7 rue de Bordeaux | CDC Habitat | 12 | 12 |
| | Beerenberg | Vivest | 113 | 113 |
| | 1 rue St Etienne | CDC Habitat | 6 | 6 |
| | 1-3-5-7 impasse Bayonne | CDC Habitat | 24 | 24 |
| Opérations hors NPNRU | | | | |
| Hombourg-Haut / Freyming-Merlebach | 1-19 rue des Primevères | Vivest | 81 | 81 |
| | 1/3 rue de Valence (après 2024) | CDC Habitat | 12 | 12 (après 2024) |
| QVAR Cité de Farébersviller | 10-12 rue de la Loi | CDC Habitat | 16 | 16 |
| | 2-4-6 rue Siam | CDC Habitat | 30 | 30 |
| | 18-20 rue Dragon | CDC Habitat | 16 | 16 |
| Hors QPV / Hombourg Haut | Monborn/ Crête | Vivest | 59 | 59 |

| Requalifications | Bailleur | Requalifications inscrites dans le PLH | Logts requalifiés | Logements en cours de requalification | Logements à requalifier |
|---|--|--|-------------------|--|--|
| QPV La Chapelle / Hombourg Haut / Freyming-Merlebach | rue des Genêts | Vivest | 50 | 50 | |
| QPV Chênes / Hombourg-Haut | 1-3-5-7-9, aux Chênes et 5-7-9 aux Ifs | CDC Habitat | 42 | 42 | |
| Opérations hors NPNRU | | | | | |
| La Chapelle / Hombourg Haut / Freyming-Merlebach | Beerenberg | Vivest | 166 | | 166 |
| | rue des Primevères | Vivest | | | 10 pavillons à rénover et commercialiser |
| QPV Chênes / Hombourg-Haut | 18-20-22 rue de Bellevue | CDC Habitat | | Mise en accessibilité PMR + terrasses+ parking | |
| QVAR Cité de Farébersviller | rue du Dragon | CDC Habitat | 64 | 64 | |

| Reconstitution | | Bailleur | Reconstitutions inscrites dans le PLH | Logements reconstitués | Logements en cours de reconstitution | Logements à reconstruire |
|---|--------------------------------|------------------------|--|------------------------|--------------------------------------|---|
| QPV La Chapelle / Hombourg Haut / Freyming-Merlebach | Beerenberg | Vivest | 20 pavillons | | | 20 pavillons |
| QPV Les Chênes / Hombourg-Haut | rue du Ruisseau | Vivest | 6 pavillons | | | 6 pavillons |
| Opérations hors NPNRU | | | | | | |
| QVAR Cité de Farébersviller | hors cité terrain à identifier | CDC Habitat | 15 papylofts PLS | | | 15 papylofts |
| | avenue Victor Hugo | CDC Habitat | 20 parcelles pour accession à la propriété | | | 20 parcelles |
| Hors QPV/ Hombourg-Haut | Monborn | Vivest | 24 pavillons LLS | | | 24 pavillons LLS (10 T2 avec jardin, 3 T2, 1 T3 en individuels, et 10 T2 en semi-collectif) |
| | rue des Mélézes | CDC Habitat | 14 papylofts | | | 14 papylofts |
| | rue des Primevères | Vivest | 14 parcelles | | | 14 parcelles |
| | lotissement Les Mimosas | Ville de Hombourg-Haut | | | | 6 parcelles à bâtir |

Evolution du parc social

La photographie du parc social au 1^{er} janvier 2021, à partir des données issues des bailleurs sociaux, met en évidence un volume de 5 322 logements locatifs sociaux. Le parc est implanté dans 4 communes (Freyming-Merlebach, Hombourg-Haut, Farébersviller et Béning-lès-Saint-Avold).

Comme le souligne les éléments chiffrés ci-dessous, on notera une évolution à la baisse de ce parc social, dans un contexte de marché détendu privilégiant une approche de requalification de l'offre existante, de diversification et de resserrement de l'offre.

Photographie du parc social en 2021

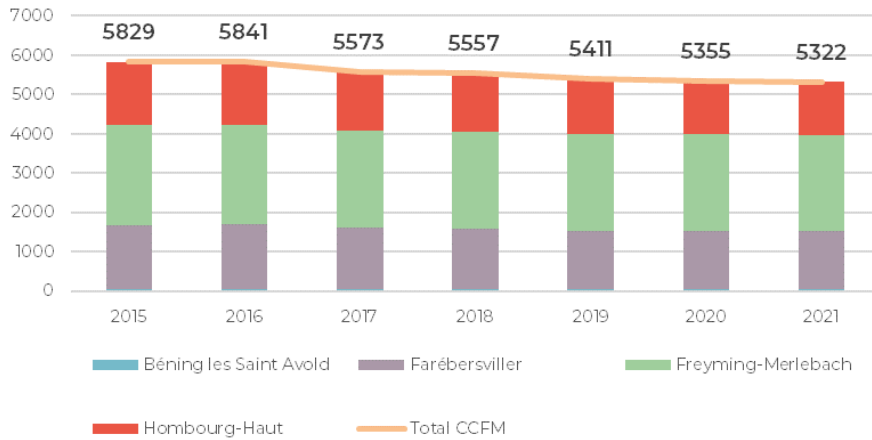
| | | PLAI | PLUS | PLS | Autres | Total |
|---|-------------------------|-----------|--------------|------------|--------------|--------------|
| <i>Source: SDES, RPLS au 1er janvier 2021</i> | | | | | | |
| Freyming-Merlebach | Conventionné | 40 | 808 | 111 | 842 | 1 801 |
| | Non conventionné | . | 9 | . | 609 | 618 |
| | Total | 40 | 817 | 111 | 1 451 | 2 419 |
| Hombourg-Haut | Conventionné | 2 | 193 | . | 762 | 957 |
| | Non conventionné | . | 17 | . | 392 | 409 |
| | Total | 2 | 210 | 0 | 1 154 | 1 366 |
| Farébersviller | Conventionné | 6 | 165 | . | 1 250 | 1 421 |
| | Non conventionné | . | . | . | 74 | 74 |
| | Total | 6 | 165 | 0 | 1 324 | 1 495 |
| Béning-lès-Saint-Avold | Conventionné | . | 42 | . | . | 42 |
| | Non conventionné | | | | | 0 |
| | Total | 0 | 42 | 0 | 0 | 42 |
| CC de Freyding-Merlebach | Conventionné | 48 | 1 208 | 111 | 2 854 | 4 221 |
| | Non conventionné | 0 | 26 | 0 | 1 075 | 1 101 |
| | Total | 48 | 1 234 | 111 | 3 929 | 5 322 |

Selon la base de données RPLS 2015, la répartition du parc social à cette date faisait apparaître :

- ◇ Freyding-Merlebach : 1 756 logements conventionnés et 771 logements non conventionnés soit 2 527 logements locatifs sociaux ;
- ◇ Hombourg : 1 234 logements conventionnés et 378 logements non conventionnés soit 1 612 logements locatifs sociaux ;
- ◇ Farébersviller : 1 612 logements conventionnés et 36 logements non conventionnés soit 1 648 logements locatifs sociaux ;
- ◇ Béning : 42 logements conventionnés.

A cette date, le parc public social comprenait 5 829 logements locatifs sociaux.

Evolution du nombre de logements sociaux (conventionnés ou non) depuis 2017



Source : RPLS

Caractéristiques des logements neufs produits (ensemble du parc de logements neufs)

L'analyse des permis de construire de 2019 à 2021, sur l'ensemble de la CCFM (ouvertures de chantiers) montre que sur 100 logements construits :

- ◇ 1/4 sont des logements renseignés sont des T1 ou T2 pour un objectif de 45 % ;
- ◇ 6 % des logements renseignés sont des T3 pour un objectif de 40 % ;
- ◇ 66 % des logements renseignés sont des 4 pièces ou plus pour un objectif de 15 % de T4-T5 ;
- ◇ 20 logements correspondent à la création de logements collectifs à destination de personnes âgées, considérés comme des logements spécifiques dits « non ordinaires ».

La répartition des logements neufs selon les typologies n'est donc pas respectée.

Parc social selon l'inventaire SRU

Selon l'inventaire SRU, au 1^{er} janvier 2021 :

- ◇ Freyming-Merlebach compte 2 244 LLS (CDC Sainte Barbe, CDC Habitat, Vivest, Moselis, AOFPAH) ce qui représente 38,38 % des résidences principales pour un objectif SRU de 20 %. Selon l'inventaire au 1^{er} janvier 2016, la commune comptait 2 312 LLS soit 38,69 %.
- ◇ Hombourg-Haut en compte 1 052 (CDC Sainte Barbe, Vivest, Moselis) soit 39,86 % de LLS pour un objectif SRU de 20 %. Selon l'inventaire au 1^{er} janvier 2016, la commune disposait de 1 246 LLS soit 43,25 %.

Vacance dans le parc social

| Sources : SDES, RPLS au 1er janvier 2021 et 2019 | | Béning-lès-Saint-Avoid | Farébersviller | Freyming-Merlebach | Hombourg-Haut | CC de Freyming-Merlebach |
|--|------|------------------------|----------------|--------------------|---------------|--------------------------|
| Parc social | 2021 | 42 | 1 495 | 2 419 | 1 366 | 5 322 |
| | 2020 | 42 | 1 499 | 2 442 | 1 372 | 5 355 |
| | 2019 | 42 | 1 500 | 2 454 | 1 415 | 5 411 |
| Nombre de logements vacants | 2021 | 2 | 36 | 116 | 26 | 180 |
| | 2020 | 2 | 51 | 114 | 17 | 184 |
| | 2019 | 3 | 48 | 148 | 22 | 221 |
| Taux de vacance | 2021 | 6,1 % | 4,0 % | 7,0 % | 4,0 % | 5,6 % |
| | 2020 | 5,9 % | 5,5 % | 6,9 % | 2,6 % | 5,6 % |
| | 2019 | 7,7 % | 5,1 % | 8,9 % | 3,3 % | 6,7 % |
| Vacance > 3 mois | 2021 | 6,1 % | 2,4 % | 5,9 % | 2,6 % | 4,3 % |
| | 2020 | 5,9 % | 3,3 % | 5,1 % | 2,2 % | 4,0 % |
| | 2019 | 7,7 % | 2,8 % | 6,8 % | 1,9 % | 4,7 % |
| Logements vides | 2021 | ND | ND | ND | ND | ND |
| | 2020 | 6 | 70 | 148 | 334 | 558 |
| | 2019 | 3 | 39 | 118 | 336 | 496 |

Selon RPLS, le parc social de la CC de Freyming-Merlebach a diminué de 89 logements entre le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2021. Ce sont les communes de Freyming-Merlebach et Hombourg-Haut qui enregistrent les plus fortes baisses avec respectivement 35 et 49 logements de moins en 2 ans.

