

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



13 rue Marcel Aymé
B.P. 348
39105 DOLE Cedex
Tél. 03 84 82 33 93
Fax. 03 84 72 31 59

Sarl au capital de
50 000 F

RNIS 84 72 85 41
Siret 380 676 833 0001

e.mail
contact.aceif@wanadoo.fr

41A

DE FORBACH

VILLE DE FORBACH	
Entrée	N°
Le Maire	
31 DEC 2002	
Le Directeur Général	3112
Le Chef de Service	3111

S. Préfecture FORBACH
25 NOV. 2002
COURRIER-ARRIVÉ

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Document 1

HABITAT

POLITIQUE
DE LA VILLE

DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES

URBANISME
ENVIRONNEMENT

PAYSAGE

SOMMAIRE

I – Le contexte du PLH

p. 2

- 11 – Le contexte géo-économique : mutation économique et territoire d'habitat en formation p. 2
- 12 – Le contexte urbain : de la logique économique à la logique urbaine p. 3
- 13 – Le contexte démographique : rétrécissement et vieillissement p. 4
- 14 – Le contexte habitat : déséquilibre et segmentation p. 4

II – Les enjeux du PLH

p. 7

- 21 – Permettre un redressement de la situation démographique de l'agglomération de FORBACH p. 7
- 22 – Maîtriser le devenir du parc immobilier de la Sté Ste Barbe p. 10
- 23 – Développer et moderniser le parc social p. 14
- 24 – Améliorer et diversifier le parc locatif dégradé p. 18
- 25 – Répondre aux situations spécifiques p. 21

I – Le contexte du PLH

11 – Le contexte géo-économique : mutation économique et territoire d'habitat en formation

D'un espace support de politique supraterritoriale...

- **Espace d'organisation du « système des houillères »**

Le développement de l'habitat dans le Pays de Forbach a été principalement marqué par le formidable boum de l'activité charbonnière lors des 30 glorieuses. Le passage d'une économie « rurale » à une économie industrielle monopolistique (HBL) s'est traduit par un « accaparement » du territoire local et un développement urbain tournant le dos à l'armature urbaine d'origine.

Cela s'est traduit par deux phénomènes concomitants :

- le développement massif d'un habitat spécifique organisé autour de l'activité houillère et parallèlement la désarticulation des logiques urbaines « classiques » (ville-centre, village...).
- l'appropriation massive du territoire par les houillères (en 1990, elle possédait encore plus de 5000 ha de foncier sur le bassin houiller).

- **Espace de conquête de l'agglomération de Sarrebrück**

L'autre élément central de l'externalité de l'usage du territoire du Pays de Forbach est la proximité immédiate de l'agglomération de Sarrebüch dont les opportunités de développement urbain apparaissent (du fait de la configuration géomorphologique de son territoire et des politiques locales fortes en matière de protection environnementale) principalement au sud-est, c'est-à-dire côté français.

A ce critère physique se rajoute un avantage de prix lié notamment à la valeur du Deutsche Mark au fort différentiel des prix du marché du foncier et de l'immobilier de chaque côté de la frontière. Ainsi, une étude réalisée en 1998 concluait à la présence de 11 000 ménages allemands installés à titre principal en Moselle Est. Si les installations se font principalement dans les petites communes proches de la frontière et restent encore limitées, elles ont un effet très fort sur le niveau de prix de vente du foncier et de l'immobilier.

... à un territoire maître de son développement

La crise de l'exploitation du charbon, au-delà des enjeux économiques et sociaux importants, a obligé à un regard nouveau sur ce territoire, et à réfléchir différemment ses enjeux du développement urbain.

Trois éléments majeurs induisent ce changement :

- la nécessité, après un formidable effort des politiques publiques pour « capter » de nouvelles activités économiques (zone franche, eurozone, parc d'activités...), de développer une politique de qualité d'accueil et de maintien des populations,
- l'émergence des réalités communales (ou intercommunales) comme support d'une cohérence du développement urbain et d'une dynamique de l'habitat,
- la nécessaire banalisation ou réintégration du patrimoine industriel et urbain des HBL (rétrocession foncière, vente immobilière, augmentation du nombre de locataires non ayants-droit dans le patrimoine locatif HBL, projet de transformation du secteur logement des HBL en une société « HLM » classique...).

12 — le contexte urbain : de la logique économique à la logique urbaine

L'organisation urbaine de l'agglomération de Forbach, organisée à l'origine autour d'une ville-centre et de bourgs ruraux, a été complètement bouleversée par le développement de l'habitat lié aux houillères.

En effet, l'on assiste à une double rupture :

- dans un premier temps, avec la localisation de l'habitat de HBL à proximité des pôles d'extraction minière sous forme de cités ouvrières,
- dans un second temps, par l'implantation des grands quartiers sociaux sur le plateau.

Ainsi, l'on assiste à une double logique de développement de l'habitat :

- une logique urbaine autour d'une ville-centre et dans les bourgs ruraux,
- une logique économique basée sur la proximité des centres de production et sur la disponibilité foncière.

L'arrêt de l'activité minière a pour conséquence de redéfinir les règles concernant l'organisation interne du territoire. Il s'agit de passer d'une logique de polarité économique à une logique de polarité urbaine.

Il s'agit notamment de définir une politique de développement et de requalification urbaine autour de trois axes forts :

- a — l'organisation cohérente de la trame urbaine du fond de vallée
- b — le repositionnement des grands quartiers d'habitat social
- c — l'organisation du développement des bourgs « ruraux ».

13 – Le contexte démographique : rétrécissement et vieillissement

- **Un territoire qui se dépeuple**

Le District perd de la population depuis 20 ans.

