



FICHE-EXPÉRIENCE

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

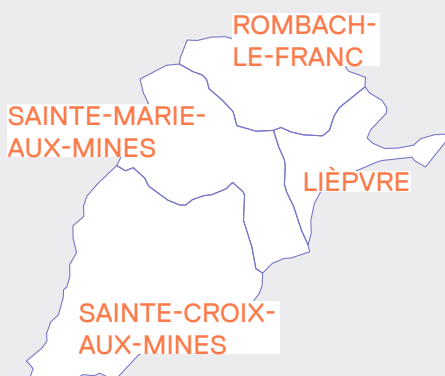
MISE EN ŒUVRE D'OUTILS EN VUE DE LA REDYNAMISATION DU TERRITOIRE DE LA CC DU VAL D'ARGENT



Photo ADEUS

LE TERRITOIRE

4 communes :



9 417
habitants
*(population municipale
en 2019)*



5 402
logements



103,5
km²



**Les porteurs
du projet**
la CCVA et
les quatre
communes qui
la composent



Public cible
ensemble de la
population de
la CCVA

CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUES RENCONTRÉES



Photo: Adobe Stock

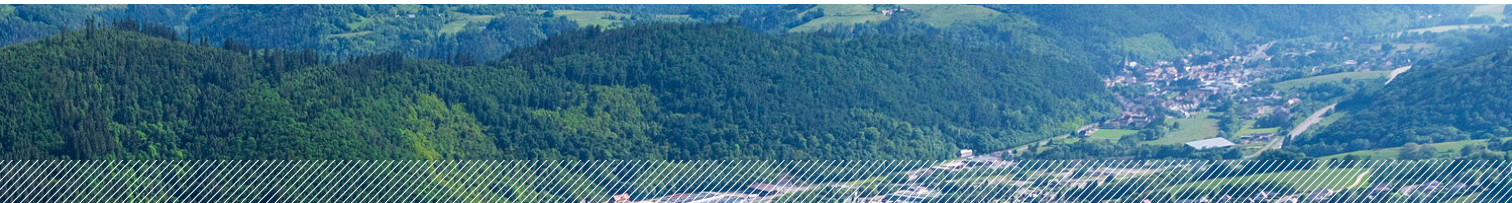
Le territoire de la CCVA présente des particularités parfois très différentes de ses territoires voisins :

- ↳ Une décroissance de la population
- ↳ Un parc locatif privé bien développé, mais qui tend à baisser au profit de la propriété occupante
- ↳ Une part de la construction neuve en forte baisse car un choix de ne pas développer de nouveaux lotissements à Sainte-Marie-Aux-Mines
- ↳ Un parc très ancien avec des problématiques de précarité énergétique importantes
- ↳ Un taux de vacance structurelle (de plus de 2 ans) compris entre 5 et 8 % sur Sainte-Marie-aux-Mines et Sainte-Croix-aux-Mines, mais une vacance qui reste difficile à appréhender
- ↳ Un parc social et privé (loyers très proches), très abordables, qui trouvent difficilement preneurs malgré une faible pression. Des typologies de logements non adaptés à la demande dans les deux types de parcs

En découle, un besoin d'agir notamment sur :

- ↳ La vacance des logements : en engageant de lourds travaux lourds dans les logements, pour les remettre sur le marché ; en mettant en lien la requalification des centres-villes et la dynamique commerciale
- ↳ Le développement d'une offre complémentaire en logements qui répondent à tous les types de besoin, sans venir en concurrence
- ↳ L'attractivité de l'offre sociale
- ↳ La précarité énergétique des ménages

La Communauté de Communes du Val d'Argent dispose des compétences optionnelles relatives à la politique du logement et du cadre de vie : « *politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêts communautaires, en faveur du logement des personnes défavorisées* », « *politique de l'habitat* ». Ceci lui permet d'agir et de mettre en œuvre des actions concrètes sur son territoire, en complément des actions mises en œuvre directement par les communes.



LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE/LÉS OUTILS



Une étude urbaine participant à la compréhension du territoire

La CCVA a lancé en 2022, **une étude pour la redynamisation et la résilience du Val d'Argent et Sainte-Marie-aux-Mines** dans le cadre de la phase d'initialisation du dispositif Petite Ville de Demain. N'ayant pas les moyens de se lancer dans une OPAH-RU à grande échelle, la collectivité a souhaité proposer un accompagnement plus ciblé.