Le taux de vacance du parc social de la communauté de communes a baissé de plus d'un point en 2 ans, passant de 6,7 % à 5,6 %. La vacance de plus de 3 mois a baissé dans une moindre mesure (- 0,4 point).

En 2021, le taux de vacance des logements est compris entre 4 % à Farébersviller et Hombourg-Haut et 7 % à Freyming-Merlebach. Depuis 2019, le taux de vacance baisse à Béning-lès-Saint-Avoid (-1,6 point), Farébersviller (-1,10 point), Freyming-Merlebach (-1,9 point) mais progresse à Hombourg-Haut (+0,7 point).

Au-delà des logements vacants, on constate un nombre important de logements vides, non proposés à la location : ceux-ci correspondent à près de 560 logements à l'échelle de la CCFM en 2020 contre 496 en 2019.

La base RPLS 2020 indique que 3 logements ont été mis en service à Freyming-Merlebach au 1^{er} janvier 2019. Aucun logement n'a été mis en service au 1^{er} janvier 2020.

☑ Une vacance en baisse depuis 2019 mais un nombre de logements vides conséquent dans le parc social.

Financement des logements sociaux

Deux opérations de logements sociaux (hors ANRU) ont été financées sur le territoire de la CC de Freyming-Merlebach entre 2019 et 2021, pour un total de 40 logements :

- ◆ 20 logements collectifs PLS à destination des personnes âgées, pour le compte de l'AOFPAH, rue d'Orléans à Freyming Merlebach ;
- ◆ 20 logements collectifs PLS de la CDC Habitat-Sainte Barbe, rue de la Croix à Freyming-Merlebach.

☑ Sur cette courte période, 100 % des logements sociaux classiques sont des PLS pour un objectif de 60 % de PLAI et 40 % de PLUS.

☑ 20 logements spécifiques à destination des séniors ont été créés.

Parc privé conventionné

Le parc privé conventionné (avec ou sans travaux) complète également l'offre sociale existante sur le territoire de la Communauté de communes de Freyming-Merlebach.

Durant la période 2019 - 2021, 28 logements ont été conventionnés : ceux-ci sont pris en compte dans le recensement du parc social et comptabilisés à ce titre dans l'inventaire SRU, à l'exclusion des logements dits « intermédiaires » qui en sont exclus.

Logements conventionnés Anah auprès des bailleurs privés entre 2019 et 2021

| Communes | Avec travaux | | | Sans travaux | | | Totaux |
|------------------------|---------------------|--------------|-------------------|---------------------|--------------|-------------------|-----------|
| | Loyer intermédiaire | Loyer social | Loyer très social | Loyer intermédiaire | Loyer social | Loyer très social | |
| Barst | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Béning-lès-Saint-Avold | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Betting | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| Cappel | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Farébersviller | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Freyming-Merlebach | 0 | 4 | 0 | 1 | 15 | 0 | 20 |
| Guenviller | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Henriville | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 |
| Hombourg-Haut | 0 | 3 | 0 | 0 | 2 | 0 | 5 |
| Hoste | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seingbouse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaux | 0 | 10 | 0 | 1 | 18 | 0 | 29 |

Fonds d'intervention sur le logement

Depuis 2019, un fonds d'intervention en faveur du logement a été instauré, à destination des investisseurs institutionnels et des propriétaires-occupants. L'objectif de ce fond est double :

- ◇ Il constitue un outil permettant d'aider les organismes institutionnels à réinvestir les centres urbains et à faciliter les opérations d'acquisition-amélioration portées par les bailleurs (sous réserve de pratiquer des loyers inférieurs à un certain seuil pendant au moins 15 ans). L'opération d'acquisition-amélioration ne doit pas comporter plus de 8 logements et doit faire l'objet d'une convention préalable avec l'Etat ou l'Anah ;
- ◇ Il s'ouvre également à des opérations à destination de propriétaires-occupants modestes, primo-accédants, en complément des subventions attribuées par l'Agence nationale de l'habitat, au titre des travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé. L'aide est de 5 000 € par logement en complément des travaux retenus dans le calcul de la subvention Anah, pour un projet comportant un bouquet de travaux d'au moins 30 000 € HT.

Ce Fonds d'Intervention Logement, doté d'une enveloppe de 100 000 €/an, dont l'objectif est l'acquisition-réhabilitation de 20 logements par an (5 000 € / logement), est ouvert aux bailleurs sociaux (bailleurs publics et CDC Habitat) ainsi qu'aux propriétaires-occupants primo-accédants sous conditions de ressources fixées par l'Anah. Le règlement d'intervention précise les modalités d'accès à ce fonds.

☑ **Le fonds d'intervention en faveur du logement, visant à encourager les opérations d'acquisition-amélioration a été mis en place en 2019. Une enveloppe annuelle de 100 000 € a été allouée à ce fonds. A ce jour, il n'a pas encore été mobilisé.**

Action 2 : Renforcer l'intervention sur le parc privé existant

Rappel des enjeux et objectifs

- ◇ Redéfinir une stratégie d'intervention dans le parc privé existant visant prioritairement à participer à une revitalisation des centres et centres-bourgs.
- ◇ Assurer le suivi-animation à travers la mise en place d'outils/dispositifs renforcés.
- ◇ Réduire la vacance.

Rappel des modalités de mise en œuvre

- ◇ Lancement d'une étude pré-opérationnelle à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat renouvellement urbain.
- ◇ Création d'un dispositif local favorisant l'accession sociale par une filière de réhabilitation de patrimoine vacant à destination de propriétaires occupants modestes en mobilisant les aides de l'Anah et soutenu par des aides complémentaires dans le cadre du dispositif commun d'acquisition-amélioration mis en œuvre par la CCFM.
- ◇ Etablir un budget pour la réalisation de l'étude en 2018-2019 ainsi qu'un budget d'investissement prévisionnel pour les années à venir pour le suivi-animation et les aides aux travaux.

Bilan 2019-2021

Reconduite du programme Habiter Mieux en 2019 et 2020 : bonification versée par la CCFM⁵

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la CCFM s'est déroulée de septembre 2010 à août 2015 et a permis d'intervenir sur 335 logements. A compter du 1er septembre 2015, un nouveau protocole d'aide à la rénovation thermique des logements privés, dénommé programme « Habiter Mieux », a pris le relais de l'OPAH et ce jusqu'au 31 décembre 2018. Ce dispositif a été reconduit pour les années 2019 et 2020 mais a pris fin en 2021, dès le lancement de la nouvelle OPAH.

A l'instar de l'OPAH, ce programme permet ainsi à la CCFM d'accorder des aides financières pour des travaux réalisés dans des logements bénéficiant d'une subvention de l'Anah. L'animation de ce programme a été confiée au CALM à partir de 2015.

- ☑ Le programme Habiter mieux a fait l'objet d'une reconduction en 2019 et 2020.
 - . au total, 226 propriétaires-occupants ont été conseillés
 - . 95 propriétaires-occupants modestes ont été aidés ;
 - le volume d'aides global mobilisées est de 468 469 € ;
 - le volume de travaux générés est de 1 082 429 € ;
 - toutes les communes de la CCFM ont été concernées, par le conseil aux propriétaires-occupants modestes ou l'accompagnement de ces publics dans leur demande de subventions.

⁵ Procès-verbal de la réunion du conseil de la Communauté de communes de Freyming-Merlebach, séances du 12/09/2021 et du 17/12/19.

Instauration d'un fonds d'intervention en faveur du logement (FIL)⁶

Comme rappelé précédemment (voir page 24), depuis 2019, le fonds d'intervention en faveur du logement a été instauré, à destination des investisseurs institutionnels et des propriétaires-occupants. Il constitue un outil permettant d'aider les organismes institutionnels à réinvestir les centres urbains et à faciliter les opérations d'acquisition-amélioration portées par les bailleurs.

Il s'ouvre également à des opérations à destination de propriétaires-occupants modestes, primo-accédants, en complément des subventions attribuées par l'Agence nationale de l'habitat, au titre des travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé.

L'aide est de 5000 € par logement en complément des travaux retenus dans le calcul de la subvention Anah, pour un projet comportant un bouquet de travaux d'au moins 30 000 € HT.

☑ Le fonds d'intervention en faveur du logement, visant à encourager les opérations d'acquisition-amélioration a été mis en place en 2019. Une enveloppe annuelle de 100 000 € a été allouée à ce fonds. A ce jour, ce fonds n'a pas encore été mobilisé.

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)⁷

La première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) s'est déroulée sur le territoire de la CCFM de 2010 à 2015. Depuis lors, le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté et a permis l'engagement d'une étude pré-opérationnelle pour l'élaboration d'une nouvelle OPAH. Cette étude a été confiée au CALM-SOLIHA Moselle en 2019-2020. Son objectif, en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), était de cibler les enjeux du territoire en évaluant les besoins existants, en identifiant les thématiques prioritaires et en calibrant les interventions à mettre en œuvre en termes d'objectifs, de procédures et de moyens à mobiliser.

Les résultats de cette étude ont été présentés par le CALM aux membres de la commission de l'habitat et du logement le 18 juin 2020 ainsi que le 20 juillet 2020 par l'AMO de la CCFM, le cabinet JC Conseil.