Cette diminution est légère de 1982 à 1990 : - 825 personnes (soit - 0,96 %) et s'accroît de 1990 à 1999 : - 4216 personnes (soit - 5 %).

- **Un desserrement des ménages**

Alors que la population globale diminue, le nombre de ménages augmente de 1990 à 1999 : + 1792.

Ce phénomène s'explique par le desserrement des ménages (décohabitation, séparation,...). Il en résulte une diminution de la taille des ménages.

- **Une population vieillissante**

Les indicateurs statistiques relayés par les observations des communes, indiquent une tendance marquée au vieillissement de la population.

Les personnes âgées de 60 à 74 ans ont tendance à augmenter : + 14,6 % entre 1990 et 1999 et la population des + de 74 ans augmente fortement : + 32 % entre 1990 et 1999.

Un peu plus d'un cinquième de la population du District est âgé de plus de 60 ans.

14 – Le contexte habitat : déséquilibre et segmentation

Un cloisonnement des modes d'accès

Globalement, quatre types de parcs structuraient l'offre de logement :

- 2 parcs « dominants » :
 - le parc d'entreprises (HBL, FMC, SAREL) réservé à leurs salariés avec une logique de développement et d'attribution spécifique. Ce parc représentait en 1990, 10 442 logements soit plus d'un tiers des résidences principales (36 %). A ce parc, il conviendrait d'ajouter les foyers logement appartenant à ces organismes (soit 440 chambres).
 - le parc en accession qui représentait en 1990, 38 % des résidences principales et 48 % en 1999. Ce parc apparaît comme fortement composé de maisons individuelles : 67 % des logements construits de 1991 à 1997 sont des résidences individuelles.
- 2 parcs plus restreints :
 - le parc locatif privé qui ne représentait que 16 % des résidences principales en 1990,
 - le parc locatif social classique qui lui ne comptait que 3500 logements (soit 11 % du parc de résidences principales).

Ainsi, jusque dans les années 90, les 3/4 des modes d'accès au parc de logement de l'agglomération de Forbach se faisaient, soit par le parc d'entreprises pour les ayants droit, soit par l'accession à la propriété.

Un déséquilibre spatial de l'habitat

Cette sélectivité des segments du parc de logement du district de Forbach est encore accentuée par les grandes disparités entre les communes du secteur. Ainsi, trois types de communes apparaissent :

- les communes supports d'un parc total d'entreprise et social important. Citons notamment Behren (80 % des résidences principales), Cocheren (55 %), Forbach (36 %), Petite Rosselle (31 %), Stiring Vendel (40 %) ou Théding (38 %). Ainsi ces 5 communes concentraient en 1999, 97,7 % du parc locatif social du district (pour seulement 71 % de la population).

- les communes spécialisées dans l'accueil de propriétaires occupants
Citons Alsting (77 %), Bousbach (76 %), Diebling (76 %), Etzling (77 %), Farschviller (80 %), Folkling (88 %), Metzling (85 %), Nousseviller (84 %), Oeting (84 %), ou Tenteling (81 %). La plupart de ces communes ne possèdent pas de parc locatif social, leurs seuls logements locatifs étant du parc privé ou communal non conventionné.
- Seules quelques communes comme Rosbruck, Schoeneck ou Spicheren offrent une plus forte diversité de logements. Toutefois, cette diversité correspond souvent à une juxtaposition dans un même espace communal des quartiers spécialisés.

Un parc de logement est donc très spécifié selon les communes et les quartiers.

Un parc en mutation

Plusieurs changements apparaissent au cours de la dernière décennie :

- le « déclassé » d'une part significative du parc d'entreprises avec un double processus de vente de logement (le parc d'entreprises passe de 10 441 logements en 1990 à 8 698 en 1998 et 8 285 en 1999) et l'ouverture du parc des HBL aux ménages tiers non salariés de l'entreprises propriétaire (5 000 logements pour l'ensemble du patrimoine des HBL, soit environ un tiers de leur parc sur l'ensemble du bassin).
- le développement, ces dernières années, de quelques opérations d'accession en collectif neuf, notamment concernant la commune de Forbach qui traduit un objectif de diversifier le parc de la commune.
 - durant les cinq dernières années, 3 à 4 programmes de collectifs privés (une centaine de logements) ont été commercialisés ;
 - à terme, le projet de la ZAC ville haute aura mis sur le marché 200 logements collectifs privés et intermédiaires.
- Par contre, à l'échelle du district, deux parcs se développent peu : le parc locatif privé qui reste cher et insuffisant et le parc locatif social « classique » qui demeure à un niveau inférieur à 2500 logements.

II – Les enjeux du PLH

21 – Permettre un redressement de la situation démographique de l'agglomération de FORBACH

Une diminution de la population

Le District perd 4 200 habitants entre 1990 et 1999, soit à peu près 1 500 ménages.

Or, durant la même période, le secteur voit son nombre de ménages augmenter :
+ 1 792 (effet des décohabitations, divorces...)

Aussi, si l'objectif était de maintenir la population, il aurait fallu un apport de 3 292 ménages.

Toutefois, de fortes disparités existent entre les communes : les communes urbaines subissent une diminution sensible de leur population alors que les communes de plateau, rurales, bénéficient d'une augmentation de leur population.

Un mouvement de la construction plus important que l'augmentation du nombre de ménages

La dynamique de la construction neuve a globalement diminué au cours de la dernière décennie comparativement à 1981- 1990 (2863 logements construits).

Cette baisse est liée à un fléchissement des constructions individuelles et collectives : près de la moitié des constructions collectives en moins, près d'un tiers de logements individuels en moins.