L'étude porte sur plusieurs périmètres :

- Deux secteurs qui concernent les communes de Sainte-Marie-aux-Mines et Sainte-Croix-aux-Mines, proposés au sein des opérations de revitalisation du territoire (ORT)¹. Sur ces deux périmètres, diverses opérations de repérages ont été menées ces dernières années, autour des situations de mal logement, de bâti ancien dégradé et de vacance des locaux à usage d'habitation et de commerce,
- Un secteur plus restreint en centre-ville,
- Des îlots prioritaires ou immeubles ciblés à l'issue d'investigations de terrains.



Inciter



Accompagner

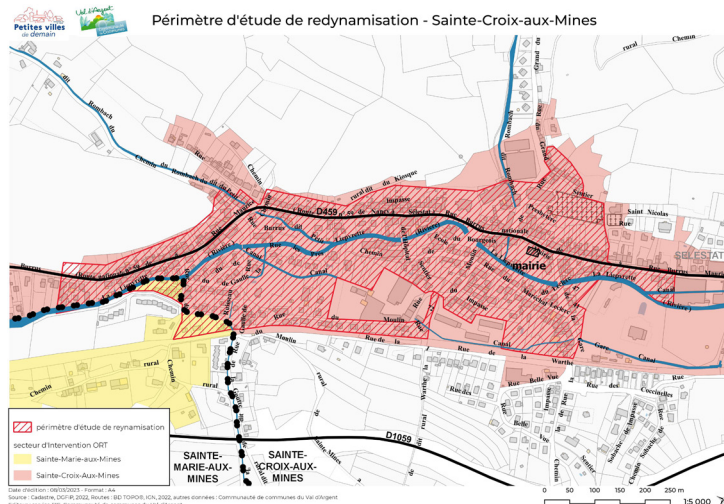


Contraindre

1. ORT : créée par la Loi Elan, l'ORT est un outil à disposition pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes : www.ecologie.gouv.fr/operation-revitalisation-territoire-ort



Source : commune de Sainte-Marie-aux-Mines, 2023



LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE/LÉS OUTILS UNE ÉTUDE URBAINE PARTICIPANT À LA COMPRÉHENSION DU TERRITOIRE



Cette étude dite pré-opérationnelle prévoit un cadre d'analyse complet en **4 phases** :

Phase 1 : analyse globale du territoire

- ↳ Objectif de présenter la situation actuelle du marché de l'habitat et des commerces du centre-ville
- ↳ Sur la base des études existantes et de données statistiques actualisées

Phase 3 : proposition de stratégie opérationnelle

- ↳ Elaboration par volet thématique et par périmètre géographique d'une stratégie opérationnelle, d'un programme d'intervention (dont aspects juridiques et financiers) ou d'animation

Phase 2 : analyses approfondies

- ↳ Diverses thématiques abordées : stratégie foncière, marché immobilier, équipements et services de proximité, amélioration de l'habitat, lutte contre la vacance (habitat et activité économique), habitat indigne et très dégradé, conventionnement des logements, façades, patrimoine, adaptation des logements au handicap et la perte d'autonomie, climat-énergie et précarité énergétique, copropriétés fragiles ou dégradées

Phase 4 : mise en oeuvre d'un ilot démonstrateur

- ↳ Objectif : donner à voir un centre-ville redynamisé, écologique et attractif et montrer aux propriétaires, ce qui est réalisable sur un secteur stratégique pour construire le retournement d'image

FOCUS SUR L'ILOT DÉMONSTRATEUR « DÉMONS-STARTER »



L'ilot démonstrateur a pour objectif final de stopper :

- ↳ Stopper la dégradation du centre-ville, de le redynamiser et de réaffirmer ses fonctions de centralité en s'appuyant sur les acteurs et les outils actuels
- ↳ Mobiliser de manière concordante des acteurs publics et privés dans un projet commun
- ↳ Concentrer des moyens pour un résultat rapidement réalisable, un projet reproductible et servant d'exemple pour la suite de la redynamisation du centre-ville

- ↳ Générer un effet d'entraînement auprès de propriétaires et investisseurs dans les parcelles avoisinantes

La première étape a consisté à déterminer un secteur du centre-ville à Sainte-Marie-aux-Mines le long de la Lièpvrette, d'une vingtaine de parcelles, propice à la transformation au regard de la configuration du site (bâtiments qui tournent le dos à la rivière très encaissée, immeubles étroits, absence de stationnement,...). Le site offre la possibilité d'un changement radical d'organisation urbaine.