Les principales problématiques retenues sont les suivantes :

- ◇ Lutter contre la précarité énergétique
- ◇ Adapter les logements occupés par leurs propriétaires au vieillissement et au handicap
- ◇ Repérer et traiter les situations d'habitat indigne, insalubre, occupé ou vacant
- ◇ Maintenir et développer un parc de logements privés à occupation sociale
- ◇ Augmenter le parc locatif privé accessible
- ◇ Accompagner les copropriétés fragiles
- ◇ Lutter contre la vacance

Ces réflexions ont abouti à la rédaction d'une nouvelle convention d'OPAH, mise en œuvre pour les années 2021 à 2023 (avec prolongation de 2 ans possible). L'OPAH a débuté le 2 mars 2021. Le montant prévisionnel annuel du concours financier apporté par la CCFM est estimé à 126 600 €, celui de l'Anah à 716 543 € (respectivement 379 800 € et 2 149 629 € pour la durée de 3 ans du programme initial).

⁶ Procès-verbal de la réunion du conseil de la Communauté de communes de Freyding-Merlebach, séances du 12/09/2021 et du 25/04/19.

⁷ Procès-verbal de la réunion du conseil de la Communauté de communes de Freyding-Merlebach, séances du 29/05/2019, du 10/09/2020 et du 10/12/2020 et bilan 2021 du PLH.

Dans sa délibération du 10 décembre 2020, la Communauté de Communes de Freyding-Merlebach a lancé une consultation concernant un marché de services en vue de confier à un prestataire une mission de suivi et d'animation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire de la CCFM, à destination du parc privé (propriétaires occupants ou bailleurs). C'est le CALM qui a été retenu pour cette mission.

Le CALM tient une permanence :

- ◇ à la CC de Freyding-Merlebach, au 2 rue de Savoie, le 1^{er} lundi du mois de 10h à 12h.
- ◇ en mairie de Seingbouse les 3^{èmes} lundis du mois de 10h à 12h.

Les actions d'accompagnement sont les suivantes :

- ◇ 10 % de la dépense subventionnable, dans la limite de 5 000 € par logement pour les propriétaires occupants réalisant des travaux de sortie d'insalubrité (objectif : 1 logement / an) ;
- ◇ Abondement de 500 € pour les propriétaires occupants modestes et très modestes éligibles au dispositif « Habiter mieux » afin de lutter contre la précarité énergétique (objectif : 20 propriétaires occupants aidés / an) ;
- ◇ 5 % du montant HT des travaux subventionnés par l'Anah pour les propriétaires occupants en perte d'autonomie (séniors ou personnes handicapées) (objectifs : 15 propriétaires occupants aidés / an) ;
- ◇ 5 % de la dépense subventionnable pour les logements locatifs conventionnés avec travaux par l'Anah ;
- ◇ Sensibilisation aux projets de rénovation énergétique et 500 € par logement pour les copropriétés fragiles (objectif : 30 aides aux syndicats de copropriétaires sur 3 ans) ;
- ◇ 500 € par logement vacant remis sur le marché dans le cadre d'une réhabilitation Anah.

L'objectif est de traiter 183 logements sur 3 ans, dont 108 occupés par les propriétaires occupants modestes et 75 logements locatifs appartenant à des propriétaires bailleurs, qualifiés d'indignes, très dégradés ou insalubres. Un objectif de 30 logements est retenu pour l'aide aux syndicats des copropriétaires. **Au total, l'objectif visé par l'OPAH concerne 213 logements en 3 ans.**

Bilan de l'OPAH au 20 septembre 2023 :

Propriétaires occupants (PO) :

97 propriétaires occupants aidés, dont les $\frac{3}{4}$ sont des séniors. Parmi eux :

- ◇ 39 réalisent des travaux énergétiques
- ◇ 58 sont en perte d'autonomie ou en situation de handicap

Ces dossiers représentent 1 444 200 € de travaux TTC financés grâce à 721 875 € de subventions, dont 567 500 € de l'Anah et 35 400 € de la CCFM.

En moyenne, on enregistre 7 500 € de subventions par propriétaire pour 15 000 € TTC de travaux par logement soit un taux moyen de subvention de 50 %.

Propriétaires bailleurs (PB) :

13 dossiers de propriétaires bailleurs ont été accordés par l'Anah, ce qui représente 42 logements locatifs réhabilités :

- ◇ 35 logements très dégradés et 7 énergivores, tous conventionnés après travaux ;
- ◇ 24 logements vacants avant travaux.

Ces dossiers représentent 907 200 € de subventions prévisionnelles (Anah : 801 700 € et CCFM : 105 500 €) pour 2 098 400 € de travaux générés, soit une moyenne de 21 600 € de subventions pour 50 000 € de travaux par logement (taux de subvention moyen : 43 %).

| OBJECTIFS DE REALISATION | Objectifs initiaux sur 3 ans | Bilan 2021 – 2022 jusque septembre 2023 | Atteinte de l'objectif à septembre 2023 |
|--|------------------------------|---|---|
| Logements indignes et très dégradés | 72 | | |
| dont logements indignes et très dégradés PO | 3 | | ☒ |
| dont logements indignes et très dégradés PB | 69 | 35 | ☒ |
| Logements en situation de précarité énergétique (PO) | 60 | 39 | ☑ |
| Adaptation à la perte d'autonomie (PO) | 45 | 58 | ☑☑ |
| Logements énergivores (PB) | 6 | 7 | ☑ |
| Logements traités dans le cadre d'aide au syndicat des copropriétaires | 30 | | ☒ |
| Total logements | 213 | 139 | Taux de réalisation : 65 % |

- ☑ L'étude pré-opérationnelle à une OPAH a été réalisée en 2019-2020 par le CALM. Une convention d'OPAH couvrant la période 2021-2023 a été signée.
- ☑ L'OPAH a débuté le 2 mars 2021. Une enveloppe de 379 800 € pour la CCFM et de 2 149 629 € a été allouée pour une durée de 3 ans.
- ☑ L'objectif d'intervention lié à la perte d'autonomie sur le parc appartenant à des propriétaires occupants a été dépassé (58 logements ayant bénéficié d'une aide pour un objectif de 45).
- ☒ L'objectif d'accompagnement des propriétaires bailleurs concernant la résorption de logements indignes et très dégradés n'a pas été atteint : 35 logements réhabilités pour un objectif de 69 logements.

Missions d'assistance confiée au Cabinet JC Conseil⁸

Suite à l'adoption définitive du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et au lancement d'une étude pré-opérationnelle destinée à la mise en œuvre d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.), la CCFM a confié, en 2019, au cabinet JC Conseil, différentes missions qui permettent d'accompagner la mise en œuvre d'actions prévues dans le PLH et notamment le développement d'une politique de soutien aux opérations de construction dans les centres-villes ou villages.

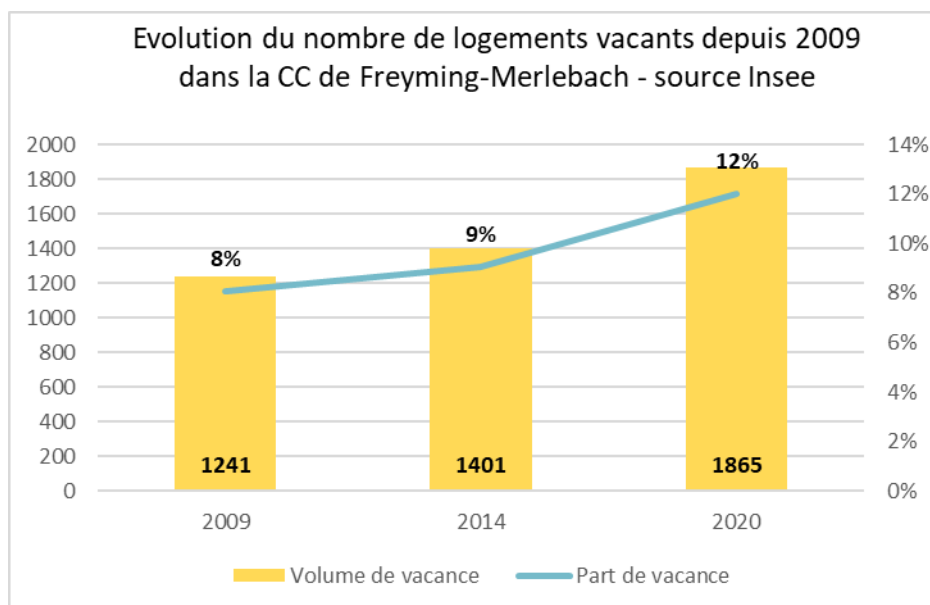
⁸ Procès-verbal de la réunion du conseil de la Communauté de communes de Freyming-Merlebach, séance du 29/05/2019.

Impacts

Evolution de la vacance dans le parc de logements

Depuis 2009, le nombre de logements vacants de la CCFM a nettement progressé, passant de 1 241 à 1 865 logements vacants, ce qui représente une hausse de 50 %, portant le taux de vacance au sens de l'INSEE à 12 % en 2020.

L'ensemble des communes ont connu une hausse de leur taux de vacance entre 2009 et 2020.



Seules les communes de Betting, Béning, Hombourg-Haut et Seingbouse échappent à ce constat, entre 2014 et 2020 : elles enregistrent un léger retrait de l'ordre de 1 à 2 point(s), voire moins.

Freyming-Merlebach a connu une progression spectaculaire de son nombre de logements vacants : 998 en 2020 (14,9 % de vacance) contre 517 en 2014 (8 % de vacance) soit +481 logements vacants, ce qui peut s'expliquer en partie, par la préparation des opérations de renouvellement urbain au sein du parc social (non remise en location de logements).

Le tableau (page suivante) reprend dans le détail cette évolution significative, en mettant en regard les 3 périodes intercensitaires concernées.

| Commune | 2009 | | 2014 | | 2020 | |
|------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|
| | Nombre de logements vacants | Taux de vacance en % | Nombre de logements vacants | Taux de vacance en % | Nombre de logements vacants | Taux de vacance en % |
| Barst | 5 | 2,36 | 9 | 3,91 | 19 | 7,48 |
| Betting | 7 | 1,98 | 24 | 6,42 | 21 | 5,22 |
| Béning-lès-Saint-Avold | 36 | 6,52 | 54 | 9,49 | 42 | 7,27 |
| Cappel | 10 | 3,64 | 23 | 7,43 | 35 | 10,90 |
| Farébersviller | 123 | 5,31 | 155 | 6,78 | 169 | 7,34 |
| Freyming-Merlebach | 588 | 9,13 | 517 | 7,97 | 998 | 14,87 |
| Guenviller | 13 | 4,65 | 14 | 4,64 | 17 | 5,35 |
| Henriville | 17 | 5,31 | 4 | 1,22 | 20 | 5,85 |
| Hombourg-Haut | 404 | 11,38 | 552 | 15,83 | 494 | 15,31 |
| Hoste | 13 | 5,08 | 12 | 4,40 | 13 | 4,68 |
| Seingbouse | 24 | 3,13 | 37 | 4,67 | 37 | 4,54 |
| TOTAL CCFM | 1 241 | 8,1 | 1 401 | 9,1 | 1 865 | 12 |

Source : INSEE – Recensement de la population.

