

Agence de  
Conseils  
Études  
Information  
Formation



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

## DE FORBACH

3 rue Marcel Aymé  
.P. 348  
9105 DOLE Cedex  
él. 03 84 82 33 93  
ax. 03 84 72 31 59

arl au capital de  
0 000 F

NIS 84 72 85 41  
iret 380 676 833 0001

.mail  
ontact.aceif@wanadoo.fr

# PROGRAMME D' ACTIONS

## Document 2

HABITAT

POLITIQUE  
DE LA VILLE

DÉVELOPPEMENT  
DES TERRITOIRES

URBANISME  
ENVIRONNEMENT

PAYSAGE

988

Juin 2002

## SOMMAIRE

---

Fiche 1 – Mobiliser le foncier urbanisable	p. 1
Fiche 2 – Aide aux communes pour la révision de leur PLU	p. 3
Fiche 3 – Elaborer un plan d'agglomération concernant le devenir de la société Ste Barbe	p. 5
Fiche 4 – Tableau de bord de la demande de locatif social	p. 8
Fiche 5 – Développer une offre nouvelle de locatif social	p. 9
Fiche 6 – Aider à la réussite des démolitions de logements sociaux	p. 12
Fiche 7 – Mettre en œuvre une OPAH thématique	p. 13
Fiche 8 – Rendre opérationnelle la notion de logements dans le locatif privé	p. 15
Fiche 9 – Améliorer l'accessibilité des logements aux personnes âgées	p. 18
Fiche 10 – Améliorer le dispositif d'accueil d'urgence	p. 19
Fiche 11 – Expérimenter un repositionnement des dispositifs d'accompagnement social pour les ménages relevant du logement adapté	p. 21
Fiche 12 – Diversifier l'accueil des gens du voyage	p. 23
Fiche 13 – Accompagnement à la mise en œuvre du PLH	p. 24
Tableau de financement récapitulatif	p. 25

## FICHE 1 – MOBILISER LE FONCIER URBANISABLE

### I – Constats

---

Le développement important de l'habitat au cours des prochaines années apparaît comme un élément clé pour mettre fin à la décroissance démographique du secteur.

Face à ce défi, plusieurs éléments ressortent :

- la faiblesse des réserves foncières constructibles des communes
- la nécessité dans certaines communes de procéder à des opérations importantes de remembrement foncier et d'aménagement en vue de mettre des espaces disponibles à la construction
- le foncier constructible de la société Ste Barbe (Forbach, Schoeneck, Petite Rosselle, Morsbach, Behren...) qui représente un potentiel de plusieurs centaines de logements.
- L'absence d'un outil local de portage et d'aménagement foncier

### II – Objectifs

---

Deux objectifs complémentaires pourraient être mis en œuvre :

- la définition d'un échéancier de réalisation du foncier de la société St Barbe
- la définition d'une mission d'intervention de l'EPML sur le foncier urbanisable restreint.

### III – Modalités

---

#### 1 – Principe de mobilisation du foncier constructible de la société Ste Barbe

**Définir le potentiel**

FORBACH : 20 ha

BEHREN : environ 2 ha

MORSBACH : 40 logements

PETITE ROSSELLE : 2-3 hectares

STIRING WENDEL : 1 hectare

**L'échéancier**

La SA Ste Barbe s'est fixée un objectif de construction d'une centaine de logements par an à l'échelle du bassin houiller.

Il s'agit de définir, concernant le secteur de FORBACH; un échéancier de réalisation avec a minima 50 à 70 logements par an.

## **2 – Mission d'aide à l'acquisition et au portage foncier de l'EPML**

L'EPML, qui prélève sa propre fiscalité a étendu son rôle d'opérateur foncier global des communes à l'est de la Moselle.

La mission est triple :

- aider à la négociation du foncier. Ainsi l'EPML peut en lieu et place des communes gérer les acquisitions foncières et immobilières à destination d'habitat
- aider au portage foncier. Le portage foncier n'est facturé qu'à 1 % par an après deux années blanches
- gérer le portefeuille foncier (entretien, remembrement, valorisation)

*Coût* : 100 hectares x 100 F/m<sup>2</sup> x 1 % = 100 KF/an

## **3 – Cartographie d'acquisition**

Il s'agit, en s'appuyant notamment sur la révision des PLU de proposer pour chaque année une cartographie d'acquisition à destination de logement

*Coût* : 250 KF pour l'ensemble du District

## **FICHE 2 – AIDE AUX COMMUNES POUR LA RÉVISION DE LEUR P.L.U.**

### **I – Les PLH devant être révisés à court terme**

- **FORBACH** : Besoin de modifier le POS et donc de créer un PLU pour adaptation du statut et du règlement de la zone de Bellevue et de modifier les hauteurs prévues en zone U.
- **PETITE ROSSELLE** : POS approuvé en novembre 1999. Besoin de transformer de petites zones classées en ND et de la zone appartenant à l'EPML.
- **BEHREN** : Suite à l'étude d'aménagement, le POS devra être transformé en un nouveau PLU.
- **MORSBACH** : Besoin de création d'un PLU pour rendre constructible de nouvelles zones.
- **THIEDING** : Révision commencée en 1999
- etc...

#### **Conclusion :**

- des besoins importants de révision des PLU
- un besoin de lancer rapidement le SCOT
- un risque de blocage des constructions neuves

### **II – Le dispositif d'élaboration**

#### **21 – Les besoins de communes**

- aide à la maîtrise d'ouvrage (cahier des charges, consultation, animation de l'élaboration...)
- étude des PLU
- cohérence PLU – SCOT

## **22 – Le rôle de la DDE**

---

La DDE souhaite davantage (avec la SRU) jouer son rôle de partenaires (services associés) et arrêter son rôle de conduite d'opération. Elle pourra toutefois aider à certaines étapes (ex : aide à l'appel d'offre...).

## **III – Proposition**

---

1 – les PLU resteront sous compétence communale et les études seront financées par les communes (environ 120 KF pour une commune de 2000 habitants).

2 – le District met en place un dispositif d'aide à la maîtrise d'ouvrage, d'animation des PLU et de pilotage de SCOT.

Forme : Embauche d'un contractuel urbaniste

Coût : 300 KF/an

## **FICHE 3 – ÉLABORER UN PLAN D'AGGLOMÉRATION CONCERNANT LE DEVENIR DE LA SOCIÉTÉ STE BARBE**

### **I – Contats**

---

En acquérant 6800 logements des HBL sur le territoire du District, la société Ste Barbe devient le principal acteur local de l'habitat.

Le mode de remise sur le marché de ce parc va en effet profondément modifier les équilibres locaux du marché du logement tant à l'échelle du district que de chacune des communes concernées.

Il apparaît donc nécessaire de croiser les intentions de la SA Ste Barbe avec les attentes des communes.

### **Les intentions de la société Ste Barbe**

---

Trois types d'enjeux seront déterminants :

- l'évolution à terme de la part de logements non occupés par les ayants droit
- la part du parc qui sera vendue aux ayants droit
- le partage du parc locatif restant entre logements intermédiaires et logements conventionnés

#### ***La part des ayants droit***

---

A l'échelle du bassin houiller, le parc des HBL était au 1<sup>er</sup> janvier 2000 occupé au 2/3 par des ayants droit.

Ainsi, par extrapolation, on peut estimer le parc loué à des tiers à 2300 logements sur le bassin de FORBACH.

Au vu de l'évolution démographique, une cinquantaine de nouveaux logements par an pourraient être destinés à un tiers.

#### ***La vente de pavillons***

---

Une des clauses de l'acte de cession du patrimoine HBL à la SA Ste Barbe, oblige cette dernière à faire une offre de vente aux ayants droit occupant un logement individuel (au sens strict du terme).

Cette obligation devrait concerner quelques centaines de logements à l'échelle du bassin.

Hors de cette obligation, la SA Ste Barbe souhaite stopper les ventes.

#### ***Le partage entre le locatif intermédiaire et le locatif conventionné***

---

La SA Ste Barbe souhaite réaliser une part de locatif intermédiaire. Cette part sera limitée et la majorité sera mise sur le marché sous forme de locatif conventionné (ANAH).

## Les attentes des communes

---

### a – La commune de FORBACH

Les attentes de la commune apparaissent assez proches du scénario proposé par la société Ste Barbe :

- vente d'une centaine de maisons individuelles
- maintien d'une part importante de locatif conventionné (3/4)
- création de logements intermédiaires

### b – La commune de STIRING WENDEL

Les attentes de la commune concernent tant le statut des logements que leurs réhabilitations

- vente de pavillons individuels aux ayants droit
- maintien de logements collectifs en locatif hormis un ou deux îlots où pourraient être réfléchies des ventes en copropriétés et après réhabilitation
- transformer une partie en locatif intermédiaire
  
- Faire les branchements des logements au réseau d'assainissement
- Poursuivre les opérations de réhabilitations (Jean Burger, Square Hoffmann)

### c – La commune de BEHREN > attendre les résultats des études

- Limiter les démolitions aux enjeux d'aménagement urbain (percement...)
- Limiter la vente de logements à un îlot (expérimental)
- Maintien de la plupart de logements en locatif
- Transformer une partie en locatif intermédiaire (avec requalification)

### d – La commune de PETITE ROSSELLE

- Réhabilitation du bâti (Winterhal)
- Démolition ou réhabilitation lourde du dortoir
- Continuer la vente des pavillons individuels
- Maintenir le parc collectif en locatif
- En transformer une partie (20 %) en locatif intermédiaire

### e – La commune de MORSBACH

- Maintien d'une part importante en locatif conventionné
- Transformation de quelques logements en locatif intermédiaire



### **f – La commune de THEDING**

La commune estime que les logements édiés sous forme de barres devront être davantage l'objet de démolition que de réhabilitation.

### **g – La commune de SPICHEREN**

Pas d'intention particulière exprimée

## **II – Objectifs**

---

- Limiter la vente en collectif (hormis quelques expériences).
- Maintien du principal en locatif conventionné
- Transformation d'une part minoritaire (20 %) en locatif intermédiaire
- Une réhabilitation qui doit continuer
- Des démolitions très partielles :
  - le parc très inconfortable et non transformable (le dortoir ?)
  - les démolitions liées à des enjeux d'aménagement urbain

## **III – Modalités**

---

- Vente à terme aux ayants droit de 200 à 500 logements
- Réhabilitation du patrimoine :
  - ANAH conventionnée 70 % du parc
  - Locatif intermédiaire 30 % du parc
- Etude d'un plan de patrimoine de la Sté Ste Barbe – Coût 500 KF

## FICHE 4 – TABLEAU DE BORD DE LA DEMANDE DE LOCATIF SOCIAL

### I – Contats

---

L'approche de la demande de logements sociaux apparaît nécessaire pour trois raisons :

- La remise sur le marché ordinaire du parc des HBL (environ 30 logements libérés par an par les ayants droit) aura une conséquence importante sur le marché du logement et notamment sur le rapport offre/demande.
- Le cloisonnement des fichiers de demandes des différents opérateurs locaux aboutit à une méconnaissance de l'ampleur de la demande et de sa nature.  
Si le n° unique donne quelques renseignements sur le niveau de la demande, il apparaît insuffisant pour la connaître finement (mutations, type de revenus, typologie des logements...).
- Les opérateurs, malgré un réel déficit de locatif constaté par les communes apparaissent prudents dans leur volonté de construire du parc conventionné du fait de l'absence de lisibilité de la demande.  
En 2002, aucun logement social n'est programmé, 15 le sont en 2003 et 35 en 2004.

### II - Objectifs

---

Permettre face à une mutation très forte et rapide du parc social de mesurer la demande.

### III - Modalités

---

#### Perspectives et tableau de bord

- 1<sup>ère</sup> demande, renouvellement, échange
- adresse
- âge du demandeur
- situation familiale
- nombre d'enfants
- profession
- logement actuel (mode d'hébergement)
- motif
- souhait/localisation
- souhait/type de local
- loyer maximum

#### Coût :

- mise en place : 100 KF
- suivi annuel : 50 KF/an

## **I – Contats**

Le développement du parc social dépend de deux éléments :

*Kobinsky: les logements  
6 blocs*

- le devenir du parc d'entreprises des HBL
- les besoins de renouvellement du parc

### **1 – La stratégie de la société Ste Barbe**

#### **a – Le classement du parc actuel**

Globalement le parc actuel devrait, à quelques centaines de logements près, rester du locatif. Ainsi, sur les 6500 logements possédés par la société Ste Barbe, plus de 6000 resteront en locatif. Si l'on se réfère aux statistiques à l'échelle du bassin houiller, un tiers de ce parc est occupé par des tiers (non ayants-droit) et donc ouvert à la rotation (estimation 2000 logements).

Parmi ceux-ci, on peut estimer que les 3/4 seront du locatif conventionné (1500 logements) et 1/4 de l'intermédiaire (500 logements).

Ainsi, le locatif conventionné de la société Ste Barbe devrait représenter 1/4 du locatif total et permettre (en reprenant le turn-over moyen) une offre annuelle de 150 logements.

#### **b – Le développement du parc**

La société Ste Barbe envisage de réaliser une centaine de logements locatifs neufs en-intermédiaire par an (à l'échelle du bassin houiller).

Ainsi, à l'échelle de 10 ans, on peut estimer que entre l'occasion et le neuf, le locatif intermédiaire représentera près d'un millier de logements.

#### **c – L'offre induite par le départ des ayants-droit**

Entre 1998 et 2000 (3 ans) à l'échelle du bassin houiller, le parc des HBL loué à des tiers est passé de 4868 à 4981, soit une augmentation de 113 unités, soit un peu moins de 60 unités par an et donc, à l'échelle du district, entre 20 et 30 par an.

## 2 – Les besoins liés aux projets de démolition

La commune de FORBACH et l'OPAC prévoient de démolir 6 barres de logements au Kobenberg (300 logements).

Des démolitions plus ponctuelles pourraient intervenir concernant le parc de la SA Ste Barbe (le dortoir à Petite Rosselle, Behren...).

## II – Objectifs

Si l'on se réfère à un ratio de 20 % des 3 000 logements à produire visés dans les objectifs de développement de l'offre de logements à l'échelle du District, un objectif de production de 600 logements sociaux en 10 ans pourrait être visé, soit 60 logements par an ce qui correspond au doublement du rythme de production actuel.

La proposition de répartition par commune s'appuie sur la base de :

- 50 % des objectifs (300 logements) à Forbach et Petite Roselle, communes qui subissent une perte de population et connaîtront une diminution de leur parc suite à des démolitions
- 50 % des objectifs (300 logements) répartis en fonction de la taille de la commune et du poids actuel que représente le locatif social.

### III – Modalités

#### a – La localisation potentielle

	Hypothèse de construction de 3000 logements		Hypothèse de construction de 20 % de logts sociaux en 5 ans		Hypothèse de construction de 50 % de logts sociaux à Forbach et P. Roselle *	
	pondérée/ ménages	pondérée/ construction	pondérée/ ménages	pondérée/ construction	pondérée/ ménages	pondérée/ construction
ALSTING	97	193	19	39	10	19
BEHREN LES FORBACH	317	67	63	13	32	7
BOUSBACH	33	67	7	13	3	7
COCHEREN	130	42	26	8	13	4
DIEBLING	57	67	11	13	6	7
ETZLING	42	65	8	13	4	7
FARSCHVILLER	49	93	10	19	5	9
FOLKLING	47	65	9	13	5	7
FORBACH	837	605	167	121	200	200
KERBACH	34	91	7	18	3	9
METZING	18	8	4	2	2	1
MORSBACH	90	97	18	19	9	10
NOUSSEVILLER ST NABOR	32	75	6	15	3	7
OETING	64	98	13	20	6	10
PETITE ROSSELLE	245	77	49	15	100	100
ROSRUCK	31	12	6	2	3	1
SCHOENECK	102	347	20	69	10	35
SPICHEREN	121	292	24	58	12	29
STIRING WENDEL	511	380	102	76	51	38
TENTELING	32	144	6	29	3	14
THEDING	68	69	14	14	7	7
TOTAL	2 950	2 950	590	590	590	590

\* dans l'hypothèse où 1/3 des logements serait construit à Petite Roselle et 2/3 à Forbach

#### b – Modalités

- aide au portage (voir Fiche 1 > Mission EPML)
- aide au surcoût (1 logement sur 2)

30 logements x 50 KF = 1500 KF/an dont 60 % Etat et 40 % District et communes

## FICHE 6 – AIDER À LA RÉUSSITE DES DÉMOLITIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

### I – Contats

---

La ville de FORBACH et l'OPAC de Moselle prévoient la démolition de plus d'une centaine de logements au Kobenberg. De même, la cité du dortoir à Petite Rosselle appartenant à la société Ste Barbe devait, elle-aussi, être démolie.

Face à ces démolitions et au-delà des enjeux urbains, la qualité de la prise en charge des relogements pèsera beaucoup sur la réussite de telles opérations.

### II – Objectifs

---

- Assurer un accompagnement aux relogements des ménages logeant dans les immeubles à démolir.
- Permettre de mobiliser l'ensemble du parc social pur assurer ces relogements.

### III – Modalités

---

- Elaboration d'un protocole inter-opérateurs sur la priorité à accorder aux relogements.
- Mission de suivi et d'accompagnement

#### *Coût :*

- Protocole 70 KF
- Mission de suivi 250 KF/2 ans

**I – Contats**

**a – Une vacance en augmentation**

En 1999, le nombre de logements vacants recensés par l'INSEE s'élève à 1577 unités soit + 144 logements en 10 ans.

La vacance, si elle demeure faible dans les communes du plateau, augmente fortement dans les communes urbaines.

FORBACH	+ 204	(+ 42 %)
STIRING WENDEL	+ 26	(+ 13,5 %)
SCHÖENECK	+ 14	(+ 45 %)

Deux types de vacance ont été repérés :

- la maison individuelle d'avant 1948 (Petite Roselle et communes rurales) qui représente un potentiel de 250 logements. Ces logements souvent mal équipés sont principalement formés de T4, T5 et T6.
- les logements collectifs de la période de 1948 à 1982. Ils sont principalement formés de T3 et T4 et représentent un potentiel de 635 logements (dont 387 sur FORBACH même).

**b – Un parc inconfortable résidentiel conséquent**

- En 10 ans, le niveau de confort du parc de logement s'est amélioré. Cependant, il subsiste un parc peu confortable qui nécessite des améliorations (au recensement de 1999, 321 logements n'avaient ni baignoire, ni douche, ni WC intérieur). Ce sont essentiellement les logements de 2 et 3 pièces qui ne disposent pas d'éléments de confort (49 % des logements inconfortables) et les logements anciens construits avant 1948 (61 % des logements inconfortables).
- Deux types de situations :
  - 1 – Des logements inconfortables occupés par leurs propriétaires. Ce sont souvent des propriétaires âgés qui n'ont pas les moyens financiers pour réhabiliter leur bien ou sont « frileux » face aux travaux à engager.

## 2 – Des locatifs non réhabilités

- le bailleur ne dispose pas des moyens financiers pour réhabiliter
- le bailleur ne souhaite pas s'engager dans des travaux et présente une forme d'inertie face à son patrimoine
- le bailleur est dans une logique de sur-exploitation de son patrimoine (cf. les marchands de sommeil).

Il construit un système « d'arrangement » avec le locataire qui ne respecte fréquemment pas les règles de droit.

## **II – Objectifs**

---

L'intervention sur le parc privé existant pourrait viser les objectifs complémentaires suivants :

- Développer le parc locatif social en acquisition-amélioration et le parc privé conventionné, notamment dans les communes ayant des difficultés importantes de mobilisation foncière.
- Développer un parc de logements intermédiaires aux loyers compris entre ceux du marché libre et ceux du parc conventionné.
- Offrir une réponse aux demandes spécifiques (logements PST, dispositif d'accueil des jeunes en formation et des jeunes en insertion).
- Améliorer le confort des logements occupés et prendre en compte les adaptations nécessaires au vieillissement de leurs occupants.
- Traiter des flots complexes en centre ancien.

## **III – Modalités**

---

### 1 – Etude pré-opérationnelle de l'OPAH d'agglomération

Définir les objectifs et les conditions de mise en œuvre de l'OPAH :

- diagnostic du parc et des potentialités
- définition des stratégies d'intervention
- définition des moyens à mobiliser
- élaboration d'une convention OPAH

### 2 – Mission de suivi-animation de l'OPAH

Dispositif de repérage et expertise des opportunités d'acquisitions immobilières en vue de la création de locatif intermédiaire ou social :

- Information et sensibilisation des propriétaires
- Mobilisation des dispositifs d'intervention
- Aide au montage des dossiers (technique, financier, social)
- Animer les dispositifs d'observation

**Coût :**

- Etude pré opérationnelle : 300 KF
- Mission de suivi : 350 KF/an



## FICHE 8 – RENDRE OPÉRATIONNELLE LA NOTION DE LOGEMENTS DÉCENTS DANS LE LOCATIF PRIVÉ

### I – Contats

---

L'analyse de l'état de confort de résidences principales de l'agglomération de FORBACH montre qu'il existe un reliquat important de logements mal équipés.

Ainsi, le recensement de 1999 faisait apparaître l'existence de 321 logements ne possédant ni douche, ni baignoire, ni WC intérieurs.

D'autre part, les interviews d'acteurs locaux (agents immobiliers, travailleurs sociaux,...) ont fait apparaître, au delà de la notion de logements équipés, l'existence d'un parc locatif en mauvais état (humidité, problème de chauffage...).

Face à cette situation, l'OPAH (voir fiche 7) devrait permettre d'inciter les propriétaires à améliorer ces logements. Toutefois, certains risquent de ne pas faire d'efforts, la rentabilité locative de leur patrimoine actuel étant satisfaisante.

Face à cette situation, le nouveau contexte de la loi SRU donne obligation aux propriétaires (article 181) de louer des logements décents. Cette notion de décence a été définie précisément dans un décret publié en 2002.

Faute de mise en œuvre de travaux nécessaires, le locataire pourrait (dans certaines conditions) refuser le paiement de son loyer. Cependant, les démarches à accomplir par les locataires sont complexes et souvent antinomiques avec leur profil social (personnes âgées, jeunes, ménages étrangers...).

### II – Objectifs

---

Accompagner les ménages dans des démarches visant à la mise en œuvre de la notion de logements décents.

### III - Modalités

---

- Plaquette d'information sur le dispositif
- Mission d'accueil et d'accompagnement

#### Coût :

- Plaquette : 25 KF
- Mission d'accompagnement : 100 KF/an

## ANNEXES

### I – Recours du locataire (loi SRU, article 187)

---

#### Section 5

*Les droits des locataires*

*Sous-section : Dispositions relatives à l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent*

#### **Article 187**

*Cet article met à la charge du bailleur d'un logement loué à titre de résidence principale, l'obligation de délivrer un logement décent. Cette obligation désormais inscrite dans le Code Civil (art. 1719) et dans la loi 89-462 du 6 juillet 1989 visant à améliorer les rapports locatifs, concerne également les logements occupés par des travailleurs saisonniers (mais non les locations saisonnières à caractère touristique) ainsi que les logements de fonction et les meublés. Les caractéristiques de décence applicables seront fixées par deux décrets concernant respectivement les logements et les logements foyer. Le défaut de décence du logement pourra être invoqué à tout moment par le locataire devant les tribunaux si le propriétaire refuse de réaliser les travaux demandés par le locataire. A défaut de réalisation des travaux dans le délai qu'il aura fixé, le juge pourra réduire le montant du loyer.*

*La loi pose le principe que les aides personnelles au logement ne peuvent être attribuées lorsque le logement habité ne répond pas aux normes de décence. Toutefois, le locataire qui agit en justice pour contester la décence du logement qu'il occupe et demander sa mise en conformité, verra maintenu le versement de l'allocation logement qui ne pourra alors lui être versée que directement.*

*Par ailleurs, l'allocation logement pourra toujours être ouverte à titre dérogatoire et sur examen au cas par cas, notamment pour tenir compte de la situation sociale de la personne ou de la famille, dans ce cas, le bailleur ne pourra plus obtenir que l'aide lui soit versée directement.*

*L'article introduit également dans la loi du 6 juillet 1989, un nouvel article 24-1 qui permet à un ou plusieurs locataires qui ont, avec un bailleur, un litige locatif ayant une origine commune, de donner mandat pour agir en justice en leur nom à une organisation de locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation. Lorsque le litige concerne le logement décent, ce mandat peut être donné à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.*

*Les dispositifs de cet article entreront en vigueur avec la publication des décrets d'application définissant les caractéristiques de la décence, et les modalités d'octroi dérogatoire de l'aide au logement.*

#### **Article 188 :**

*Cet article étend la compétence des commissions départementales de conciliation aux litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives et aux réparations, ainsi qu'aux difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux et locaux. La commission départementale de conciliation peut être saisie par le bailleur ou par le locataire ou par une association représentative des locataires pour le règlement des difficultés liées à l'application d'accords nationaux ou locaux.*

*L'avis qu'elle rend peut être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.*

*L'article complète par ailleurs les dispositions relatives à la prévention des expulsions relatives à la prévention des expulsions introduites par la loi 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation, relative à la lutte contre les exclusions. La mesure vise à prévenir d'éventuels détournements de procédure qui auraient pour objet de priver les locataires du bénéfice des dispositions de cette loi qui ont instauré un délai de deux mois entre l'assignation en justice et l'audience ; cette procédure qui était applicable aux seules demandes du bailleur tendant à la constatation de la clause résolutoire est étendue à toute assignation tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur.*

*L'entrée en vigueur des dispositions étendant les compétences de la commission départementale de concertation est subordonnée à l'intervention d'un décret. Les dispositions renforçant la prévention des expulsions sont d'application immédiate.*

**Caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000)**

DÉCRET - 30 JANVIER 2002  
 MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT  
 N° 2002-120 - JO DU 31 JANVIER 2002 - NOR: EQUU0200163D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, des transports et du logement,

Vu le code civil;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 111-1 et R. 111-2;

Vu la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment ses articles 2 et 6 dans leur rédaction issue de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains;

Vu le décret n° 68-976 du 9 novembre 1968 fixant les conditions d'application de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 10 mai 2001;

Vu les avis du conseil régional de la Guadeloupe en date du 31 août 2001, du conseil général de la Guadeloupe en date du 13 septembre 2001 et du conseil général de la Réunion en date du 3 octobre 2001;

Vu les lettres de saisine pour avis du conseil régional de Guyane, du conseil régional de Martinique et du conseil régional de la Réunion en date respectivement des 9 août, 10 août et 10 août 2001;

Vu les lettres de saisine pour avis du conseil général de Guyane et du conseil général de Martinique en date respectivement des 9 août et 10 août 2001;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1<sup>er</sup>. - Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Art. 2. - Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions re-

latives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements;

2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage;

3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires;

4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement;

5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements;

6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Art. 3. - Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c. séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Art. 4. - Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habi-

table au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 5. - Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de périel ne peut être considéré comme un logement décent.

Art. 6. - Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 12 juillet 1967 susvisée, sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1<sup>er</sup> à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

Art. 7. - Chargés de l'exécution...  
 Fait à Paris, le 30 janvier 2002.

REFERENCES

LOI SRU N° 2000-1208  
 DU 13 DÉCEMBRE 2000  
 CAHIER SPÉCIAL  
 DU 22 DÉCEMBRE 2000.

## FICHE 9 – AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ DES LOGEMENTS AUX PERSONNES ÂGÉES

### I – Contats

---

La population du District de FORBACH connaît un vieillissement important (+ 15 % de plus de 60 ans entre 1990 et 1999).

Ce phénomène que connaît l'ensemble du territoire est fortement accentué par le principe des « ayants droit » du parc de la société Ste Barbe.

Ainsi, au-delà du développement d'une offre spécifique (le District possède actuellement 404 chambres en logements foyer) le maintien à domicile apparaît comme la réponse principale aux besoins grandissants d'accueil des personnes âgées.

### II – Objectifs

---

- Assurer en priorité l'attribution de logements les plus accessibles aux personnes âgées.
- Aider à l'adaptation des logements locatifs privés.

### III - Modalités

---

- Cartographie du parc HLM et du parc de la société Ste Barbe adapté à l'accueil des personnes âgées (proximité de commerces et services, de transports en commun, ascenseurs, rez-de-chaussée...).
- Accord d'attribution prioritaire inter-organismes concernant ces logements (via la Conférence Intercommunale du Logement)..
- Aide spécifique à l'aménagement de logement locatif privé (Voir OPAH Fiche 7)

#### *Coût :*

Cartographie : 100 KF

## FICHE 10 - AMÉLIORER LE DISPOSITIF D'ACCUEIL D'URGENCE

### I - Constats

Les intervenants sociaux observent un problème d'engorgement du dispositif d'hébergement d'urgence, principalement pour les femmes seules (24 places actuellement).

La saturation de ce dispositif se situe à deux niveaux :

#### 1 - à l'entrée dans le dispositif

- Il n'existe pas aujourd'hui de critère d'entrée en hébergement d'urgence. Aussi, la dérive observée est une orientation parfois hâtive de personnes vers les structures d'hébergement d'urgence pour lesquelles une solution logement intermédiaire pourrait être trouvée.
- L'arrivée massive de demandeurs d'asile (dont le dispositif d'accueil est géré à l'échelle nationale) et les délais administratifs en CADA (Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile) conduisent ces derniers à se tourner vers l'hébergement d'urgence (par exemple, la structure d'hébergement d'urgence de Stiring se trouvait en sur-occupation pour ces raisons).

#### 2 - à la sortie du dispositif

- Le déficit de petits logements à loyer accessible pour les femmes qui demandent et nécessitent un logement en centre-ville (emplois, services, moyens de transport...) retarde la sortie des structures d'hébergement d'urgence.
- Des personnes stagnent dans le dispositif d'hébergement d'urgence et temporaire faute de type d'offre et d'hébergement adapté à leur profil. Ces personnes ne sont pas en mesure de gérer un logement autonome, ne relèvent pas d'une structure type CHRS mais nécessiteraient un hébergement dans une structure de type « pension de famille ».

### II - Objectifs

- Evaluer l'urgence et définir la notion d'urgence ainsi que les critères d'entrée en hébergement d'urgence.
- Développer des petits logements à vocation sociale au centre-ville des principales communes centres du District.
- Travailler et soutenir le montage d'un projet de structure d'accueil et d'hébergement type pension de famille.

### **III – Modalités**

---

#### **1 – Evaluation de l'urgence et définition de critères d'entrée en hébergement d'urgence**

- Etude fine de la demande et des besoins en hébergement dans le cadre du schéma départemental d'accueil d'urgence.
- Travail entre la DDASS, le Conseil Général 57 (polyvalence du secteur) et les associations qui gèrent l'hébergement d'urgence pour sensibiliser les travailleurs sociaux à l'évaluation de l'urgence et la prévention de situations d'urgence.

*Coût : 50 KF*

#### **2 – Développement des logements à vocation sociale**

- Négociation et définition avec les bailleurs sociaux d'un volume annuel sur 5 ans de développement de petits logements dans les centres-villes des principales communes (5 à 10 par an) dans le cadre des objectifs de développement qui seront négociés avec les bailleurs.

#### **3 – Travailler avec les différents partenaires dont principalement la DDASS au projet de création d'une « pension de famille » en s'appuyant sur les actions expérimentales lancées par le Ministère des Affaires Sociales en 1995 et du projet en cours de réalisation à METZ.**

*Coût : Participation du District aux coûts de fonctionnement à définir.*

## FICHE 11 - EXPÉRIMENTER UN REPOSITIONNEMENT DES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL POUR LES MÉNAGES RELEVANT DU LOGEMENT ADAPTÉ

### I - Constats

---

- Les travailleurs sociaux repèrent un certain nombre de ménages (10 à 20 ménages) dont le mode de vie, le comportement, ne sont pas compatibles avec les conditions de l'habitat collectif, parfois même avec un voisinage proche.
- Les ménages bénéficient généralement de multiples suivis sociaux assurés par différentes structures sociales (associations, polyvalence de secteurs, PMI...). Si l'organisation cohérente des interventions est parfois difficile à mettre en œuvre, les relais entre les associations qui assurent un accompagnement social spécifique lié au logement et la polyvalence de secteur se sont nettement améliorés.
- Le logement adapté a pour objectif, comme son nom l'indique, d'adapter le logement aux besoins particuliers d'un ménage.  
Toutefois, un produit logement, même adapté, constitue une des conditions nécessaire mais non suffisante pour assurer une insertion sociale de la famille dans son environnement de vie.
- La mise en place d'un suivi social, global et cohérent, souvent nécessaire sur le long terme, est aussi un des facteurs clé d'une insertion sociale du ménage et de la tranquillité sociale pour l'environnement.  
Aussi, il s'agira pour les ménages concernés de mettre en place un mode de coordination des différents dispositifs de suivi et de désigner un référent par famille. Sa mission sera d'organiser et d'assurer la cohérence entre les différentes interventions auprès du ménage ainsi que d'être le garant auprès de l' élu et des autres intervenants sociaux.

### II - Objectifs

---

Organiser un mode de coordination des intervenants sociaux auprès des ménages relevant du logement adapté.

### **III – Modalités**

---

#### **1 – Identification des situations qui nécessitent un logement adapté et/ou un accompagnement spécifique.**

- Réunion entre les travailleurs sociaux des secteurs, les CHRS, les bailleurs sociaux et le GIPDAL

#### **2 – Mise en place d'un système de coordination pour les situations repérées**

- Réunion à l'initiative et animée par le GIPDAL conviant tous les intervenants auprès des ménages afin de :
  - déterminer la réponse logement la plus appropriée
  - déterminer une coordination des interventions et désigner un intervenant qui se positionnera comme coordinateur (polyvalence de secteur, tutelle...).



## FICHE 12 – DIVERSIFIER L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

### I – Constats

Le District de FORBACH est un lieu de passage important pour les gens du voyage. Ils stationnent généralement peu de temps mais régulièrement et certains groupes comptent plus de 20 caravanes. Actuellement, si la ville de FORBACH a fait un effort important en réalisant plusieurs programmes d'habitat adapté (Widen, Sorbiers) dont le Hohlweg en cours de finition (55 pavillons adaptés) en faveur des nomades sédentarisés.

Cependant le District ne possède pas de terrains d'accueil adaptés au stationnement limité. Ainsi, actuellement, les groupes de passage stationnent de manière sauvage.

La Loi n° 20000-614 du 5 juillet 2000 renouvelle l'obligation aux communes de plus de 5000 habitants (Behren, Forbach, Stiring-Wendel et Petite Rosselle) d'aménager un terrain d'accueil pour les gens du voyage.

L'étude du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'habitat des gens du voyage est achevée. Elle prévoit, concernant l'agglomération de FORBACH, la création de 2 aires d'accueil de 30 emplacements.

### II – Objectifs

- Aide à l'investissement dans la création de deux aires d'accueil
- Prise en charge de la gestion des aires

### III – Modalités

- Prise en charge de la part communale dans l'aménagement des aires
- Maîtrise d'ouvrage de la gestion des 2 aires

#### Coût :

#### Aménagement des aires :

- 60 places de séjour : 60 x 35 KF = 2 100 KF
- Aide de l'Etat (70 %) = 1 960 KF
- Reliquat District = 840 KF

#### Gestion des aires :

- Coût de gestion prévisionnel : 800 KF/an
- Aide de l'Etat : 600 KF/an

*Articuler en plus  
d'un quartier  
d'accueil.*

## FICHE 13 – ACCOMPAGNEMENT À LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

### I – Constats

---

La réussite du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération de FORBACH apparaît fortement conditionnée par la capacité à offrir aux acteurs locaux un dispositif efficace de construction, de mise en œuvre et d'évaluation des actions prévues par le document de programmation.

### II – Objectifs

---

- Soutien technique au District
- Animation de l'équipe opérationnelle
- Cadrage du document annuel de programmation et bilans

### III – Modalités

---

#### Soutien technique au District

- Aide à l'élaboration des actions du PLH (cahier des charges, définition des modalités...)
- Définition tous les mois des missions à réaliser par le responsable logement du District

#### Animation de l'équipe opérationnelle

- Faire le point sur l'avancée des actions
- Définir les actions futures à mettre en œuvre

#### Cadrage du document annuel de programmation et de bilan à destination du comité de pilotage

- Définition d'un sommaire détaillé
- Validation technique du document
- Co-animation du comité de pilotages

*Coût* : 130 KF/an

## TABLEAU DE FINANCEMENT RÉCAPITULATIF

N°	INTITULÉ	ACTIONS	COUT/HT	PARTENARIAT FINANCIER POTENTIEL
1	Mobiliser le foncier	Portage foncier Cartographie d'acquisition	15 245 €/an (100 KF) 38 112 € (250 KF)	- District, Etat, FEDER
2	Aide aux PLU	Pilotage PLU et SCOT	45 735 €/an (300 KF)	District, communes, Etat
3	Devenir patrimoine HBL	Plan de patrimoine	76 244 € (500 KF)	SCI Ste Barbe, Etat
4	Tableau de bord de la demande sociale	Mise en œuvre Suivi	15 245 € (100 KF) 7 622 €/an (50 KF)	District, Etat, Opérateurs HLM
5	Aide au développement du locatif social	Aide au portage Surcoût foncier	Voir fiche 1 228 673 €/an (1500 KF)	Etat (60 %), District (20 %) communes (20 %)
6	Aide aux démolitions	Protocole Suivi relogement	10 671 € (70 KF) 38 112 €/2ans (250 KF)	Etat, District, opérateurs Etat, District, opérateurs
7	OPAH thématique	Etude pré opérationnelle Mission de suivi	45 734 € (300 KF) 53 357 €/an (350 KF)	District, Etat, Conseil Général District, Etat, Conseil Général
8	Logements non décents	Plaquette d'information Mission d'accompagnement	3 811 € (25 KF) 15 245 €/an (100 KF)	District, Etat, Conseil Général District, Etat, Conseil Général
9	Personnes âgées	Cartographie	15 245 € (100 KF)	District, Etat, HLM

9	Personnes âgées	Cartographie	15 245 € (100 KF)	District, Etat, HLM
10	Accueil d'urgence	Evaluation Pension de famille	7622 € (50 KF) à définir	District, DDASS, Conseil général
11	Accompagnement social	Identification Coordination	0 0	
12	Gens du voyage	Aménagement de 2 aires	426 857 € (2800 KF) 121 959 €/an (800 KF)	État (70 %), district, Conseil Général État (600 KF) District, Conseil général
13	Suivi PLH	Mission d'assistance	19 818 €/an (130 KF)	Etat, District

→ Note en venue de son chef de projet.

1275

= 1200 €