Puis l'intervention (actuellement en cours) consiste en le traitement de manière globale et coordonnée des thèmes suivants : espaces publics, commerce, patrimoine, logements, la rivière, la mobilité, les services de proximité,...grâce à la mobilisation de divers outils : renaturation,

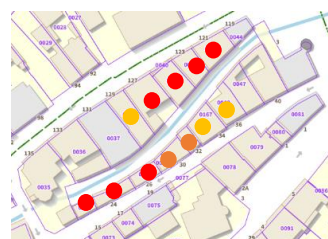
opérations de restructurations lourdes, réaménagement des espaces publics (rue, trottoir), travail sur les bâtiments à valeur architecturale forte.

La finalité du rendu pour l'ilot consiste en un montage opérationnel global de l'ilot détaillé (par phase et par parcelle), un plan de financement pour chacune des opérations (fiche-action)

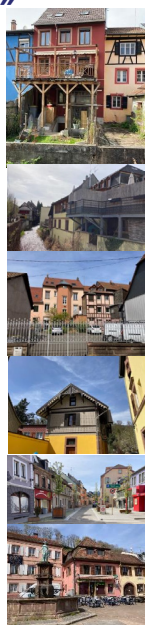
LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE/LÉS OUTILS UNE ÉTUDE URBAINE PARTICIPANT À LA COMPRÉHENSION DU TERRITOIRE



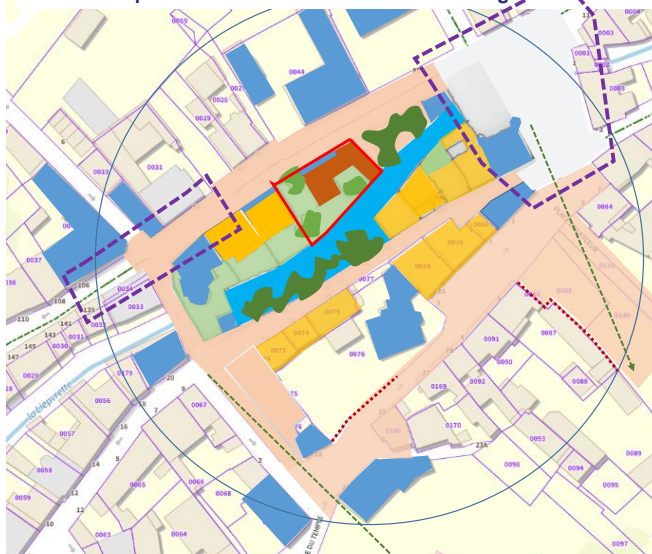
Un « démons-starter »



- ● Prémption / Veille foncière
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment à réhabiliter (OPAH)
- Reconstruction (Opérateur social)
- Espace résidentiel jardin + parking
- Opération Acquisition / Amélioration :
Réhabilitation lourde ou reconstruction
(bailleur)
- Concentration commerciale
- Renaturation
Espace public



Des interventions multiples ciblées sur un secteur stratégique pour construire le retournement d'image



**Illustration d'une possible mise en œuvre d'une reconquête urbaine
par la réalisation d'un îlot démonstrateur**

Source : Région Grand Est, Manufacture Grand Est, Jean-Dicler Laforgue

↳ Les points forts :

- Réalisable à différentes échelles géographiques
- Approche opérationnelle et pédagogique

↳ **Les points faibles** : opération complexe à mener avec plusieurs opérateurs techniques et financiers. Nécessite la mobilisation des propriétaires et éventuellement le déclenchement de mesures coercitives lourde type ORI.

↳ Les facteurs clés de réussite :

- Implication et coordination d'un ensemble d'acteurs publics et privés dans divers domaines d'intervention, leurs intérêts et apport opérationnel
- Communication interne envers les acteurs et externes envers les propriétaires et les habitants avec des supports adaptés

↳ **Les premiers résultats** : l'étude est en phase de démarrage, mais des 1^{ers} constats sont posés :

- la prise de conscience de la nécessité d'agir globalement, à la fois avec un collectif d'acteur et sur plusieurs thématique simultanément (bât, mobilité, renaturation, paysage, développement économique...)