Le rapport construction individuelle/construction collective s'est inversé :

- de 1981 à 1990 : il existe un équilibre entre le nombre de logements individuels et collectifs
- de 1991 à 1997 : la construction de collectifs représente un tiers des constructions.

Au cours de la dernière décennie, 2326 nouveaux logements ont été construits à l'échelle du District alors que le parc de résidences principales n'augmente que de 1 792 unités, soit un différentiel de 534 logements.

Cette différence est due :

- à une augmentation de la vacance : + 144 logements
- à un déclassé de 390 logements (démolitions, transformation en bureaux...)

Un enjeu : maintenir la population

Si l'objectif est de maintenir le rythme de croissance actuel, il faudra à minima produire 2 500 logements dans les 10 ans à venir.

Si l'objectif est de maintenir la population et endiguer la tendance de perte de population observée au cours de ces 10 dernières années, il faudra réaliser environ 3 400 logements en 10 ans.

Ces objectifs de construction de logements à l'échelle du District sur 10 ans se déclineront différemment selon chaque commune. En effet, chaque commune ne représente pas le même poids en population et ne connaît pas les mêmes rythmes de croissance.

	Nombre de ménages 1999	Nombre logts construits entre 91-97	Hypothèse de construction de 2500 logements		Hypothèse de construction de 3400 logements	
			pondérée/ ménages	pondérée/ construction	pondérée/ ménages	pondérée/ construction
ALSTING	1 016	98	82	164	112	222
BEHREN LES FORBACH	3 314	34	268	57	365	77
BOUSBACH	343	34	28	57	38	77
COCHEREN	1 354	21	110	35	149	48
DIEBLING	589	34	48	57	65	77
ETZLING	437	33	35	55	48	75
FARSCHVILLER	511	47	41	78	56	107
FOLKLING	490	33	40	55	54	75
FORBACH	8 748	307	709	512	964	697
KERBACH	353	46	29	77	39	104
METZING	186	4	15	7	20	9
MORSBACH	933	49	76	82	103	111
NOUSSEVILLER ST NABOR	330	38	27	63	36	86
OETING	669	50	54	83	74	113
PETITE ROSSELLE	2 563	39	208	65	282	89
ROSBRUCK	322	6	26	10	35	14
SCHOENECK	1 061	176	86	294	117	399
SPICHEREN	1 259	148	102	247	139	336
STIRING WENDEL	5 345	193	433	322	589	438
TENTELING	334	73	27	122	37	166
THEDING	711	35	58	58	78	79
TOTAL	30 868	1 498	2 500	2 500	3 400	3 400

Source : INSEE

Selon que le critère retenu, pour pondérer le nombre de constructions neuves à produire par an dans ces dix années à venir, est fonction du poids des ménages ou des rythmes actuels de construction, les efforts de production de nouveaux logements par commune sont fortement variables et peuvent passer du simple au double.

Quelle capacité d'accueil des communes ?

Une première approche des capacités foncières des communes et des terrains appartenant aux HBL a été synthétisée dans les tableaux ci-après.

Réserves foncières des communes du District de Forbach					
Communes du District	Surface Terrains disponibles en U	I Na	II Na	Foncier HBL urbanisable	Total
ALSTING	néant	néant	néant	néant	néant
BEHREN-LES-FORBACH	néant	100 ares	néant	voir HBL	100 + HBL
BOUSBACH					?
COCHEREN					?
DIEBLING	divers terrains	550 ares	néant	néant	?
ETZLING	es appartenant	800 ares	1000 ares	néant	1800
FARSCHVILLER	88 Ha	920 ares	800 ares	néant	10 520
FOLKLING					?
FORBACH	parcelles éparpillées sur l'ensemble du ban				
KERBACH	110 ares	859 ares	1130 ares	néant	2099
METZING	500 ares	600 ares	300 ares	néant	1400
MORSBACH	néant	910 ares	2790 ares	400 ares	4100
NOUSSEVILLER-ST-NABOR	50 ares	350 ares	1000 ares	néant	1400
OETING	néant	226,18 ares	10,73 ares	néant	237
PETITE-ROSSELLE	cf plan	cf plan	cf plan	cf plan	?
ROSRUCK					
SCHOENECK	150 ares	300 ares	néant	300 ares	750
SPICHEREN	néant	néant	néant	néant	néant
STIRING-WENDEL	cf plan	cf plan	néant	cf plan	?
TENTELING	néant	1600 ares	1600 ares	néant	3200
THEDING					?
TOTAL DISTRICT	9610 ares	7215	8631	700	25 606

source : ACEIF Enquête auprès des communes

TERRAINS PROPRIETES DES HBL (en ha)

	TOTAL	Surface à bâtir et surbâti	Autres terrains
BEHREN-LES-FORBACH	80	65	15
COCHEREN	112	48	64
FOLKLING	4	0	4
FORBACH	524	89	435
KERBACH	16	10	6
MORSBACH	157	7	150
OETING	1,5	0	1,5
PETITE-ROSELLE	130	51	79
ROSRUCK	13	1	12
SCHOENECK	210	28	182
SPICHEREN	1	1	0
STIRING-WENDEL	45	45	0
THEDING	11	10	1
Total DISTRICT	1304,5	355	949,5

Sources : document "Patrimoine immobilier HBL

Il s'agit avec les communes de définir (au delà de leurs objectifs de développement) les modes de croissance à mettre en œuvre.

- Mobiliser le foncier urbanisable (Fiche 1)
- Aider les communes à réviser leur PLU (Fiche 2)

22 – Maîtriser le devenir du parc immobilier de la Société Ste Barbe

221 – La situation

Le tissu urbain et la structure du parc de logement sont fortement marqués par les houillères :

- Développement d'un habitat spécifique organisé autour de l'activité des mines
- Le poids du parc d'entreprise qui représente plus d'un tiers des résidences principales (21,5 % pour les seules HBL)

Les HBL (près de 6 800 logements en 1999 sur le District de Forbach) avaient exprimé, lors d'une rencontre, une stratégie déterminée quant au devenir de leur patrimoine à vocation résidentielle :

- la vente, hors copropriété, des logements individuels vendables (c'est-à-dire situés en zones non affectées de dégâts miniers)
- la modernisation des logements collectifs en priorité dans les grandes cités, afin de garder leur attractivité
- la location à des tiers des logements libérés par les ayants droit ou ne trouvant pas preneur auprès d'eux.

Celle-ci s'inscrit dans une logique de spécialisation du parc en fonction de la typologie des logements.

Cette position demande à être confirmée et précisée par la filiale Ste Barbe de la SNI.

Face à cette tendance à la spécialisation, il est nécessaire de définir un programme de mutation du parc HBL à l'échelle du District dans un double objectif :

- de maintien d'une diversité urbaine de l'offre locative sociale
- de développement d'une diversité de l'offre dans les grands quartiers sociaux qui aujourd'hui proposent une offre monolithique de logements locatifs en collectif.

Cette diversité s'entend au niveau :

1 – du type d'habitat

Il s'agira de définir le type d'habitat à promouvoir selon la situation actuelle de chaque cité et des objectifs de développement : habitat individuel, collectif

2 – du statut d'occupation des logements

Il s'agira de définir le statut d'occupation à promouvoir en fonction de l'occupation actuelle de chaque cité : locataire, propriétaire.

222 – Enjeux spécifiques par commune

Le parc HBL est présent dans 9 communes. Le poids du parc HBL est toutefois fortement hétérogène selon les communes et les enjeux de transformation différents.

Communes Nbre de logements	Nbre de logements HBL	% parc HB//RP	% logts sociaux	Enjeux
BEHREN 3435	2606	78 %	5 %	Près de 80 % des résidences principales sont propriété des HBL. Enjeux de : <ul style="list-style-type: none"> • requalification • diversification (vente, locatif intermédiaire, locatif social)
COCHEREN 1396	717	53 %	8 %	Le parc HBL constitue un véritable quartier de 720 logements Enjeux de : <ul style="list-style-type: none"> • diversification • vente • locatif social • locatif intermédiaire
FORBACH 9495	1204	14 %	23 %	Une volonté communale de développer du locatif intermédiaire et l'accession Enjeux de : <ul style="list-style-type: none"> • maintien de locatif social • de vente • de démolition
MORSBACH 973	150	16 %	0 %	Parc HBL de 150 logements Enjeux de : <ul style="list-style-type: none"> • maintien de locatif social • de vente • de démolition
PETITE ROSELLE 2712	539	21 %	10 %	Une part du parc obsolète Enjeux de : <ul style="list-style-type: none"> • démolition • réhabilitation-restructuration y compris en individuel • maintien de locatif social

Communes Nbre de logements	Nbre de logements HBL	% parc HB//RP	% logts sociaux	Enjeux
SCHÖNECK 1108	39	4 %	7 %	Commune frontalière qui connaît une tension du marché immobilier, parc social peu présent Enjeux de : • maintien du locatif HBL
SPICHEREN 1297	108	8,6 %	3 %	Commune frontalière très attractive Enjeux de : • maintien de locatif social et intermédiaire
STIRING WENDEL 5596	1146	21	29	Parc HBL important (1 146 logements en 1999). La commune ne possède plus de foncier Enjeux de : • promouvoir l'accèsion y compris dans les logements collectifs • locatif intermédiaire
THÉDING 755	150	21	17	Enjeu principal concernant l'accèsion à la propriété

- Plan d'agglomération sur le devenir du patrimoine de la Société Ste Barbe (Fiche 3).

231 – Caractéristiques du parc de logements sociaux

1 - Un parc potentiellement important et une demande limitée

Le devenir du parc social constitue un enjeu majeur de la politique locale du logement.

Ce parc représente en effet plus de 10 000 logements (soit près d'un tiers de l'ensemble du parc de logement du District) composés principalement par le parc (ex) HBL (plus de 6 500 logements). Ce parc tend à diminuer sous l'effet de démolition, d'aliénation (- 131 logements de 1998 à 1999).

Toutefois, le parc HBL ne peut être considéré comme un parc social "classique". En effet, 40% devraient être destinés à la vente et 2/3 des logements sont occupés par des ayants droit.

LOGEMENTS SOCIAUX HORS HBL PAR COMMUNE EN 1999

COMMUNES	Nbre de logements sociaux	En % des résidences principales
BEHREN LES FOR.	165	4
COCHEREN	112	8
FORBACH	1998	22
PETITE ROSSELLE	266	10
SCHOENECK	76	7
SPICHEREN	40	3
STIRING WENDEL	1551	29
THEDING	119	16
TOTAL DISTRICT	4327	14

Source INSEE RGP 99 - DDE 57

Le "parc social classique" ne représente donc qu'environ 4000 logements. De plus, le taux de rotation de locataire y est faible. Chaque année, un peu moins de 400 logements se libèrent (taux de rotation de 6 % en 1999).

Cependant, aux dires des bailleurs, la demande apparaît comme relativement limitée et en perte de vitesse.

Alors qu'il enregistrait 527 demandes actives début 2001, le FMC signalait un dégonflement de cette demande en juillet 2001.