Action 3 : Territorialiser les besoins en résidences principales

Rappel des enjeux et objectifs

- ◇ Orienter la production de logements vers les centres urbains.
- ◇ Prendre en compte la nouvelle armature urbaine du territoire.

Rappel des modalités de mise en œuvre

- ◇ Il s'agira de concentrer les efforts de production de logements en direction des centres villes et des centres-bourgs afin d'en améliorer l'attractivité résidentielle. Les actions devront privilégier notamment le parc existant (résorption de la vacance).
- ◇ A cet effet il faudra prendre en compte la nouvelle armature urbaine prévue par le SCoT de Val de Rosselle⁹ caractérisée par une ville centre, 2 pôles intermédiaires et 8 autres communes.
- ◇ Il s'agira de déterminer la part dans la réponse aux besoins en résidences principales par strates de l'armature urbaine.

Bilan détaillé 2019-2021

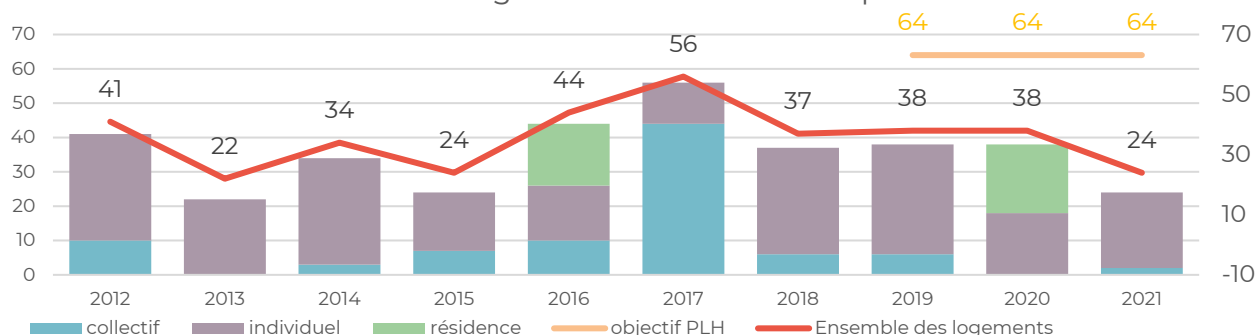
Production neuve

Pour atteindre les ambitions démographiques retenues, après prise en compte des projets engagés par les communes, des contraintes à l'urbanisation et des ambitions de développement, les objectifs de production de logements suivants ont été retenus :

| | | Part dans la réponse aux besoins en RP | | RP à créer | | Réponse apportée par la lutte contre la vacance | Besoins en RP qui nécessitent l'accroissement du parc de logements | Besoins annuels en logements (construction neuve) |
|----------------------|---------------------|--|------|------------|------------|---|--|---|
| | | | | nb | dont LLS | | | |
| Ville centre | Freyming-Merlebach | 31 % | 31 % | 153 | 100 | 40 | 113 | 18 |
| Pôles intermédiaires | Hombourg-Haut | 50 % | 30 % | 150 | 60 | 55 | 95 | 16 |
| | Farébersviller | | 20 % | 100 | 50 | 10 | 90 | 15 |
| Reste CCFM | | 19 % | 19 % | 97 | / | 10 | 87 | 15 |
| | Seingbouse | | 4 % | 23 | | | 21 | 3 à 4 |
| | Béning-lès-St-Avold | | 4 % | 18 | | | 16 | 3 |
| | Betting | | 3 % | 14 | | | 13 | 2 |
| | Henriville | | 2 % | 10 | | | 9 | 1 à 2 |
| | Cappel | | 2 % | 9 | | | 8 | 1 à 2 |
| | Guenviller | | 2 % | 9 | | | 8 | 1 à 2 |
| | Hoste | | 2 % | 7 | | | 6 | 1 à 2 |
| | Barst | | 2 % | 7 | | | 6 | 1 à 2 |
| Total CCFM | | 100 % | | 500 | 210 | 115 | 385 | 64 |

⁹ Le SCOT du Val de Roselle était en cours de révision au moment de l'élaboration du PLH.

Evolution des logements commencés depuis 2012



Source : Sit@del2

Les données Sit@del2 en date réelle permettent l'analyse structurelle de la construction de logements. Elles reflètent la réalité de la construction dans le temps, même si les données sont toujours mobilisables avec un certain retard. Les séries en dates réelles évoluent dans le temps car elles prennent en compte les informations les plus récentes connues pour chaque permis (modification de permis par exemple).

Selon ces données, la courbe de production de logements, à son plus haut niveau en 2007 avec 178 logements commencés par an, a beaucoup baissé à partir de la crise immobilière de 2008. On note une légère remontée en 2010 (75 logements) puis en 2017 (56 logements). Depuis la mise en œuvre du PLH en 2019, le niveau de production est faible : il se maintient à seulement 38 mises en chantier par an en 2019 et 2020 et seulement 24 en 2021, pour un objectif de 64 logements annuels inscrit dans le PLH.

En 2019, les 4/5 des logements produits étaient des logements individuels purs contre seulement 39 % en 2020. En 2020, plus de la moitié des logements produits l'étaient en résidence (53 % des logements commencés). En 2021, la quasi-totalité des logements réalisés étaient individuels.

▣ Avec un maximum de 38 logements neufs produits annuellement entre 2019 et 2021, le volume de production de logements neufs inscrit dans le PLH (64 logements par an) n'est donc pas atteint.

| | Logements commencés en date de prise en compte | | | | Objectif de production inscrit dans le PLH, pour 3 ans | Logements manquants sur la période 2019-2021 |
|---------------------------------------|--|-----------|-----------|-----------------|--|--|
| | 2019 | 2020 | 2021 | Total 2019-2021 | | |
| Barst | 0 | 3 | 1 | 4 | 3 | -1 |
| Béning-lès-Saint-Avoid | 0 | 1 | 0 | 1 | 8 | 7 |
| Betting | 7 | 0 | 0 | 7 | 6,5 | -0,5 |
| Cappel | 1 | 0 | 1 | 2 | 4 | 2 |
| Farébersviller | 12 | 1 | 7 | 20 | 45 | 25 |
| Freyming-Merlebach | 2 | 20 | 4 | 26 | 56,5 | 30,5 |
| Guenviller | 6 | 3 | 0 | 9 | 4 | -5 |
| Henriville | 1 | 1 | 0 | 2 | 4,5 | 2,5 |
| Hombourg-Haut | 5 | 5 | 3 | 13 | 47,5 | 34,5 |
| Hoste | 2 | 0 | 2 | 4 | 3 | -1 |
| Seingbouse | 2 | 4 | 6 | 12 | 10,5 | -1,5 |
| Total CA de Freyming-Merlebach | 38 | 38 | 24 | 100 | 192,5 | 92,5 |

- ✓ La majorité des petites communes ont atteint leur objectif annuel de production de logements.
- ✘ Les 3 communes majeures de l'EPCI n'ont pas atteint leurs objectifs : sur la période 2019-2021, il manque 7 logements à Béning-lès-Saint-Avoid, 25 logements à Farébersviller, 30,5 logements à Freyming-Merlebach et 34,5 logements à Hombourg-Haut.

Analyse de l'observatoire des lotissements

L'analyse des données concernant les lotissements permet de mettre en évidence les éléments suivants :

. lotissement les Mimosas, quartier Chapelle à Hombourg-Haut : 6 parcelles de terrain à bâtir mises en vente en mai 2022 dans le secteur Langenberg, à 7 800 € TTC l'are ;

. lotissement Les Charmilles, rue Monborn, à Hombourg-Haut : 5 parcelles à bâtir d'une superficie de 6,7 ares environ, en auto-construction, opération accompagnée par la Ville de Hombourg-Haut (conseil d'architecte financé par la ville, soutien financier de la Communauté de communes de 5 000 € par logement) ;

. lotissement de la Papiermühle, rue de l'Etang à Hombourg-Haut, de 53 parcelles (de 5 à 21 ares). Les travaux ont débuté. Les parcelles sont vendues autour de 11 000 € l'are ;

On retiendra également les lotissements créés en 2018-2019 avec des disponibilités en 2019 :

- ◇ le Rabelais II tranche 1 à Farébersviller, 14 parcelles, avec une surface de 550 m² en moyenne.

Parmi les lotissements antérieurs créés en 2017-2018, on retiendra :

- ◇ Farébersviller : Ferme Champêtre du Bruskir Tranche 1 : 37 parcelles créées, plus de parcelle disponible en 2018, prix de 60 902 € en moyenne pour 823 m² de surface moyenne ;
- ◇ Farébersviller : Ferme Champêtre du Bruskir Tranche 2 : 117 parcelles créées, 21 disponibles en 2019, 84 293 € en moyenne pour 970 m² de surface moyenne ;
- ◇ Farébersviller : Ferme Champêtre du Bruskir, tranche 3 et 4, permis d'aménager autorisé en 2017 pour 34 468 m².

Observatoire des ZAC 2021 :

- ◇ Lotissement du Parc à Bois au sein de la ZAC de la Merle à Freyming-Merlebach : 63 parcelles de 5 à 10 ares, pré-commercialisation à partir du 2^{ème} semestre de 2019, entre 10 et 11 000 € l'are. 4 tranches de travaux sont prévues. Le permis d'aménager (225 228 m²) a été autorisé en 2021.

Analyse des permis de construire, permis d'aménager et déclarations préalables créant logements 2017-2022

Permis d'aménager autorisés à :

- ◇ Farébersviller : lieu-dit TAFEL, 12 947 m² en 2019
- ◇ Hombourg-Haut : 1A rue de Metz, 564 m² en 2017, rue des Primevères : 14 201 m² et rue du Langenberg, 37 822 m² en 2021
- ◇ Barst : 10 parcelles dans une opération d'aménagement, surface moyenne de 1 137 m², prix moyen à l'are de 6 800 €.

Liste des permis créant logements entre 2019 et 2021

L'analyse des permis de construire entre 2019 et 2021, indique que 160 logements ont été autorisés, commencés ou terminés durant la période. 111 logements relèvent de la construction neuve (70% des permis autorisés) contre 49 constructions sur l'existant (30% des permis autorisés).

100 chantiers de construction de logements ont commencé entre 2019 et 2021 répartis entre 72 logements individuels, 8 logements collectifs et 20 logements dans une résidence pour personnes âgées rue d'Orléans à Freyding-Merlebach.

Leurs typologies laissent apparaître une prédominance des grands logements (T4 et T5).

Ces 100 logements commencés se répartissent comme suit :

| | Nombre total de logements commencés | Logements | | Besoins inscrits dans le PLH pour la période 2019-2021 | |
|-------------------------------|-------------------------------------|-------------|-----------------------------|--|---|
| | | individuels | Collectifs (dont résidence) | Total | Dont réponse apportée par lutte contre la vacance |
| Barst | 4 | 4 | 0 | 3 | |
| Béning-lès-Saint-Avold | 1 | 1 | 0 | 8 | |
| Betting | 7 | 1 | 6 | 6,5 | |
| Cappel | 2 | 2 | 0 | 4 | |
| Farébersviller | 20 | 20 | 0 | 45 | 10 |
| Freyding-Merlebach | 26 | 6 | 20 | 56,5 | 20 |
| Guenviller | 9 | 9 | 0 | 4 | |
| Henriville | 2 | 2 | 0 | 4,5 | |
| Hombourg-Haut | 13 | 13 | 0 | 47,5 | 27,5 |
| Hoste | 4 | 2 | 2 | 3 | |
| Seingbouse | 12 | 12 | 0 | 10,5 | |
| Total CCFM | 100 | 72 | 28 | 192,5 | 57,5 |



Source : 6 logements collectifs créés sur de l'existant au 32 rue Principale à Betting, situation en 2012 et 2021, Google Street View

- ☒ Sur les 100 logements commencés entre 2019 et 2021, 31 sont issus de constructions déjà existantes pour un objectif de 57,5.
- ☒ Sur 100 logements commencés, 72 sont des logements individuels et 28 des logements collectifs.

Action 4 : Mettre en place une stratégie foncière pour organiser l'effort de production de logements sur le territoire

Rappel des enjeux et objectifs

- ◇ Maîtriser et orienter le développement résidentiel pour qu'il soit au service de la redynamisation démographique : le levier habitat, un levier de l'attractivité de la CCFM.
- ◇ Assurer la cohérence avec les orientations et prescriptions du SCoT.
- ◇ Eviter la concurrence entre les communes du territoire, entre le neuf et l'ancien.
- ◇ Renforcer le partenariat entre la CCFM et les bailleurs sociaux présents sur le territoire.

Rappel des modalités de mise en œuvre

- ◇ Réaliser un diagnostic foncier intercommunal en lien avec l'EPFGE et/ou le syndicat mixte du SCoT. Ce diagnostic devra permettre de hiérarchiser les fonciers et d'identifier des secteurs stratégiques sur lesquels il conviendra d'intervenir en priorité pour réussir les objectifs du PLH.
- ◇ Evaluer la possibilité de bénéficier de financement de l'EPFGE pour les études qui portent sur des biens bâtis ou non bâtis identifiés comme des espaces à enjeux au sein de la convention-cadre (besoin d'étendre la convention cadre à de nouveaux sites à vocation habitat au-delà du Parc à Bois à Freyming-Merlebach et de la Papiermühle à Hombourg-Haut).
- ◇ Organiser au moins deux fois par an un temps d'échange et de travail avec les bailleurs sociaux gérant du patrimoine sur la CCFM, en partie dans le cadre du fonctionnement de la Conférence Intercommunale du Logement :
 - ◆ Partager les connaissances sur l'évolution des sites et des quartiers (vacance, dégradation, évolution sociale, etc.) ;
 - ◆ Mettre en commun les intentions des différents acteurs.
- ◇ Pouvoir définir sur certains sites, en particulier les secteurs prioritaires de renouvellement urbain, des stratégies globales alliant l'approche sur le bâti à celui sur l'espace urbain.
- ◇ Mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier assurant le suivi de la production sur le territoire (Action n°12).

Bilan 2019-2021

L'EPF Grand-Est, en partenariat avec les agences d'urbanisme lorraines (AGAPE, AGURAM et SCALEN), a réalisé un atlas des friches en Lorraine en 2021. Plusieurs sites ont été recensés dans la CCFM :

- ◇ à Freyming-Merlebach :
 - ◆ la Carrière Barrois (200,57 ha)
 - ◆ le carreau supérieur du siège Reumaux (2,66 ha)
 - ◆ le siège Cuvelette (9,79 ha)
 - ◆ le Parc à Bois (21,26 ha)
 - ◆ Vouters Haut (7,31 ha)
 - ◆ Vouters Bas (8,77 ha)
- ◇ à Betting et Béning : le parc d'activités de la Roselle (25,92 ha).

La Communauté de communes de Freyming-Merlebach a délibéré le 8 novembre 2023 actant le report de la définition de la stratégie foncière : l'épidémie de Covid, les mises en compatibilité des

PLUs avec le SCOT et la nouvelle politique de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) plaident en faveur d'un délai supplémentaire nécessaire pour engager cette approche.

❑ Le diagnostic foncier intercommunal en lien avec l'EPFGE et/ ou le syndicat mixte du SCoT n'a pas été réalisé. L'EPFGE a réalisé, avec les agences d'urbanisme lorraines, un premier atlas des friches pouvant constituer un socle de connaissances pour essaimer sur un diagnostic foncier.

✅ La collectivité a acté le report de la stratégie foncière qui constitue une démarche clé, à articuler avec différentes approches, à des échelles complémentaires, dans le cadre de dispositions réglementaires renforcées.

❑ La possibilité de bénéficier de financements de l'EPFGE pour mener des études sur les sites à enjeux n'a pas encore été étudiée.

❑ La CIL a été installée et s'est réunie une fois. Elle pourrait s'emparer de certains sujets.

❑ L'observatoire de l'habitat et du foncier n'a pas encore été mis en place.

Action 5 : Accompagner les communes dans leur reconquête du territoire par la mobilisation du foncier pour l'habitat et d'un patrimoine immobilier

Rappel des enjeux et objectifs

- ◇ Définir et caractériser les potentialités de mobilisation du foncier, de l'immobilier et suivre les opportunités.
- ◇ Optimiser l'utilisation de l'urbanisme réglementaire pour qualifier la production au regard des objectifs du PLH communautaire.

Rappel des modalités de mise en œuvre

- ◇ Mettre en place un appui aux communes dans le suivi des DIA (veille foncière) qui permettra de suivre et de capter les opportunités, et de nourrir un observatoire du foncier (à calibrer sur la base du diagnostic foncier).
- ◇ Identifier les biens pouvant faire l'objet d'une préemption en vue de favoriser des opérations d'accession sociale dans le cadre de réhabilitations (sur la base d'un diagnostic).
- ◇ Accompagner les communes dans la mobilisation du foncier sur l'habitat en travaillant notamment sur les outils de l'urbanisme réglementaire (à mettre en œuvre dans les PLU), mais aussi sur la stratégie foncière (achat de terrains stratégiques, par exemple).
- ◇ Aider financièrement les communes pour réaliser ces acquisitions foncières ciblées pour la réalisation de logements s'inscrivant dans les objectifs du PLH (sur des sites complexes ou à forts enjeux). L'aide financière sera mise en œuvre une fois le diagnostic et la stratégie foncière réalisés. Il s'agira donc d'aider les projets permettant de réaliser les objectifs du PLH communautaire.

Bilan 2019-2021

CCFM chef de file de Petites villes de demain pour construire avec les communes une stratégie de revitalisation¹⁰

Les villes de Farébersviller, Freyming-Merlebach et Hombourg-Haut ont été retenues au titre du programme « Petites Villes de Demain » lancé par l'Etat au cours du dernier trimestre 2020. Ce programme vise à donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants et à leur intercommunalité, qui exercent des fonctions centrales et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire, pour conforter leur statut de villes dynamiques où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.

Ce programme constitue un outil de relance au service des territoires. Il ambitionne de répondre à l'émergence des nouvelles problématiques sociales et économiques, et de participer à l'atteinte des objectifs de transition écologique, démographique, numérique et de développement. Le programme doit ainsi permettre d'accélérer la transformation des petites villes pour répondre aux enjeux actuels et futurs et en faire des territoires démonstrateurs des solutions inventées au niveau local contribuant aux objectifs de développement durable.

Il traduit la volonté de l'Etat de donner à ces territoires la capacité de définir et de mettre en œuvre leur projet de territoire, de simplifier l'accès aux aides de toute nature, de favoriser l'échange d'expérience et le partage des bonnes pratiques entre les parties prenantes du programme et de contribuer au mouvement de changement et de transformation, renforcé par le plan de relance.

¹⁰ Procès-verbal de la réunion du conseil de la Communauté de communes de Freyming-Merlebach, séance du 25/03/2021.

Les communes précitées bénéficiaires de ce programme ont été labellisées au titre du programme « Petites Villes de Demain » et dans un souci de cohérence et de cohésion du territoire, la CCFM s'associe au programme en tant que chef de file.

Une convention d'adhésion et d'engagement des communes lauréates et de la CCFM a été élaborée et signée entre les parties prenantes et l'Etat. Cette convention a permis aux communes et à l'EPCI d'élaborer un projet de territoire explicitant une stratégie de revitalisation. Des fiches-actions seront réalisées pour permettre la mise en œuvre de cette stratégie, à compter de 2024.

Une instruction conjointe des autorisations d'urbanisme

Dans l'immédiat, la CCFM n'a pas souhaité mettre en place d'aide particulière aux communes pour le portage foncier. Elle n'envisage pas, pour le moment, de suivi particulier concernant les déclarations d'intention d'aliéner (DIA).

En revanche, depuis 2015, dans la cadre de sa compétence en matière d'Autorisation du Droit des Sols (ADS), la CCFM a mutualisé avec la Communauté d'Agglomération de Forbach, le service d'instruction des autorisations d'urbanisme.

- ☑ La CCFM a mis en place un service mutualisé d'instruction des autorisations d'urbanisme avec la Communauté d'Agglomération de Forbach.
- ☒ L'accompagnement aux communes dans le cadre du suivi des DIA n'a pas encore été mis en place.
- ☒ La CCFM n'a pas encore accompagné les communes en matière de mobilisation du foncier à destination de l'habitat.
- ☒ La CCFM n'a pas encore aidé financièrement une commune pour réaliser une acquisition foncière car le diagnostic et la stratégie foncière n'ont pas encore été établis.
- ☑ La CCFM s'est engagée comme chef de fil des communes de Farébersviller, Freyming-Merlebach et Hombourg dans le cadre du programme Petites villes de demain, pour établir conjointement une stratégie de revitalisation.

Action 6 : Mettre en place une ingénierie d'appui aux communes dans la mise en œuvre de leurs projets d'habitat

Rappel des enjeux et objectifs

- ◇ Prendre en compte la diversité des situations communales sur la CCFM afin de les inscrire efficacement dans le projet communautaire.
- ◇ Suivre et articuler les projets de chacun en évitant les effets de concurrence.
- ◇ Assister les communes dans la négociation partenariale, la prise en compte des évolutions légales, la recherche d'innovation, les retours d'expériences.
- ◇ Se former et capitaliser sur la réalisation de projets immobiliers de la CCFM.

Rappel des modalités de mise en œuvre

- ◇ Mettre en place des actions de sensibilisation et de formation des élus et des techniciens sur la qualité dans l'habitat et les outils pour la mise en œuvre de leurs projets. Dans ce cadre, la CCFM organisera des visites et des échanges avec d'autres territoires (ou des experts) pour « prendre connaissance et aller voir » des opérations innovantes et exemplaires susceptibles d'être dupliquées sur le territoire de la CCFM.
- ◇ Accompagner les communes dans la définition et le montage de leurs opérations, avec un appui en budget études (enveloppe globale de 10 000 € par an, dont le montant accordé est plafonné à 3 000 € et ne peut excéder 25 % du coût total de l'étude) qui permet ainsi d'alléger les coûts des études pour les communes. L'obtention de cette aide est soumise à l'approbation du bureau communautaire et le projet doit répondre aux objectifs du PLH.
- ◇ Mettre en place une cellule d'appui partenarial (public/privé) pour identifier les conditions de réalisation des projets à la demande des communes. Cette cellule est un « sous-groupe » de la Conférence Intercommunale du Logement.
- ◇ Accompagner la filière innovante de l'auto-construction inscrite dans la programmation opérationnelle du projet de rénovation urbaine des quartiers Chênes et Chapelle. L'auto-construction s'inscrira dans la diversification de l'offre d'habitat et s'adressera à un public qui s'engagera dans un projet de société à porter collectivement. Pour la première année et à titre expérimental, il s'agira d'accompagner cinq familles dans l'auto-construction de leur maison individuelle. Au regard du retour d'expérience, l'action pourra être renouvelée sur une base de 5 familles par an (enveloppe globale de 20 000 € par an avec un montant plafonné à 4 000 € par construction).

Bilan 2019-2021

- ❑ Des actions de sensibilisation / formation des élus au sujet de la qualité de l'habitat ou des outils de mise en œuvre des projets pourraient être mis en place.
- ❑ Aucune aide n'a été versée aux communes souhaitant réaliser une étude de définition et de montage d'opérations.
- ❑ La cellule d'appui partenarial n'a pas encore été créée.

Action 7 : Définir une stratégie en matière d'attribution de logements sociaux dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) ainsi que du Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD)

Rappel des enjeux et objectifs

- ◇ Les récentes lois (ALUR, Egalité et Citoyenneté) réforment en profondeur les procédures de demande et d'attribution de logements sociaux pour plus de transparence, d'efficacité et d'équité dans l'accès au logement social. Elles placent les EPCI dotés d'un PLH comme « chef de file » de cette nouvelle organisation via un nouvel outil : le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs.
- ◇ L'objectif général est celui de parvenir à un équilibre territorial, notamment en :
 - ◆ mettant la CCFM en position de chef de file de la politique locale d'attribution de logements sociaux,
 - ◆ définissant de manière concertée avec les communes et les partenaires les orientations de la politique intercommunale des attributions,
 - ◆ instituant, dans un souci de cohérence, un lien étroit avec le plan partagé de gestion de la demande, le cadre et la gouvernance de la gestion de la demande, de l'information et des attributions.
- ◇ Ainsi, la CCFM assurera la mise en œuvre et le suivi de ces nouveaux outils pour améliorer l'information des demandeurs, la gestion de la demande et les équilibres de peuplement sur le territoire, et ce, en partenariat avec les bailleurs et l'ensemble des acteurs concernés.

Rappel des modalités de mise en œuvre

- ◇ Installer et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- ◇ Recourir à une AMO pour l'assistance à la mise en place du Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'information des demandeurs
- ◇ Engager une AMO pour l'élaboration de la politique de peuplement :
 - ◆ Réaliser un diagnostic de la demande, des attributions et de l'occupation du parc social
 - ◆ Etablir, de manière partenariale, la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

Bilan 2019-2021

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été installée le 12 juillet 2018 en présence des différents acteurs concernés. Le document-cadre et les orientations ont été adoptés lors de cette première réunion.

Une convention tripartite de mixité sociale (CCFM, CDC Habitat et Etat) ainsi qu'une charte partenariale de relogement des ménages ont été adoptés lors d'une réunion ultérieure de la CIL le 9 juillet 2019.

- ☑ La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été installée.
- ☒ Les travaux du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs n'ont pas encore débuté.
- ☒ La stratégie de peuplement n'a pas encore été établie et la CIA n'a donc pas été mise en place.

Action 8 : Accompagner le vieillissement de la population

Rappel des enjeux et objectifs

- ◇ Permettre aux personnes âgées autonomes de se maintenir le plus longtemps possible dans leur logement, lorsqu'elles le souhaitent.
- ◇ Apporter un accompagnement renforcé en direction des personnes âgées par la mobilisation des dispositifs d'aides à la réhabilitation et/ou pour l'adaptation des logements.
- ◇ Permettre l'accès des personnes âgées autonomes à une offre de logements diversifiée, accessible et adaptée.
- ◇ Développer une offre adaptée aux ayants droits résidant en QPV.

Rappel des modalités de mise en œuvre

- ◇ Le bilan des interventions dans le parc privé existant (Action n°2) devra bien mettre en évidence les éventuelles pistes de progrès à mettre en œuvre pour mieux répondre aux différents besoins des personnes âgées : accompagnement à la constitution de dossier, accompagnement à la « vie quotidienne pendant les travaux dans le logement », le type de travaux permettant de répondre aux besoins (aménagement de salle de bain ou de sanitaires, etc.).
- ◇ Dans le cadre de la mise en œuvre de l'Action n° 8, il s'agira de prendre en compte les demandes spécifiques des personnes âgées et de leurs aidants (notamment la famille), pour recenser l'offre existante adaptée chez les bailleurs sociaux et rapprocher l'offre de la demande avec fluidité.
- ◇ Favoriser le développement d'une offre spécialisée et adaptée à destination des personnes âgées autonomes

Bilan 2019-2021

Protocole Habiter Mieux : signature d'une convention entre l'Anah et l'ANGDM

Afin de lutter contre la précarité énergétique des foyers des anciens mineurs les plus modestes et mettre en place des actions pour assurer le maintien à domicile des personnes âgées, une convention (la première de ce type au niveau national) a été signée le 7 novembre 2019 entre l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et l'Agence Nationale pour la Garantie des droits des Mineurs (ANGDM), permettant de lever des fonds destinés à la réalisation de travaux confortatifs et accompagner ainsi, les foyers éligibles dans le financement de ces opérations.

✓ Signature d'une convention entre l'Anah et l'ANGDM visant à lever des fonds destinés à la réalisation de travaux confortatifs sur des logements

Aide à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans le cadre du Programme « Habiter mieux » et de l'OPAH

Entre 2019 et 2021, avec la reconduction du Programme « Habiter mieux » puis la mise en place de l'OPAH (voir bilan détaillé de l'action 2), les propriétaires occupants en perte d'autonomie ou en situation de handicap ont bénéficié d'aides pour adapter leurs sanitaires, installer un monte-

escalier ou des volets motorisés. L'objectif d'adapter les logements de ces publics modestes pour faciliter leur maintien à domicile a donc été atteint.

☑ 15 logements adaptés ont été aidés pour lutter contre la perte d'autonomie, ce qui est conforme à l'objectif fixé dans l'OPAH pour l'année 2021.

Adaptation du parc social aux Personnes à Mobilité Réduite

Dans le quartier Beerenberg, 4 immeubles de logements sociaux appartenant à Vivest sur 10 seront équipés d'ascenseurs pour s'adapter au vieillissement des ménages.

L'immeuble réhabilité dans la rue du Dragon sera aussi équipé d'ascenseurs et de terrasses.

La construction de 14 pavillons à destination des séniors est prévue également dans le quartier Monborn.

En 2017, la SNI a livré 44 logements séniors, situés rue du Dauphiné, au centre-ville de Freyming-Merlebach. Les collectifs de 22 logements chacun, sont entièrement accessibles aux personnes à mobilité réduite (16 T2 de 50 m² et 28 T3 de 60 m²) et équipés d'ascenseurs. Les logements sont munis de volets à commande électrique mais pas de domotique car le bailleur a constaté dans plusieurs opérations expérimentales que les séniors n'étaient pas en capacité d'y avoir recours. Rue Houillère, le bailleur a construit 4 bâtiments reliés par des passerelles - 12 T2 (50 m²) et 6 T3 (60m²)-, dotés d'ascenseurs.

☒ La réhabilitation des immeubles permettant leur accessibilité et leur adaptation aux PMR n'a pas encore débuté.

☒ La construction de 14 pavillons séniors est prévue dans le quartier Monborn.