- la nécessité de définir une méthodologie, de tester une stratégie de financement et des nouveaux outils juridique

↳ **Lien avec le volet urbanisme** : l'étude est compatible avec le cahier des charges de l'AAP de la Région et pourrait éventuellement déboucher sur une labellisation de type écoquartier.

↳ **Pilotage / animation** : CC du Val d'argent et Commune de Sainte-Marie-aux-Mines + constitution d'un comité de pilotage et d'un comité technique

↳ **Les partenaires** : PETR de Sélestat Alsace Centrale, CeA, ADIL 68, DDT68, ANAH, Région Grand Est, France Renov, PNR du Ballon des Vosges, EPF, bailleurs publics et privés, Architecte des Bâtiments de France, Action Logement, la Fondation du Patrimoine, Banque des Territoires, Réseau d'Ingénierie Territoriale d'Alsace

↳ **Budget mobilisé** : 109 k€ TTC financé à 80 % par l'ANAH, la Région Grand Est, la CeA et la Banque des Territoires

LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE/L'ES OUTILS



Le permis de louer, outil de préservation de la salubrité des logements locatifs privés

Depuis le 1^{er} janvier 2022, le **permis de louer** entre en vigueur sur deux périmètres définis sur Sainte-Marie-aux-Mines et Sainte-Croix-aux-Mines (par délibération de l'EPCI compétente en matière d'habitat)

À partir de cette date, une **autorisation préalable** est nécessaire pour toute mise en location (première mise en location ou changement de locataire) d'un logement du parc privé (logements vides et logements meublés loués à titre de résidence principale), en déposant un dossier à la mairie de la commune concernée. L'autorisation préalable de mise en location est une démarche plus contraignante que la déclaration de mise en location car il s'agit d'obtenir une autorisation avant de pouvoir louer et pas uniquement une information administrative.

La demande d'autorisation doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location, mais n'est pas nécessaire en cas d'avenant au bail

Pour toute demande d'autorisation (via un formulaire Cerfa n°15652 à envoyer avant la mise en location), une **visite du logement** est rendue obligatoire.

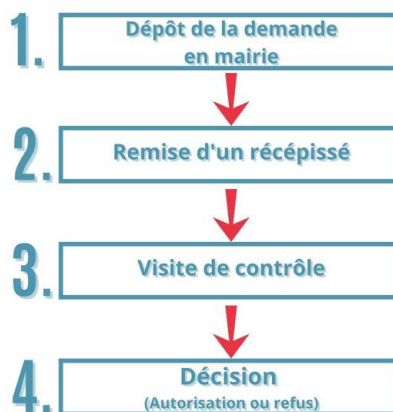
Lors de la visite, une évaluation de l'état du logement est réalisée à l'aide d'une **grille de critères objectifs** portant sur la sécurité et la salubrité du logement. Le bailleur aura préalablement transmis lors du dépôt de la demande un certain nombre de documents : Diagnostic de Performance Energétique (DPE), Contrat de risque d'exposition au plomb (CREP), état de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans, état de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans, état des risques (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon,...), diagnostic bruit.

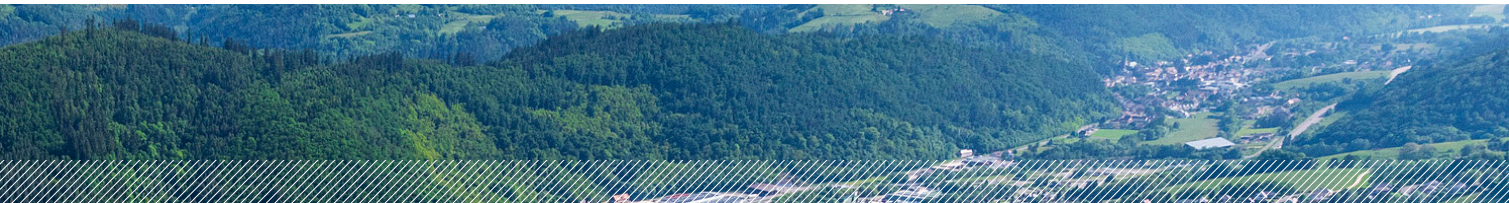
À l'issue de la visite, la CCVA établit un rapport de visite et formule un avis (favorable ou défavorable) et peut indiquer la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits.