ORIGINE DE LA DEMANDE – COMMUNE ACTUELLE DE RÉSIDENCE

ALSTING	3
BEHREN LES FORBACH	36
BOUSBACH	1
COCHEREN	3
DIEBLING	0
ETZLING	1
FARSCHVILLER	0
FOLKLING	1
FORBACH*	174
KERBACH	1
METZING	0
MORSBACH**	3
NOUSSEVILLER ST NABOR	0
OETING	2
PETITE ROSSELLE*	34
ROSRUCK	1
SCHOENECK	3
SPICHERIN	2
STIRING WENDEL*	126
TENTELING	1
THEDING*	11
TOTAL	403
Commune résidentielle autre que le District de Forbach : 124	

Source FMC/début 2001

* commune dans laquelle le FMC a du parc

** patrimoine spécial constitué de logements hors PLA

Ces demandes étaient constituées majoritairement par des locataires du parc privé (43 %) ou hébergés chez un tiers (13 %). Les ménages déjà hébergés dans le parc social chez un autre bailleur social représentaient un quart de la demande. Les ménages qui cherchaient un relogement dans le parc social ont peu de ressources : 58 % ont des ressources inférieures à 20 % du plafond HLM. Les logements de type T3 (36,6 %) et T4 (27 % de la demande) sont majoritairement recherchés. Cependant 51 ménages souhaitaient un logement de 5 pièces et plus.

2 - Un parc à deux vitesses

Le parc social se décompose en deux grands types :

- le parc collectif en ZUS :
 - à Forbach : les quartiers du Kobenberg, Wiesberg-Hommel, Bellevue
 - la cité de Behren les Forbach
 - la cité de Thédning se prolongeant sur Farébersviller

Ces quartiers peu valorisés sont inscrits au contrat de ville de l'agglomération forbachoise.

- Un parc de petits collectifs, plus attractifs

Certains quartiers connaissent des problèmes de vacance (le Vilsberg par exemple : 39 appartements vacants pour 240 logements), la tour à Behren. Les facteurs seraient plus liés à des problèmes de type de parc (tour, grands collectifs) que d'ambiance de quartier. En effet, les petites unités d'habitation du Vilsberg se louent facilement et connaissent peu de rotation.

Un des moyens privilégiés d'intervention devra être la diversification des types d'habitat (individuel, collectif, locatif, accession). De plus, il s'agira de mettre en place un dispositif de valorisation qui intègre les différentes composantes du parc dans un objectif de fonctionnement global.

Par exemple, parmi les dispositifs qu'il serait possible d'envisager :

- Location d'un T3 au prix d'un T2 dans certains immeubles moins attractifs
- Promotion de parcours résidentiel : un ménage qui accepte par exemple un logement en collectif à Behren sera prioritaire pour un relogement en petit collectif.

3 - Un parc mal localisé

Le parc est concentré dans trois communes : Forbach (3220 logements), Behren-les-Forbach (2771 logements), Stiring-Wendel (près de 2745 logements). Celles-ci regroupent 87 % du parc social du district.

4 - Un parc en partie dégradé

Une grande partie du parc social est ancien ; malgré les mouvements de réhabilitation (par exemple, les 6 barres de l'OPAC au Kobenberg, la tour à Behren) une partie de celui-ci demeure dégradée. Le type même de bâti, la configuration du logement présentent un caractère obsolète au regard des critères actuels de la demande. Cette dernière porte sur le petit locatif de qualité en centre-ville, le locatif individuel à loyer abordable.

5 - Un parc qui se resserre

Une des tendances exprimée par les HBL quant au devenir de leur patrimoine, est la vente des logements individuels (130 logements aliénés de 1998 à 1999). Aussi, si les ventes des logements individuels ne sont pas compensées par un niveau suffisant de constructions neuves, le parc locatif à bas loyer aura tendance à se resserrer. Il en résultera une pression probablement accrue sur le marché du locatif social.

1 - Deux grandes cités ouvrières

Le District regroupe deux grandes cités ouvrières : Behren et Farebersviller qui se caractérisent par :

- un habitat en barre peu hiérarchisé
- une politique classique de réhabilitation
- un risque de spécialisation des vocations d'accueil

La politique poursuivie par le bailleur consistait en une amélioration classique et systématique du patrimoine pour le collectif et la vente des logements individuels.

Le risque engendré par cette pratique est une spécialisation des parcs des cités vers des publics précarisés.

3 enjeux majeurs seraient donc à prendre en compte :

- Produire de la **qualité** : il s'agira de réintégrer les quartiers sociaux à la ville dans un but de fonctionnement cohérent entre commune centre et cité
- **Diversifier** l'offre : Politique d'accession sociale à la propriété y compris en collectif
- **Intégrer** le parc localisé en ZUS au parc social global.

Des études d'aménagement-restructuration devraient être réalisées à court terme. Elles préciseront les enjeux d'ores et déjà repérés et les projets d'aménagement et de mutation du parc à mettre en œuvre.

2 - Des bouts de parc démolis

Certains quartiers se sont spécialisés dans l'accueil « très social » (le Kobenberg, le Dortoir à Petite Roselle...).

Toutefois, les caractéristiques et qualités de ces parcs ne sont pas adaptés à cet accueil (enclavement, niveau d'équipements...)

→ enjeu fort de reclassement de ces parcs.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Tableau de bord de la demande (Fiche 4)• Développer une offre nouvelle (Fiche 5)• Accompagner les démolitions (Fiche 6) |
|--|

24 – Améliorer et diversifier le parc locatif privé dégradé

241 – Un parc privé composé essentiellement de propriétaires occupants

Le parc privé classique (hors parc HBL) est essentiellement composé de propriétaires occupants (14 139 propriétaires occupants en 1999 soit 70 % des résidences principales du parc privé).

242 – Un marché de l'accession équilibré

Les professionnels de l'immobilier (agences immobilières, notaires) qualifient le marché de l'accession privé « d'équilibré ». La demande est légèrement supérieure à l'offre sans pour autant engendrer de tension notable sur le marché.

La demande en accession individuelle est principalement locale (dans un périmètre de 25 km autour de Forbach).

Les ménages allemands du Sarreland sont toujours intéressés par l'accession à la propriété dans le District (avec une pression plus forte pour les communes frontalières Spicheren, Alsting...). Toutefois, cette demande bien qu'importante, ne se situe plus aux niveaux élevés connus il y a deux, trois ans.

La diminution du nombre de demandes de ménages allemands serait essentiellement liée à l'augmentation des taux bancaires en Allemagne. La clientèle allemande est principalement tournée vers des produits haut de gamme (2 à 4 MF) : maison individuelle, de préférence isolée, avec une surface de terrain importante.

Les ménages locaux qui disposent globalement d'un budget d'achat moyen de 800 000 à 900 000 F, se tournent plutôt vers des produits de gamme moyenne avec des terrains de 5 à 6 ares.

Aussi, les deux profils de clientèle entrent-ils peu en concurrence car tournés vers des segments de marché différents.

Les communes les plus attractives pour l'accession en individuel sont Alsting, Spicheren, Oeting, Schoeneck, Tenteling.

Les produits disponibles sur le marché sont essentiellement des biens bâtis en lotissement. Selon la qualité du produit, les prix moyens se situent entre 800 000 et 1,1 MF. La maison à rénover (500 000 à 600 000 F) et le terrain à construire (en moyenne 45 000 F/are sauf pour les secteurs frontaliers 60 000 à 70 000 F/are) sont des produits difficiles à trouver bien que recherchés.

La demande d'accession en logement collectif

Les appartements en collectif dans la ville-centre de Forbach se vendent bien.

Le profil de la clientèle intéressée par ces produits est plutôt :

- le jeune couple en attente d'une accession à la propriété en individuel
- des ménages âgés qui cherchent à se rapprocher des équipements et des services d'une ville-centre

Les prix au m² dans le neuf à Forbach se situent aux alentours de 10 000 F/m². A Stiring-Wendel, le prix au m² dans de l'ancien se situe aux alentours de 6 500 F le m².

Différentes opérations de construction neuve en collectif ont été réalisées à Forbach.

D'après certains professionnels, offre et demande arrivent aujourd'hui à un certain équilibre.

243 – Un parc locatif peu développé

Le parc locatif est globalement peu développé à l'échelle du District (36 % des résidences principales) ; il a légèrement progressé entre 1990 et 1999 (+ 7 %). Le parc locatif privé ne représente que 21 % des résidences principales et reste insuffisant face à la demande.

244 – Le marché locatif caractérisé par une demande supérieure à l'offre

Le marché locatif se caractérise par :

- les niveaux des loyers relativement élevés car soutenus par la demande de ménages travailleurs frontaliers.
Exemple : 2 pièces de 2500 à 3000 F avec garage sans charges à Forbach selon la qualité du produit.
La demande des ménages à revenus intermédiaires se trouve donc pénalisée dans le contexte forbachois.
- Un déséquilibre dans la répartition géographique de l'offre. La demande s'exprime dans l'ensemble des communes du District alors que l'offre se concentre sur Forbach.

D'autre part, le parc locatif présente globalement des faiblesses et plus particulièrement le parc privé, tant en volume d'offre disponible qu'en qualité.

245 - Un sous-parc de logements peu confortables et une vacance qui a tendance à augmenter

En 10 ans, le niveau de confort du parc de logement s'est amélioré ; cependant, il subsiste d'une part un parc peu confortable qui nécessite des améliorations, et d'autre part un parc dégradé (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).

CONFORT 1999										
	Résidence principale sans chauffage central individuel ou collectif		Résidence principale sans baignoire, sans douche, sans wc		Résidence principale avec wc intérieur		Baignoire ou douche		TOTAL	
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%
ALSTING	90	4,3	12	0,6	992	47,3	1 004	47,9	2 098	100,0
BEHREN LES FORBACH	53	0,8	13	0,2	3 280	49,3	3 301	49,7	6 647	100,0
BOUSBACH	42	5,8	5	0,7	399	46,8	338	46,7	724	100,0
GOCHEREN	75	2,7	10	0,4	1 334	48,3	1 344	48,6	2 763	100,0
DIEBLING	68	5,6	11	0,9	576	46,7	578	46,8	1 234	100,0
ETZLING	55	6,0	5	0,5	430	46,6	432	46,9	922	100,0
FARSCHVILLER	54	5,1	9	0,8	502	47,0	502	47,0	1 067	100,0
FOLKLING	74	7,1	4	0,4	471	45,5	486	47,0	1 035	100,0
FORBACH	757	4,2	81	0,4	8 540	47,3	8 667	48,0	18 045	100,0
KERBACH	21	2,9	2	0,3	344	47,9	351	48,9	718	100,0
METZING	19	4,9	2	0,5	181	46,9	184	47,7	386	100,0
MORSBACH	142	7,1	6	0,3	916	46,0	927	46,6	1 991	100,0
NOUSSEVILLER ST NABOR	39	5,6	14	2,0	326	46,9	316	45,5	695	100,0
OETING	53	3,8	5	0,4	657	47,6	664	48,2	1 379	100,0
PETITE ROSSELLE	581	10,3	53	0,9	2 503	44,3	2 510	44,4	5 647	100,0
ROSRÜCK	13	2,0	3	0,5	319	48,8	319	48,8	654	100,0
SCHOENECK	127	5,7	12	0,5	1 049	46,9	1 049	46,9	2 237	100,0
SPICHEREN	157	5,9	14	0,5	1 240	45,7	1 245	46,9	2 656	100,0
STIRING WENDEL	1 093	9,4	51	0,4	5 213	44,7	5 294	45,4	11 651	100,0
TENTELING	42	6,0	5	0,7	325	46,4	329	46,9	701	100,0
THEDING	88	5,9	4	0,3	697	46,6	707	47,3	1 496	100,0
TOTAL	3 644	5,6	321	0,5	30 234	46,7	30 547	47,2	64 746	100,0

Source INSEE

Différentes sources (études ADUAN, GIPDAL, travailleurs sociaux) convergent pour dénoncer des problèmes de salubrité et de règle de droit (rapport bailleur-locataire) dans le parc locatif privé. Les causes, qu'il s'agira d'éclairer, peuvent être multiples : propriétaires impécunieux, une économie d'exploitation de populations précarisées par des « marchands de sommeil » existe dans plusieurs communes du District.

Les communes ont peu connaissance de logements inconfortables.

LES SITUATIONS DE LOGEMENTS INCONFORTABLES DANS LE DISTRICT DE FORBACH

Communes	Localisation (adresse localisation si possible sur une carte)	Caractéristiques du logement (logement occupé, vacant) (1p, 2p, 3p...) (maison individuelle, immeuble)	Facteurs explicatifs de la situation d'inconfort (Vacance, problème d'héritage)
ALSTING	néant	néant	néant
BEHREN-LES-FORBACH	néant	néant	néant
BOUSBACH *			
COCHEREN *			
DIEBLING	néant	néant	néant
ETZLING	centre village	maison individuelle très ancienne	Revenu et âge des occupants
FARSCHWILLER	néant	néant	néant
FOLKLING			
FORBACH	néant	néant	néant
KERBACH	néant	néant	néant
METZING	non connues	non connues	non connues
MORSBACH	néant	néant	néant
NOUSSEVILLER-ST-NABOR	néant	néant	néant
OETING	néant	néant	néant
PETITE-ROSSELLE	cf plan	cf plan	cf plan
ROSBRUCK *			
SCHOENECK	néant	néant	néant
SPICHEREN	néant	néant	néant
STIRING-WENDEL	31 rue de Schoeneck, 40/42 rue St Roch, St Maurice	11 rue maison maison 3p.	néant néant néant
TENTELING	non	non	non
THEDING *			

source : ACEIF Enquête auprès des communes du District

* communes qui n'ont pas renvoyées le questionnaire

- OPAH thématique (Fiche 7)
- Mettre en œuvre de la SRU (Fiche 8)

25 – Répondre aux situations spécifiques

Un certain nombre de besoins et de problématiques qui demandent des réponses logements spécifiques (produit, filière d'accès) ont été repérés dans le secteur :

- L'hébergement et le maintien à domicile des personnes âgées
- Des ménages qui vivent en immeuble collectif mais dont le mode de vie n'est pas adapté à ce type de logement
- Les ménages qui nécessitent un suivi social important, pour qui le logement d'insertion constituerait une réponse adaptée.
- Les femmes et les familles en situation de rupture qui nécessitent un hébergement d'urgence
- Les familles nomades sédentarisées
- L'accueil des gens du voyage
- L'accès au parc public des ménages relevant du GIPDAL

251 - L'hébergement et le maintien à domicile des personnes âgées

La population du District de Forbach est vieillissante : la part des plus de 60 ans a augmenté de 14,6 % entre 1990 et 1999. Aujourd'hui, les plus de 60 ans représentent 20 % de la population (INSEE – RGP 1999). Ce phénomène est, par ailleurs, relevé par l'ensemble des élus.

Certaines personnes âgées vivent dans des logements peu confortables : 60 % des ménages qui n'ont ni baignoire ni douche dans leur logement ont plus de 60 ans (soit 193 ménages) et 32 % n'ont pas de WC intérieur (206 ménages).

D'autres sont confrontées à des problèmes de maintien à domicile (mobilité, soins médicaux, aide dans la vie quotidienne).

Des services existent telle que l'AMAPA ; il s'agira de repérer comment améliorer, optimiser, développer certains services.

252 – Des ménages qui vivent en immeuble collectif mais dont le mode de vie n'est pas adapté à ce type de logement

Les bailleurs sociaux, les travailleurs sociaux ont connaissance de ménages qui du fait de leur comportement génèrent des problèmes de voisinage.

L'habitat adapté constituerait une forme de réponse adaptée aux besoins que génèrent leurs modes de vie spécifiques.

Toutefois et plus particulièrement dans le secteur qui se caractérise par un niveau de marché élevé, le montage de ce type d'opération est complexe et nécessite des compétences spécifiques dans des domaines humains, techniques et financiers :

- un pilotage et une coordination d'un partenariat large
- des savoir faire techniques
- des financements adaptés
- la localisation de l'opération acceptée par l'environnement
- l'adhésion du ménage au projet sur la durée

253 – Les ménages qui nécessitent un suivi social important, pour qui le logement d'insertion constituerait une réponse adaptée

Certains ménages nécessitent un suivi social important. Le logement d'insertion qui prévoit un suivi social lié au logement, constituerait alors une réponse adaptée à leurs besoins. Toutefois, ce produit est peu développé dans le secteur :

- 4 logements d'insertion à Cocheren
- 2 logements de transit à Forbach

254 – Les besoins en hébergement d'urgence pour les femmes en situation de rupture

Ces situations nécessitant des réponses urgentes en termes d'hébergement, sont amenées à être déplacées vers Metz faute de capacité d'accueil ou de places disponibles suffisantes dans le secteur (142 places : Foyer Espoir).

Les structures existantes dans le secteur accueillent principalement des couples ou des hommes seuls.

HÉBERGEMENT D'URGENCE - BASSIN HOULLER - 1999

ETABLISSEMENT	LIEU D'HÉBERGEMENT	PUBLIC	NOMBRE DE PLACES
ALFISE	SAINT AVOLD - Hôtel social Passage du pensionnat 03 87 92 64 99	Hommes seuls Femmes seules 1 héberg. Couple	14
	STIRING WENDEL - Hôtel soc. 104 rue Nationale	Tout public	25
	SARREGUEMINES - Hôtel soc. 13 rue des chèvres 03 87 95 79 88	Hommes seuls Femmes seules 1 héberg. Couple	15
	SARREGUEMINES Centre accueil et orientation 13 rue des Chèvres 03 87 98 09 59	Hommes seuls Femmes seules	16
	FREYMING-MERLEBACH Centre d'accueil et de suivi 89 ancienne route de Betting 03 87 81 14 60	Familles	28
ESPOIR	FORBACH 2 E rue Nationale 03 87 87 77 39	Femmes avec ou sans enfants	24
EMMAUS Compagnons du Rempart	FORBACH 5 rue du Rempart 03 87 85 31 25	Hommes	20
		TOTAL	142

Source : DDE 57

255 - Les familles nomades sédentarisées

La ville de Forbach depuis plusieurs années, a réalisé plusieurs programmes d'habitat adapté (Widem, Sorbiers) dont le Hohlweg qui est en cours (55 pavillons).

Cependant, la forme de réponse qui consiste à reloger massivement sur place des familles sédentarisées, peut engendrer des problèmes d'intégration et d'insertion sociale de la population.

256 – Les besoins en terrain d'accueil pour gens du voyage

Le District est un lieu de passage pour les gens du voyage. Faute de terrain d'accueil, les groupes stationnent de façon sauvage (exemple : parc à bois appartenant aux HBL à proximité de Petite Rosselle, commune de Forbach). Ils stationnent généralement peu de temps mais leur passage est régulier et certains groupes sont composés de plus de 20 caravanes.

La loi Besson du 31 mai 1990 fait obligation aux communes de plus de 5000 habitants (Behren les Forbach, Forbach, Stiring-Wendel et Petite Rosselle sont les 4 communes à dépasser 5000 habitants dans le District) d'aménager un terrain d'accueil pour les gens du voyage.

Toutefois, l'existence d'un terrain d'accueil ne suffit pas à régler le problème du stationnement et maîtriser le stationnement sauvage. La diversité des situations de stationnement liée aux types de groupes de voyageurs, à leur plus ou moins grande mobilité, à leur taille, aux motifs de leur stationnement, aux évolutions de leur mode de vie, sont autant d'éléments explicatifs.

Pour pouvoir apporter une réponse publique satisfaisante prenant en compte, conjointement, les besoins liés aux différentes situations de stationnement et les intérêts de la collectivité locale d'accueil (maîtrise du stationnement sauvage, respect des lieux, éviter les tensions et conflits...), l'aménagement physique d'un terrain d'accueil dans le District est un élément sans doute nécessaire, mais non suffisant. Ce réaménagement doit être replacé au sein d'une politique d'accueil plus large (dépassant le cadre communal) qui permette de définir la vocation d'accueil de ce terrain au regard de la complexité des différentes situations de stationnement, ainsi que le mode de gestion du site qui constitue un enjeu majeur.

257 – Le problème d'accès au parc public des ménages relevant du GIPDAL

La commission décentralisée GIPDAL du bassin houiller traite en moyenne 200 à 250 dossiers par commission dont une centaine concerne les demandes de relogement. L'origine de la demande est principalement des sorties de CHRS, des demandes de relogement suite à des ruptures familiales, ou pour cause d'inadaptation du logement actuel.

Un traitement spécifique des demandes déposées au GIPDAL est en cours (motivation, lieu résidence...).

L'accès à un logement se heurte à deux problèmes majeurs :

- un problème de manque d'offre locative sociale et essentiellement en petit logement
- un problème de mobilisation des filières d'accès dans le parc public : le GIPDAL travaille principalement avec les HBL et le FMC qui proposent des logements mais peu avec l'OPAC.

**Logements attribués par le biais du GIPDAL en 1999
en fonction du bailleur**

	Nombre de logements attribués par le biais du GIPDAL	Logements libérés en 1999 dans le parc	Taux
FMC	11	177	6,2 %
SAREL BATIGERE PRÉSENCE HABITAT	1	7	14,3 %
HBL	29	NC	
OPAC	7	114	6,1 %
TOTAL	48		

Aussi l'enjeu d'une offre accessible aux plus démunis se pose à l'échelle du District. Celle-ci peut relever d'une mobilisation de logements dans le parc social existant, mais aussi dans la production plus qualitative que quantitative de logements sociaux à bas loyer. Il s'agira de veiller à la maîtrise des charges locatives car si les textes encadrent le niveau des loyers pour qu'il soit accessible aux populations précarisées, les charges locatives demeurant souvent un problème majeur pour les ménages.

- Améliorer l'accessibilité des logements des personnes âgées (Fiche 9)
- Améliorer le dispositif d'accueil d'urgence (Fiche 10)
- Expérimenter un repositionnement des dispositifs d'accompagnement social pour les ménages relevant du logement adapté (Fiche 11)
- Diversifier l'accueil des gens du voyage (Fiche 12)
- Accompagnement à la mise en œuvre du PLH (Fiche 13)