Parc de résidences spécialisées

Le territoire compte 317 places en hébergement permanent en EHPAD ainsi que 147 appartements en résidences autonomie au sein de :

◇ 4 EHPAD :

- ◆ **Résidence Sainte Elisabeth** gérée par l'association Simone Veil, 14 A, Rue Eugène Kloster à Freyming-Merlebach : cet EHPAD propose 81 places dont 12 places en unité Alzheimer. Cet établissement ne propose pas d'accueil temporaire ou de jour.
- ◆ **Le Hêtre Pourpre**, Place Jacques de Lorraine à Hombourg-Haut : 64 places, en accueil permanent exclusivement.
- ◆ **St Jean-Baptiste**, 4 rue de Neufeld à Farébersviller : 69 places en hébergement permanent ainsi que 13 places à destination des personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer, 6 places en accueil de jour et 4 places en accueil temporaire.
- ◆ **Les Bois des oiseleurs**, rue Alain Fournier à Freyming-Merlebach : 78 places en hébergement permanent ainsi que 12 places en unité Alzheimer, 6 places en accueil de jour Alzheimer et 10 places en hébergement temporaire.

◇ 2 résidences autonomie :

- ◆ **Résidence soleil / association Simone Veil**, Rue d'Orléans à Freyming-Merlebach : cette résidence dispose de 59 appartements de type F1 pour personnes seules (34 m² en moyenne) et 18 appartements de type F2 (45 m² en moyenne). Un projet actuel de restructuration permettra de proposer à terme des logements de type T2 uniquement.

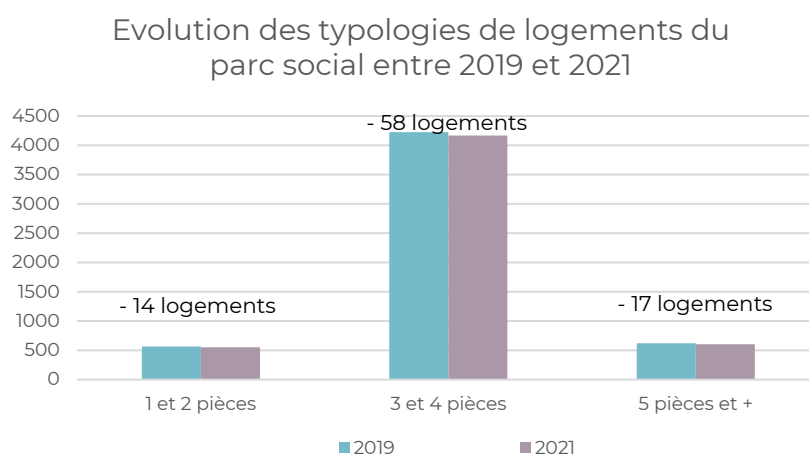
- ◆ **Résidence Sainte Barbe, 2 rue Basse à Freyning-Merlebach / association Simone Veil** : cette résidence propose un ensemble de 70 logements dont 40 T1 Bis pour les personnes seules et 30 T2 pouvant accueillir des couples, ce qui permet de loger une centaine de personnes. Le foyer a bénéficié d'une extension en 2018 : 20 appartements pour séniors de 50 m² ont été ajoutés (terrasses Sainte-Barbe).

Logements accessibles et adaptés aux PMR et typologies de logements au sein du parc social

Parmi les 5 355 logements du parc social de la CCFM, 63 logements sont accessibles mais non adaptés aux PMR et 25 seulement sont accessibles et adaptés (source : RPLS).

Entre 2019 et 2021, les typologies de logements ont légèrement évolué. On constate une diminution de :

- ◇ 14 logements parmi les petites typologies (-2 %) ;
- ◇ 58 logements parmi les typologies intermédiaires (-1 %) ;
- ◇ 17 logements parmi les grands logements (-3 %).



Source : RPLS.

Action 9 : Répondre aux besoins de logements des ménages très précaires

Rappel des enjeux et objectifs

- ◇ Consolider les réponses actuelles, en matière d'identification des besoins et de réponse à ces besoins.
- ◇ Produire une offre de logements spécialisée/adaptée.

Rappel des modalités de mise en œuvre

- ◇ Travailler avec les partenaires, dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, sur une identification des besoins sur le territoire (voir action 7) :
 - ◆ territorialisation des bilans des actions menées en faveur des publics en difficulté dans leur logement (SIAO, PDALHPD, etc.) ;
 - ◆ identification collective des besoins non couverts, notamment pour les ménages précaires ;
 - ◆ mise en place d'un outil de suivi du parc en gestion locative adaptée (accompagnement social).
- ◇ Favoriser le développement d'une offre adaptée aux ménages très précaires, en fonction des besoins identifiés :
 - ◆ engager une réflexion avec les bailleurs sociaux en vue de répondre aux besoins des petits ménages à bas revenus et qui ont besoin de petites typologies présentant des surfaces plus compactes et inférieures à celles proposées traditionnellement sur le marché du logement neuf. La réflexion s'orientera notamment dans la production de logements PLAI-adaptés et à bas revenus de quittance.
 - ◆ étudier la pertinence de développer une offre de résidences sociales de types maison relais/pension de famille.

Bilan 2019-2021

Parc social et offre PLAI

Selon RPLS, la CCFM compte seulement 48 logements PLAI (offre très sociale) sur un parc de 5 355 logements sociaux ce qui représente moins d'1 % du parc de logements. Parmi ces 48 logements, 40 sont situés à Freyming-Merlebach. Le loyer moyen des logements PLAI s'élève à 4,59 € par m² soit, à titre d'illustration, 230 € pour un logement de 50 m².

L'analyse de la programmation des financements des logements sociaux montre que les 40 logements financés depuis 2019 sont des logements PLS ce qui ne correspond pas à une offre très sociale, mais plutôt à une offre « haut de gamme » dans le parc social.

☒ Une offre de logements très sociale encore insuffisante : 1 % du parc sont des PLAI.
☒ Le travail partenarial entre acteurs du logement concernant la recherche d'une meilleure adéquation entre les besoins des ménages fragiles et l'offre de logements reste à engager.

Action 10 : Répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage

Rappel des enjeux et objectifs

- ◇ Maintenir le niveau d'équipement d'accueil des gens du voyage.

Rappel des modalités de mise en œuvre

- ◇ Adapter le niveau actuel en fonction du nouveau Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage qui prévoit les secteurs géographiques d'implantation des espaces considérés comme aires d'accueil :
 - ◆ les aires permanentes d'accueil : la CCFM est dotée d'une aire d'accueil de 40 emplacements, Impasse du Docteur Namur à Freyming-Merlebach. Cette aire appartient à la CCFM et est gérée en délégation de services publics à la société GDV. Un suivi de l'accueil de cette aire est mené avec des données statistiques annuelles de fréquentation ;
 - ◆ des terrains familiaux locatifs : ces derniers s'inscrivent dans la loi SRU du 13/10/2000 en tant que logements locatifs sociaux et doivent représenter 20 à 25 % des résidences principales ;
 - ◆ des aires de grand passage, destinées à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels : le schéma départemental ne prévoit pas pour la CCFM d'aire de grand passage ;
 - ◆ étudier et évaluer la pertinence d'un besoin de sédentarisation.

Bilan 2019-2021

Offre existante

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de la Moselle 2017-2023 fixe les objectifs suivants pour la CC de Freyming -Merlebach :

- ◇ il n'y a pas de besoin nouveau identifié à Farébersviller, ni à Hombourg-Haut en matière d'aire d'accueil ;
- ◇ la ville de Freyming-Merlebach dispose d'une aire d'accueil de 40 places au titre de l'EPCI, conformément aux prescriptions du schéma 2011-2016 et il n'y a pas de besoins nouveaux identifiés dans le nouveau schéma ;
- ◇ il n'y a pas de besoin identifié pour la CCFM en matière d'aire de grand passage ;
- ◇ sur la base des données connues d'occupation des aires, 20 ménages sont à accompagner vers des habitats sédentaires hors des aires d'accueil.

La CCFM maintient le niveau d'accueil en aires des gens du voyage. Le contrat entre la collectivité et le gestionnaire est renouvelé chaque année. Pour la période 2021-2022, la CCFM versera à GDV une participation de 198 000 €.

L'aire de Freyming compte 40 emplacements de 100 à 110 m², 21 bornes pour les arrivées d'eau et l'électricité, ainsi que des sanitaires. La durée de stationnement ne doit pas excéder 60 jours, avec un délai de carence de 30 jours minimum entre deux séjours.

Les besoins en sédentarisation n'ont pas été évalués pour l'instant.

- ☑ La CCFM maintient le niveau actuel en aires des gens du voyage et répond aux exigences du schéma départemental actuel.
- ☒ Les besoins en sédentarisation n'ont pas été étudiés pour l'instant.

Action 11 : Mettre en place les instances de pilotage partenarial du PLH

Rappel des enjeux et objectifs

- ◇ Mettre en œuvre le PLH avec et pour les communes.
- ◇ Mettre en place les conditions pour des partenariats de qualité et opérationnels.
- ◇ Renforcer la dimension opérationnelle du PLH.
- ◇ Mise en place d'instances de suivi :
 - ◆ 2 comités techniques par an avec les communes
 - ◆ 1 comité de pilotage du PLH par an
 - ◆ 1 Conférence Intercommunale du Logement par an spécifique sur le bilan du PLH

Rappel des modalités de mise en œuvre

- ◇ Mettre en place des instances de travail et de suivi commun du PLH avec les communes :
 - ◆ réaliser deux fois par an un Comité technique du PLH avec les techniciens des communes et les partenaires le cas échéant pour partager l'avancée du PLH et échanger sur la mise en place de dispositifs spécifiques ;
 - ◆ travailler avec l'ensemble des communes dans le cadre de la Conférence des Maires lors de la mise en place de dispositifs nouveaux ou sur des problématiques nouvelles sur la question de l'habitat ;
 - ◆ adresser une fois par an à l'ensemble des Maires le bilan annuel du PLH et faire une visite annuelle dans chaque commune pour faire le point sur la déclinaison communale du PLH.
- ◇ Conforter le pilotage politique du PLH :
 - ◆ faire du bureau communautaire l'instance de suivi de la mise en place du PLH ;
 - ◆ présenter annuellement en Conseil Communautaire le bilan du PLH ;
 - ◆ mettre en place un Comité de pilotage du PLH réunissant une fois par an des élus désignés de l'intercommunalité et des communes, les principaux partenaires institutionnels et opérationnels.
- ◇ Conforter et structurer les partenariats :
 - ◆ dédier une CIL par an au bilan/suivi du PLH afin de faire un point général avec l'ensemble des partenaires ;
 - ◆ être associé à la révision des CUS des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire ;
 - ◆ conventionner avec les structures et partenaires opérationnels pour la mise en œuvre des objectifs du PLH (par exemple : ADIL, CAUE, EIE, CLIC, Anah, CDC, CAF, etc).

Bilan 2019-2021

Adhésion au programme SARE avec l'ADIL¹¹

Le SARE (Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique) a pour objectif d'impulser une nouvelle dynamique territoriale de rénovation énergétique mobilisant l'ensemble des échelons des collectivités territoriales et les réseaux professionnels en s'appuyant sur le réseau FAIRE (Faciliter, Accompagner, et Informer pour la Rénovation Énergétique), service public existant et déployé avec le soutien de l'ADEME depuis 2001.

¹¹ Procès-verbal de la réunion du conseil de la Communauté de communes de Freyming-Merlebach, séance du 25/03/2021.

Suite à un appel à manifestation d'intérêt lancée par la Région Grand-Est qui est responsable du pilotage et de la mise en œuvre de ce programme, la CCFM a souhaité intégrer ce nouveau dispositif en mandatant l'ADIL57 pour son déploiement sur le territoire. Un partenariat a été noué entre la CCFM et l'ADIL57 pour les années 2021 à 2023, la CCFM s'engageant notamment à participer à hauteur de 3 192,30 € / an au financement des actions menées dans le cadre du SARE (Information, conseil, accompagnement des ménages pour rénover leur logement - Conseil au petit tertiaire privé pour rénover leurs locaux et actions de sensibilisation et de communication).

Permanences de l'ADIL

Une permanence d'un conseiller juridique, fiscal et financier de l'ADIL se tient à la communauté de communes, 2 rue de Savoie, tous les 2^{èmes} mardis du mois, de 14h30 à 16h45, sur rendez-vous ainsi que les 4^{èmes} jeudis du mois à Hombourg-Haut de 13h45 à 16h15 à la maison des services.

Une permanence d'un conseiller en rénovation énergétique France Rénov' Moselle Centre se tient à la communauté des communes tous les 2^{èmes} lundis du mois, de 10h à 12h, sur rendez-vous.

Adhésion au Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Moselle (CAUE)¹²

En 2021, la CCFM a adhéré au CAUE de Moselle (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement). Il a pour objectif de promouvoir la **qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement** sur le territoire départemental. Le CAUE accompagne les élus locaux dans leurs projets d'aménagement et/ou de construction, il conseille les particuliers dans leur quête d'un habitat de qualité. Il intervient en milieu scolaire et s'adresse au grand public à travers diverses actions. Du fait de l'adhésion de la CCFM à MATEC, l'adhésion au CAUE est gratuite pour la CCFM.

Animation du PLH et mobilisation des instances de pilotage

En raison de l'épidémie de Covid, les instances de pilotage et les comités techniques du PLH n'ont pas pu se réunir. En revanche, la commission logement de la CCFM se réunit régulièrement : véritable lieu d'échanges entre techniciens et élus, elle permet de suivre et d'engager les différentes actions relevant de la politique de l'habitat intercommunale. En cela, elle constitue l'organe de suivi opérationnel.

- ☒ A ce jour et en raison de l'épidémie de Covid, les comités techniques et comités de pilotage du PLH n'ont pas encore pu se réunir.
- ☑ La commission logement de la CCFM se réunit régulièrement.
- ☑ Des conventions de partenariat ont été signées avec divers partenaires : ADIL, CAUE, Anah.

¹² Procès-verbal de la réunion du conseil de la Communauté de communes de Freyming-Merlebach, séance du 25/03/2021.

Action 12 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

Rappel des enjeux et objectifs

- ◇ Développer une vision partagée du territoire avec les élus et les partenaires.
- ◇ Disposer d'un outil de suivi de la production sur le territoire intercommunal.
- ◇ Suivre en continu les actions mises en œuvre dans le PLH et les évaluer.

Rappel des modalités de mise en œuvre

- ◇ Constituer et suivre un ensemble d'indicateurs sur la mise en œuvre du PLH, l'évolution des dynamiques territoriales et des marchés locaux de l'habitat : construction neuve, financements, consommation foncière, demande de logements, dynamiques démographiques, prix, ...
- ◇ Réaliser annuellement un bilan de la mise en œuvre du PLH : support des différentes instances, outil de pilotage pour proposer des ajustements, des évolutions.
- ◇ Réaliser un bilan à mi-parcours du PLH et le présenter devant le CRHH avec un AMO en appui pour rédiger le rapport d'évaluation.
- ◇ Expertiser les problématiques en émergence (budget études pour faire des points d'expertise sur des enjeux ressortis des différentes instances du PLH)
 - ◆ expertiser et soutenir les besoins d'amélioration des copropriétés (identification des copropriétés du territoire et évaluation des fragilités et d'éventuels types de soutiens nécessaires)
 - ◆ mieux comprendre l'évolution des besoins en logements : nouvelles attentes, nouveaux modes d'habiter, nouvelles mobilités, ...

☒ L'observatoire de l'habitat n'a pas été mis en place pour l'instant mais de nombreux indicateurs ont été mobilisés dans le cadre de ce bilan à mi-parcours.

☑ Un bilan annuel du PLH est établi chaque année et présenté lors des Conseils communautaires.

☑ L'AGURAM a été missionnée par la CCFM pour réaliser le bilan à mi-parcours du PLH. Le rapport de présentation sera restitué et partagé avec les élus à l'occasion d'une réunion de la Commission logement, d'une réunion du Conseil communautaire et d'une réunion du bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

CONCLUSION

Le bilan à mi-parcours du PLH met en évidence différents éléments importants quant à l'évolution démographique du territoire et à sa politique en matière de logement. Il est aussi révélateur de la récente période traversée et impactée par la crise sanitaire avec des répercussions notoires sur la mise en œuvre des politiques publiques qui ont pénalisé les collectivités dans leurs prérogatives.

Dans ce contexte, on retiendra notamment :

. une **évolution démographique en berne** qui décline plus rapidement que dans le scénario initialement prévu, avec un territoire qui accuse un recul de - 0,65 % entre 2014 et 2020 et une perte de 1 263 habitants, principalement liée au solde migratoire négatif ;

. une **production de logements sociaux** évaluée à 40 logements (dont une résidence pour séniors), dans un contexte de marché détendu et de resserrement de l'offre ;

. la question de la **requalification du parc public social existant**, dans un souci de prise en compte des besoins des populations les plus modestes, constitue un enjeu réel pour les années à venir. Le programme NPNRU engagé et les actions menées en dehors des territoires prioritaires laissent entrevoir des efforts conjugués qui devront toutefois être appréciés sur une période plus longue pour être vraiment significatifs (volet démolition-reconstitution de l'offre). La typologie financière des produits-logements réalisés interpelle : la diversification « par le haut » des logements (PLS) doit en effet être mise en regard des besoins sociaux et très sociaux (PLAI et PLUS) identifiés dans le PLH ;

. la **production de logements neufs reste à un niveau très peu élevé** avec 100 logements commencés en 3 ans (au lieu de 192 prévus) : cette période s'inscrit toutefois dans un contexte de crise sanitaire puis de début de repli de la production, constatée à la fois localement et au niveau national. Le contexte local, à l'exception de quelques opérations phares, reflète aussi ces tendances. Il traduit également un dynamisme faible sur le plan immobilier où les initiatives majeures (lotissements, ZAC) restent surtout à la main des collectivités ;

. les **initiatives en faveur du parc privé ancien** – Programme Habiter mieux et Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – concourent naturellement à requalifier l'offre existante. Notons toutefois la progression très nette de la vacance constitue un point de vigilance (+ 50 % entre 2009 et 2020). L'offre nouvelle, quoique très modeste dans son développement, constitue bien souvent un facteur de concurrence avec le parc ancien. La requalification des vieux quartiers, centres bourgs et cœurs de villages, doit pouvoir être menée en parallèle d'une politique de l'habitat nouvelle et en bonne complémentarité. Cette déprise des secteurs anciens recoupe aussi, bien sûr, la perte d'attractivité enregistrée plus globalement sur le territoire ;

. la **maîtrise du développement résidentiel, en lien avec le renouveau démographique** constitue l'un des enjeux essentiels pour le secteur, notamment sur le plan qualitatif. Il rejoint, sur le volet habitat, la question plus large des parcours résidentiels et de l'adéquation entre offre et demande ;

. la **définition d'une stratégie foncière**, adossée à un diagnostic foncier, permettra, par ailleurs, de disposer d'une vision d'ensemble et de prioriser les secteurs à enjeux ainsi que les moyens d'action corrélés pour œuvrer à un projet commun, en maîtrisant la consommation foncière : c'est l'un des attendus du PLH, autour de la question centrale de la sobriété foncière et du renouvellement urbain ;

. la mise en œuvre effective de la **Conférence Intercommunale du Logement** et des outils de pilotage en matière de demandes et d'attribution des logements sociaux participera également à renforcer les liens entre la CCFM, ses communes membres et les bailleurs sociaux ;

. **l'animation de cette instance et des organes de pilotage et de suivi de la mise en œuvre du PLH** concourront aussi à remobiliser les acteurs en présence, autour d'une feuille de route pleinement partagée.

Au regard de ces constats, des différentes initiatives n'ayant pu être engagées en raison du contexte sanitaire et des marges de manœuvre restant à la main de la communauté de communes dans la mise en œuvre de sa politique en faveur du logement, il est proposé de demander la prorogation du Programme Local de l'Habitat pour une durée de 2 années supplémentaires.



Hôtel communautaire
Reumaux
2, rue de Savoie
57800 Freyming-Merlebach
03 87 00 21 50

www.cc-freyming-merlebach.fr

Conception et réalisation :

AGURAM
AGENCE D'URBANISME
D'AGGLOMÉRATIONS DE MOSELLE

www.aguram.org



@agenceaguram