S'il y a un risque lié à la sécurité ou la santé physique, l'autorisation ne sera pas délivrée, mais un arrêté de péril ou d'insalubrité pourra être délivré.



QUE FAIRE ?





LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE/LÉS OUTILS LE PERMIS DE LOUER, OUTIL DE PRÉSERVATION DE LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS LOCATIFS



Pour les propriétaires contrevenants, des amendes peuvent être appliquées si le bien est malgré tout mis en location :

- ↳ Jusqu'à 5 000€ d'amende en l'absence de déclaration de mise en location
- ↳ Jusqu'à 15 000€ d'amende en cas de nouvel oubli d'effectuer la demande dans les 3 ans
- ↳ 15 000€ d'amende en cas de mise en location alors que l'autorisation a été refusée

Dans le cas où un propriétaire se fait sanctionner, cela n'a pas d'impact sur le bail dont bénéficie le locataire. Le bail reste donc valide.

- ↳ **Les points forts :** lutte contre l'habitat potentiellement indigne/dégradé
- ↳ **Les points faibles :** la demande doit être anticipée pour ne pas que le bailleur soit bloqué dans la mise en location du logement (disposer de l'autorisation avant la signature du contrat)
- ↳ **Les facteurs clés de réussite :**
 - Mobilisation d'une personne de la CCVA pour le contrôle et la visite des logements
 - La communication autour du dispositif : tous les propriétaires ont été prévenus par courrier. La collectivité a aussi largement communiqué.
- ↳ **Pilotage / animation :** La Communauté de communes du Val d'Argent porte le dispositif dans son ensemble.
- ↳ **Les premiers résultats :** Depuis le 1^{er} juillet 2022, seulement 9 logements ont fait l'objet d'une demande d'autorisation dans le cadre du Permis de louer. Initialement 200 logements étaient visés, ce qui est largement en dessous des objectifs visés.
- ↳ **Perspectives :** le dispositif pourrait être étendu à d'autres communes de la CCVA
- ↳ **Lien avec le volet urbanisme :** la délibération doit tenir compte d'un objectif de lutte contre l'habitat indigne et être en cohérence avec le PLH (Programme local de l'habitat) et le PDALHPD (Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées)
- ↳ **Les partenaires :** DDT68, ANAH, ARS

LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE/LÉS OUTILS
**LE PERMIS DE LOUER, OUTIL DE PRÉSERVATION
 DE LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS LOCATIFS**



Source réglementaire

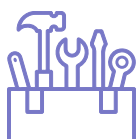
Loi ALUR du 24.3.14 (art. 92 et 93) / Décret n° 2016-1790 du 19.12.16 : JO du 21.12.16 / Arrêtés n° LHAL1634601A et n° LHAL1634597A du 27.3.17 : JO du 4.4.17 / ELAN du 23.11.18 : art. 188 / CCH : L.634-1, L.634-3, L.634-4 et L.635-1)

La loi ALUR (art. 92 et 93 / CCH : L.634-1 à L.635-11) permet aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location.

Le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 (CCH : R.634-1 à R.635-4) définit les modalités réglementaires d'application de ces deux régimes.

Les articles L634-1 et 635-1 du CCH prévoient que la décision d'instaurer une autorisation préalable ou une déclaration de mise en location appartient à « l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal ».

Seuls les logements dont le bail est soumis à la loi du 6 juillet 1989 lors de la première mise en location ou lors de la remise sur le marché du bien, sont visés.



En parallèle du permis de louer, tout un ensemble d'actions est mis en œuvre pour aller dans un sens commun de lutte contre l'habitat indigne :

- ↳ **dispositif de veille et d'observation** des logements insalubres, indignes et indécents,
- ↳ **information** des locataires et des propriétaires sur leurs droits et devoirs,
- ↳ **visites de contrôle** des logements sur demande des locataires et/ou propriétaires,
- ↳ **application et suivi des procédures nécessaires** (arrêtés de périls, mises en demeure, procès-verbaux de contravention, arrêtés d'insalubrité, relogement, expropriation, etc.), dans le cadre du règlement sanitaire départemental.

LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE/LES OUTILS



Identification des logements vacants sur le territoire

La CCVA a initié **un travail d'identification des logements vacants** sur le territoire, dans un premier temps en traitant la base de données LOVAC, puis dans un deuxième temps par une phase d'analyse sur le terrain.

Sur la commune de Sainte-Croix-aux-Mines, le travail a été réalisé dans le cadre de la révision du PLU. La base de données LOVAC a identifié 96 logements vacants sur la commune. Après un travail en salle avec les élus, puis sur le terrain avec le policier municipal, 70 logements sont confirmés « vacants » sur les 1 059 logements que compte la commune (soit 6.6% de l'effectif total).

Pour la commune de Sainte-Marie-aux-Mines, l'identification des logements vacants a été menée dans le cadre de l'étude de redynamisation du centre-ville, avec l'objectif d'identifier les immeubles prioritaires à réhabiliter.

La base de données LOVAC identifiait 368 logements vacants, trois temps de travail ont suivi :

- Un parcours au centre-ville par un binôme agents-élus a permis de contrôler visuellement (état des boîtes aux lettres, des portes et des fenêtres...) que les adresses indiquées dans LOVAC étaient toutes vacantes.

- Un travail en salle avec les agents d'accueil et d'états civils de la mairie a passé en revue la majorité des 368 adresses vacantes depuis plus de 2 ans (hors logements sociaux). Au final, sur les 2 991 logements que compte la commune, après analyse, 157 sont confirmés vacants et 82 restent à analyser.
- Dans le cadre du diagnostic de l'étude de redynamisation, le prestataire (le cabinet Urbanis) a refait un relevé de terrain uniquement sur le centre-ville, pour comparer les données LOVAC avec ses observations de terrains. Urbanis a complété le relevé avec l'état du bâti et sa valeur patrimoniale d'après 3 bases de données, l'une établie par le service Patrimoine de la CCVA, l'autre par le service Patrimoine de la Région Grand Est et une dernière provenant de l'inventaire du patrimoine industrielle réalisé par l'universitaire Pierre Fluck.

Ce travail fin d'identification permet ainsi de relativiser le phénomène de vacance. En effet, alors que l'INSEE annonce près de 20 % de vacance dans la Vallée, le travail terrain a permis de confirmer une vacance structurelle (de plus de 2 ans) à hauteur de 6,6 % sur la commune de Sainte-Croix-aux-Mines et entre 8 et 5,25 % pour la commune de Sainte-Marie-aux-Mines.



Photos Urbanis_2023

LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE/LÉS OUTILS



Une ingénierie mise en place

Afin d'accompagner les privés, d'impliquer et de coordonner les acteurs privés et publics, la CCVA et la ville de Sainte-Marie-aux-Mines ont mises en place une ingénierie avec différents postes.

Interview : Vivien Subtil,
chargé de mission habitat CCVA

• Un nouveau poste à l'intercommunalité ?

Ce nouveau poste fait suite à une volonté des élus d'agir dans le domaine du logement et de l'habitat, suite au constat de la nécessité d'une présence terrain pour faire évoluer la situation.

La Communauté de communes qui a cette compétence s'est engagée dans une dynamique de résorption de l'habitat indigne en recrutant une personne pour la création et l'animation du service. 2021 a été la première année de fonctionnement du service « Habitat » avec un poste de « chargé de mission » créé en juillet de cette même année.

• En quoi consiste vos missions ?

L'EPCI s'est vu transférer une partie des polices spéciales du Maire, le Maire conservant ses pouvoirs de police administrative générale en matière d'habitat.

Les polices transférées sont :

- La police spéciale des bâtiments menaçant ruine.
- La police spéciale de sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.
- La police spéciale des établissements recevant du public (ERP) à usage total ou partiel d'hébergement.

Ce sont, pour ma part, les deux premières polices qui constituent le corps principal des missions « habitat », auxquels s'ajoute une aide aux communes dans leurs polices susmentionnées, que le Maire a conservé.

Il s'agit donc de traiter les signalements de manquement à l'hygiène et à la salubrité, d'évaluer l'état d'un logement, d'engager les procédures adéquates (mises en demeure, arrêtés de mise en sécurité ordinaire et imminent, etc...), de traiter les plaintes d'insalubrité avérées en lien avec l'ARS (compétence du Préfet), etc...

À cela s'ajoute, bien souvent, un accompagnement social des occupants en lien avec les CCAS, notamment lors des hébergements provisoires ou des relogements définitifs à faire par la collectivité, suite à la défaillance du propriétaire, dans le cadre d'un arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité.

• Les premières avancées sur le poste

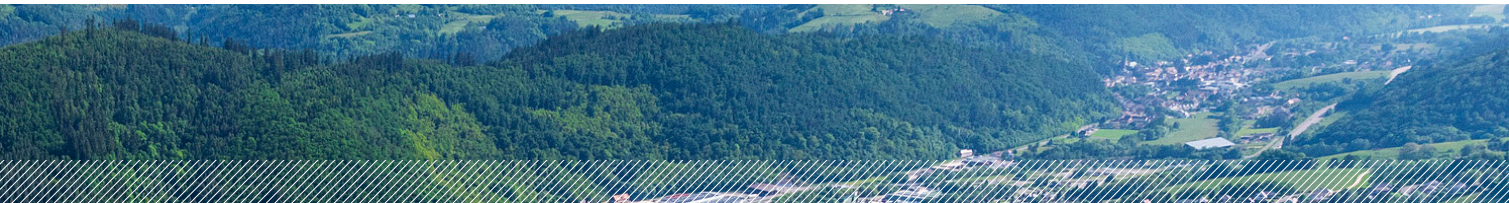
Elles se sont faites directement sur le terrain, en se confrontant aux cas concrets. Le service n'existant pas précédemment, il a fallu chercher les informations auprès des partenaires.

• Avec quels acteurs travaillez-vous ?

Ce sont principalement, sans être exhaustif : les services de l'État (Préfecture, DDT, livre foncier, etc...), la CeA, l'ARS, l'ADIL68, l'ANAH, les CCAS.

• En conclusion

C'est un travail de longue haleine pour lequel il n'est pas possible d'agir sans avoir un agent dédié au traitement de la situation.



Interview : Benoit Kubiak,
chef de projet *Petites villes de demain & résilience*

• **En quoi consiste vos missions ?**

Le poste de chef de projet a été créé en janvier 2022, tout d'abord pour préparer la convention d'Opération de revitalisation de territoire (ORT), puis pour préparer et animer l'étude de redynamisation.

La vallée a vu sa population diminuer de plus de moitié en un siècle, suite aux guerres mondiales, puis à la fin de l'industrie textile. Sa position géographique est à la fois une contrainte et un atout : une vallée de montagne, en limite départementale, en dehors d'un grand axe de circulation.

• **Les premières avancées**

La préparation de l'ORT a permis de passer en revue les projets à l'échelle de la vallée et de constituer une équipe de partenaires fortement mobilisée qui ont participé activement à la préparation de l'étude de redynamisation.

• **Avec quels acteurs travaillez-vous ?**

Les acteurs traditionnels de Petites Villes de Demain sont très présents à nos côtés, que ce soit en conseils techniques, en relais au sein de leur structure ou en interventions financières : l'état (Préfecture, DDT et ANAH), la Région, la CeA et la Banque des Territoires.

• **Les grands défis du territoire**

L'ampleur des actions à mener pour stopper la baisse démographique et la faiblesse de la base fiscale du ville-centre sont des défis majeurs, tout comme la revalorisation de l'image de la vallée, notamment auprès de ses propres habitants.

CONTACTS / POUR EN SAVOIR PLUS :



Communauté de Communes du Val d'Argent – Service Habitat
11a rue Maurice Burrus 68 160 Sainte-Croix-aux-Mines
03.89.58.83.45 (standard)
ccva-habitat@valdargent.com



VILLE DE
**Sainte-Marie
aux-Mines**

Mairie de Sainte-Marie-aux-Mines
114, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny 68 160 Sainte-Marie-aux-Mines
03.89.58.33.60 (standard)
developpement@ville-saintemarieauxmines.fr



PETR de Sélestat Alsace Centrale – Service Habitat Aménagement
BP 20195 - 1 rue Lang 67 608 Sélestat Cedex
03 88 58 01 50
stephanie.lotz@cc-selestat.fr



Photo ADEUS



Pôle d'Equilibre
Territorial et Rural



Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur