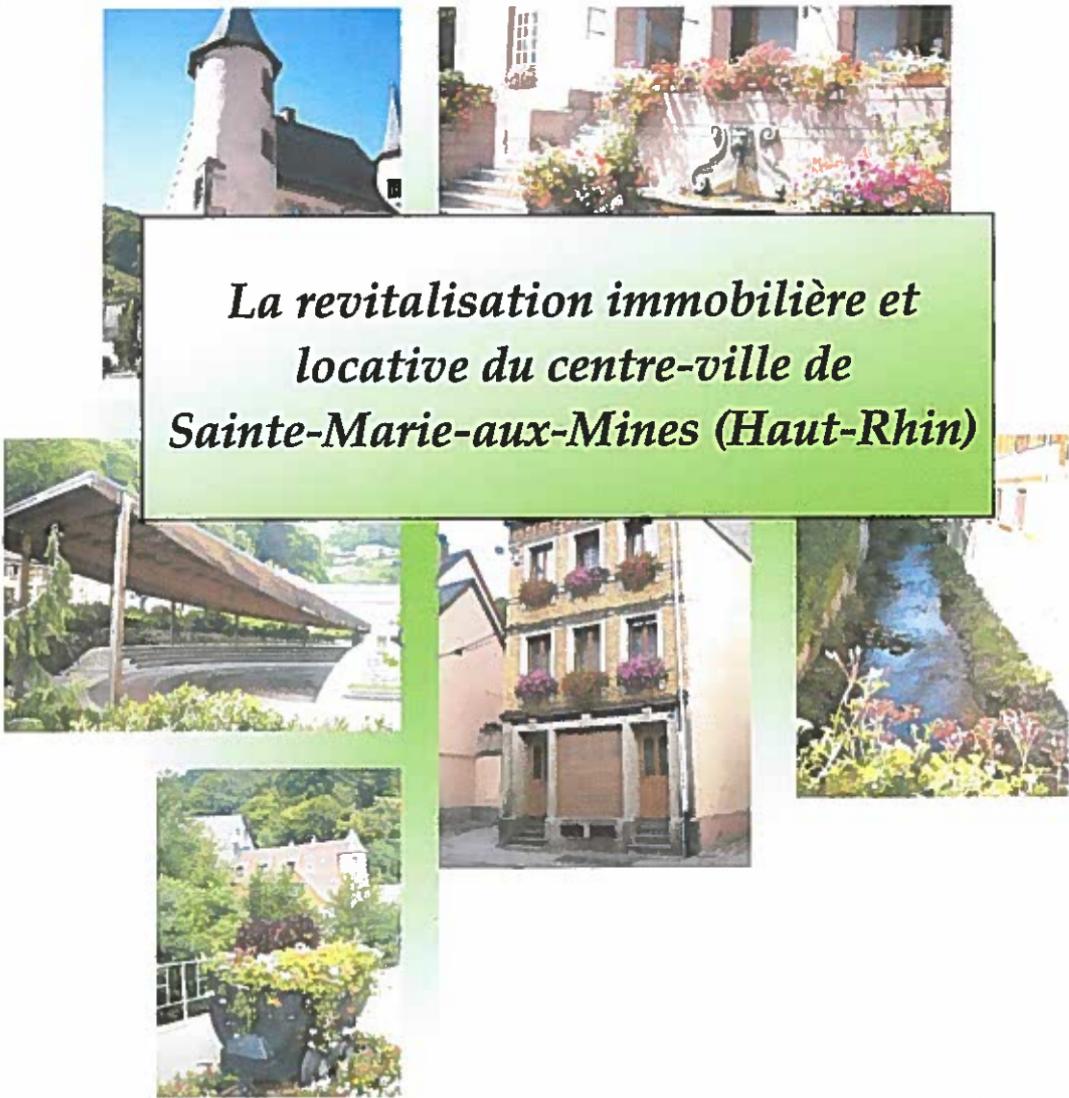


**JOLIVET Raphaël**

Stage de fin d'études de Master 2  
École Polytechnique de l'Université  
de Tours - Département Aménagement  
Mai - Août 2006



*La revitalisation immobilière et  
locative du centre-ville de  
Sainte-Marie-aux-Mines (Haut-Rhin)*

OPHLM DE LA VALLEE DE SAINTE-  
MARIE-AUX-MINES



UNIV. TOURS EPU DA CESA



D 251 004913 9



## REMERCIEMENTS

Dans le cadre de mon stage, il m'a été amené à rencontrer plusieurs personnes de la vallée avec qui mes rapports furent aussi divers qu'enrichissants. Je tenais donc à les remercier pour leur aide précieuse afin d'appréhender le contexte local et notamment lors de mon intégration au sein de l'OPHLM de la Vallée de Sainte-Marie-aux-Mines qui s'est parfaitement déroulée.

Ainsi, je remercie les personnes suivantes :

Mon tuteur : Monsieur Dominique Grandgeorge (Directeur de l'OPHLM de la Vallée de Sainte-Marie-aux-Mines)

Mon enseignant-conseiller-tuteur : Monsieur Éric Thomas (Professeur au CESA)

La Présidente de l'OPHLM, Madame Corinne Peter

Les membres du Conseil d'Administration et de la Commission d'Attribution des Logements

Le Directeur Général des Services de la commune : Monsieur Jean-Marc Valentin

Le Directeur des Services Techniques de la commune : Monsieur Gérard Creusot

Monsieur David Bouvier et Mesdames Mireille Barbe, Marion Schmidt et Bénédicte Hernu de la Communauté de Communes du Val d'Argent

Et plus particulièrement :

Monsieur Emmanuel Maudouigt, Directeur du Centre Socio-Culturel du Val d'Argent

Monsieur Daniel Le, Directeur de l'IMP « Les Tournesols »

Madame Françoise Marissal, Journaliste à L'Alsace

Monsieur Yves De Lange, ancien Directeur de l'OPHLM

Les différentes personnes travaillant dans d'autres mairies ou organismes que j'ai contactées (et notamment Karine Goolen de la Mairie d'Agén, Christine Maisonneuve de la Mairie de Thiers, Daniel Clur de la DDASS de Colmar et Émilien Duboeuf de la Mairie d'Yssingeaux)

Une salutation amicale aux différentes personnes rencontrées à l'OPHLM dont : Caroline, Frédérique, Françoise, Hubert, Claire, Yoann, Jean-Marie, l'ensemble du personnel de la régie et bien sûr, les locataires.

## SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	<b>Page 5</b>
<b>Partie 1 : Présentation du stage et de l'organisme d'accueil</b>	<b>Page 8</b>
<b>I. Présentation de Sainte-Marie-aux-Mines</b>	<b>Page 9</b>
A. Localisation	Page 9
B. Un peu d'histoire	Page 11
C. Le contexte social	Page 17
D. Les différentes réalisations afin de redynamiser l'image de la ville	Page 18
<b>II. Présentation de l'organisme d'accueil : l'OPHLM de la Vallée de Sainte-Marie-aux-Mines</b>	<b>Page 19</b>
A. La création	Page 19
B. Le fonctionnement de l'OPHLM	Page 22
C. Le parc HLM	Page 23
<b>III. Présentation du stage</b>	<b>Page 26</b>
<b>Partie 2 : Vers une valorisation patrimoniale, commerciale; immobilière et touristique : Diagnostic du centre-ville de Sainte-Marie-aux-Mines</b>	<b>Page 27</b>
<b>I. Diagnostic</b>	<b>Page 28</b>
<b>II. Éléments extérieurs au diagnostic réalisé, mais constatés</b>	<b>Page 60</b>
A. L'emploi et la formation	Page 61
B. Le tourisme	Page 62
C. Les projets communaux et intercommunaux	Page 64
<b>III. Les priorités pour la commune</b>	<b>Page 66</b>

## SOMMAIRE

<b>Partie 3 : Outils et procédures pour une redynamisation immobilière et locative du centre-ville</b>	<b>Page 69</b>
<b>I. Les études préalables</b>	<b>Page 70</b>
A. Le diagnostic habitat	Page 71
B. Le diagnostic patrimonial	Page 74
C. Le diagnostic commercial	Page 74
D. Le nouveau PLH	Page 75
<b>II. Les procédures cadres</b>	<b>Page 76</b>
A. Concernant le patrimoine	Page 77
B. Concernant l'habitat	Page 82
C. Les outils annexes dans le cadre de lourdes réhabilitations	Page 91
D. D'autres outils concernant l'habitat	Page 95
E. Les financements	Page 101
F. Concernant le commerce	Page 103
<b>III. Les différents prêts et incitations fiscales</b>	<b>Page 108</b>
A. Investissement De Robien	Page 109
B. Le Prêt à Taux Zéro	Page 110
C. Le Prêt Gaïa	Page 111
D. Le nouveau prêt : le PSLA	Page 112
<b>IV. La place de l'OPHLM dans une revitalisation immobilière</b>	<b>Page 114</b>
<b>Conclusion</b>	<b>Page 117</b>
<b>Annexes</b>	<b>Page 119</b>

## INTRODUCTION

Sainte-Marie-aux-Mines, petite ville de 6 000 âmes traversée par le cours d'eau de la Lièpvrette, entre Sélestat, Colmar et Saint-Dié des Vosges, doit encore se faire connaître. La ville ne ressemble pas aux petits villages alsaciens typiques comme Ribeauvillé, Riquewihr, Kaysersberg avec les cigognes, les géraniums et les maisons à colombages.

Sainte-Marie-aux-Mines s'assimile plus à une petite ville industrielle comme par exemple Thiers (en Auvergne), la capitale de la coutellerie ou encore Decazeville dans l'Aveyron. De plus, ici, le mot « mines » ne doit pas faire peur. On est bien loin des mines de charbon du Forez ou de la Moselle avec leurs corons et leurs terrils. Sainte-Marie-aux-Mines était réputé il y a quelques siècles pour ces mines d'argent, de cobalt ou encore d'arsenic dont l'exploitation n'a pas marqué le paysage de manière importante.

La commune a par contre été fortement marquée par l'industrie textile de ce siècle avec des imposantes manufactures, héritage posant des problèmes aujourd'hui pour la commune. Que faire de ces friches ?

Si l'ère des mines et du textile est effectivement révolue, la petite cité change lentement. Cette ville, aujourd'hui alsacienne, a d'abord été synonyme de frontière : entre l'Alsace et la Lorraine en XVIII<sup>ème</sup> siècle, puis entre la France et l'Allemagne pendant l'occupation allemande de 1870. Cette histoire explique ces influences (germaniques , alsaciennes et vosgiennes) que l'on retrouve dans la toponymie, le tourisme et la gastronomie.

Aujourd'hui, la commune est un point de passage entre l'Alsace et la Lorraine via la RN59, le principal axe de communication qui a permis de désenclaver cette vallée. La ville est connue pour son tunnel routier de 7 kilomètres aujourd'hui fermé pour mises aux normes ce qui provoque des problèmes de circulation dans le centre-ville de la commune.

Ce centre-ville sera d'ailleurs au centre de ce rapport. Véritable héritage du passé, ce centre regorge de monuments, de lieux évoquant directement les deux époques qui ont fait la gloire de la vallée. Cependant cette ville a connu une profonde crise avec une perte importante de sa population et de son attractivité.

La conséquence est un changement important du contexte social et une dégradation accélérée du centre historique. A l'inverse, d'autres lieux en périphérie de la ville sont plus dynamiques avec un développement pavillonnaire important et la création de zones d'activités. La partie la plus dégradée de la commune se situe donc bien en son centre-ville.

Mais comment revitaliser ce centre-ville ?

Cette question sera la base de ce travail. Il s'agit de présenter des outils afin de redynamiser le centre-ville. Ces outils seront divers et préconiseront soit des actions ponctuelles soit des actions globales avec création d'un périmètre.

Néanmoins, l'habitat ne constitue qu'une partie du problème. La vacance est importante et les commerces ferment les uns après les autres. D'autres thématiques s'ajouteront donc à ce rapport.

Une autre part importante concernera le patrimoine. En effet, valoriser l'habitat, le centre-ville, doit être complétée d'une valorisation patrimoniale afin de continuer à développer le tourisme. Les mines, l'habitat ouvrier, les maisons de maîtres, les anciennes manufactures, les anciens canaux industriels sont autant d'éléments pouvant être mis en valeur.

C'est bien un important travail qui attend les différents acteurs locaux comme la commune, la communauté de communes et le principal bailleur social de la vallée : l'OPHLM de la Vallée de Sainte-Marie-aux-Mines, qui a commandé ce rapport. Cet acteur est historiquement né pour loger les ouvriers au début du siècle, puis s'est développé dans toute la commune et est devenu un acteur incontournable de la politique sociale. Aussi, le positionnement de cette organisme sera envisagé au regard du thème de ce travail, à savoir la revitalisation immobilière et locative du centre-ville de la commune.



***Partie 1 :***

***Présentation du stage et  
de l'organisme d'accueil***

OPHLM DE LA VALLEE DE  
SAINTE-MARIE-AUX-MINES



## I. Présentation de Sainte-Marie-aux-Mines

### A. Localisation

La ville de Sainte-Marie-aux-Mines se localise dans l'extrémité Nord-Ouest du Haut-Rhin (Région Alsace) dans le Val d'Argent. Avec environ 6 000 habitants, il s'agit de la commune la plus importante du Val d'Argent, mais sa situation en fond de vallée ne facilite pas son développement économique et l'implantation de nouvelles habitations. La commune est située dans un espace de transition entre le massif des Vosges (plus traditionnel) à l'Ouest et la plaine du Rhin (fortement urbanisée) à l'Est.

Sainte-Marie-aux-Mines est à proximité, via la N59, le principal axe de communication, de villes alsaciennes plus importantes comme Sélestat (27 kilomètres), Colmar, la Préfecture (43 kilomètres) et Strasbourg (73 kilomètres). Deux importants pôles sont également proches (ce qui a pour conséquence la venue de nombreux touristes de ces villes) : les villes de Bâle en Suisse et de Fribourg-en-Brisgau en Allemagne.

Du côté vosgien, la circulation se fait plus difficilement depuis la fermeture pour remise aux normes du tunnel Maurice Lemaire. Ce tunnel long de 7 kilomètres fut construit dans les années 30 sous la forme d'un tunnel ferroviaire qui fut transformé dans les années 70 en tunnel routier. Sa réouverture en 2007 (les dernières informations prévoyant plus une ouverture vers la mi-2008) constitue un enjeu majeur pour la vallée. Aller à Saint-Dié, Épinal ou Nancy est actuellement possible en passant par le col de Sainte-Marie ou l'un des autres cols transvosgiens (Cols du Bonhomme et de la Schlucht).



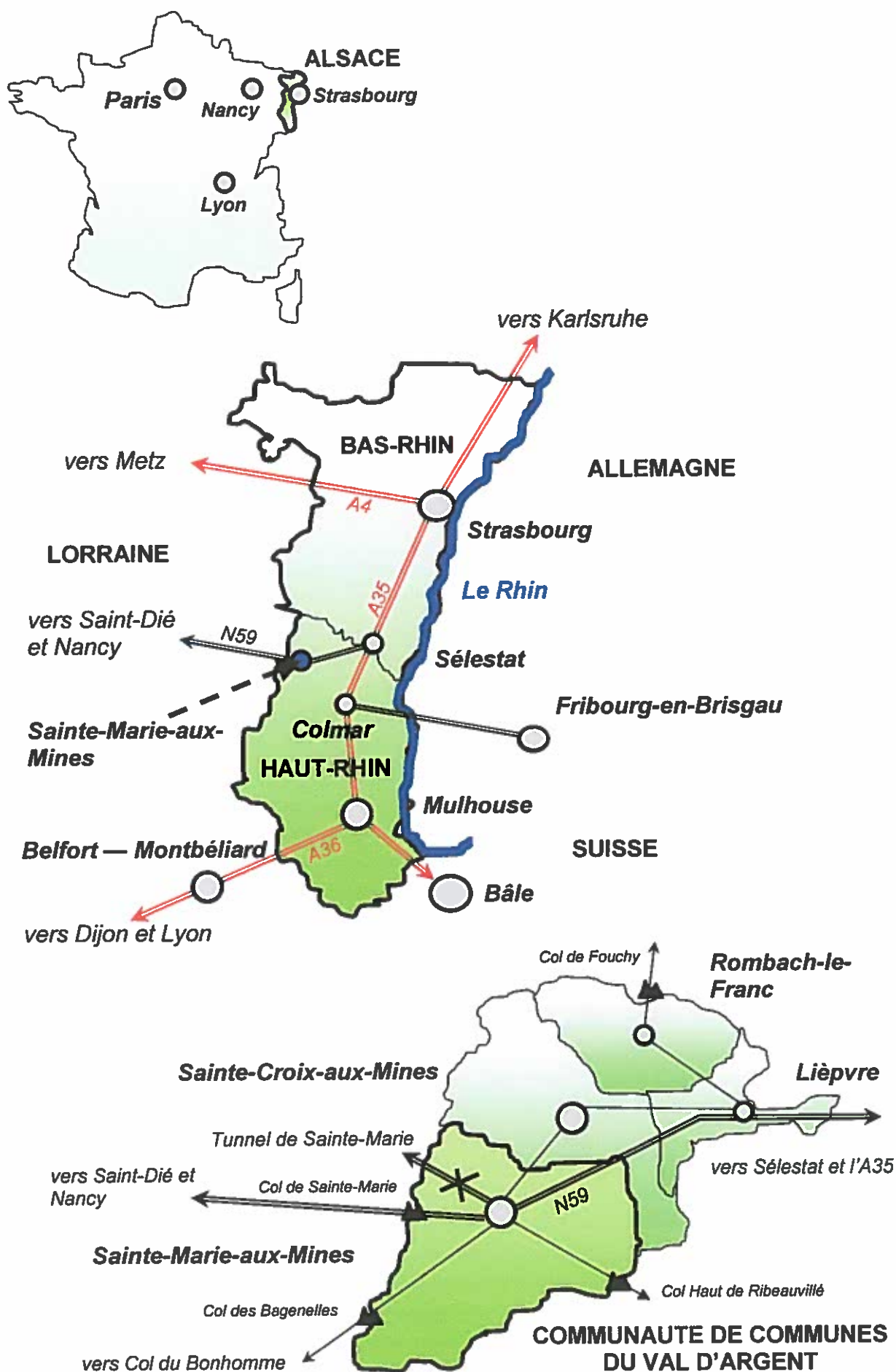
4 523 hectares  
5 982 habitants  
Chef-lieu de canton  
Haut-Rhin (Alsace)



*Vue sur Sainte-Marie-aux-Mines  
depuis la Rue de la Liberté*



*Vue sur Sainte-Marie-aux-Mines  
depuis le Zillarthof*



## B. Un peu d'histoire ...

### 1. Une frontière historique

De part sa situation, la vallée a longtemps servi de frontière entre l'Alsace et la Lorraine. Au Moyen Age, de nombreux châteaux sont construits pour protéger les abords de la vallée de Sainte-Marie-aux-Mines et le commerce du minerai d'argent. Trois châteaux parmi les douze qui protégeaient la vallée existent encore : l'Ortenbourg, le Frankenbourg et l'un des châteaux les plus célèbres et les plus visités de France : le Haut-Kœnigsbourg.

Une borne placée sur un pont au dessus du cours d'eau de la Lièpvrette dans Sainte-Marie-aux-Mines témoigne de cette frontière. La conséquence est le développement au XVI<sup>ème</sup> siècle de deux villages distincts. La commune de Sainte-Marie Lorraine est située sur la rive gauche qui appartient au Duc de Lorraine et donc, est francophone et catholique. Sainte-Marie Alsace est située sur la rive droite qui appartient aux Ribeaupierre et qui instaurent le protestantisme et l'influence germanophone. Les deux communes se regroupent par un décret des 20 et 21 Janvier 1790.

En 1870, l'Alsace devient allemande et c'est le col de Sainte-Marie où il subsiste la douane qui fait office de frontière entre la France et l'Allemagne. Plusieurs édifices sont construits à cette époque comme la Poste, le Théâtre et le Bain Municipal (avec la piscine) de Sainte-Marie-aux-Mines, qui s'appelait désormais Markirch. Les deux Guerres Mondiales firent de nombreux morts, trois cimetières militaires témoignent de la violence des combats dans la région.

*La Poste Impériale Allemande  
de Markirch (Rue Narbey)*



Postamt  
Markirch

## 2. L'exploitation du filon d'argent

Sainte-Marie-aux-Mines est connue pour sa bourse aux minéraux (qui a lieu tous les ans à la fin du mois de juin), désormais deuxième bourse au monde avec près de 800 exposants. Cet événement amène de nombreux professionnels et amateurs de minéraux pendant une semaine. Cette bourse est un héritage du riche passé industriel de la vallée. En effet, dissocier la ville de son passé est impossible.

La ville et toute la vallée prospéraient depuis le X<sup>ème</sup> siècle grâce à d'importants filons d'argent et de plomb découverts et exploités jusqu'au XVI<sup>ème</sup> siècle. Lors de cette époque de prospérité, 80 mines étaient en activité et 19 fonderies fonctionnaient. De nombreux immigrants viennent de toute l'Europe pour profiter de cet essor. Environ 3 000 ouvriers venus essentiellement de Suisse et d'Allemagne s'installent dans le Val d'Argent.

D'autres mines ont ouvert aux XIX et XX<sup>èmes</sup> siècles afin de diversifier l'extraction de minéraux comme l'arsenic, mais toutes ces mines ne survivront pas à la seconde Guerre Mondiale. Quelques mines comme les mines Gabe Gottes et Saint-Louis par exemple restent néanmoins encore ouvertes pour le tourisme.



*Membres de la « Confrérie des Mineurs » (Knappschaftskasse) en costume d'apparat*



*La « Markircher Berg und Huttenverein » à Echery*

### 3. L'arrivée de l'industrie textile

La vallée était tournée vers cette mono-activité pendant de nombreux siècles, puis le déclin a amené l'activité textile dans la vallée. Les premiers drapiers s'installent vers le XVI<sup>ème</sup> siècle, mais c'est véritablement au XVIII<sup>ème</sup> siècle que cette économie prend de l'essor.

Mulhouse, qui est protestante et qui appartient à cette époque à la Confédération helvétique, est la principale ville siège du développement textile. Le centre-ville comprenant un grand nombre de manufactures, la ville ne peut plus accueillir de nouvelles manufactures suite à une ordonnance municipale. Un industriel mulhousien Jean-Georges Reber installe alors une filature, un tissage et une teinturerie à Sainte-Marie-aux-Mines pour cause de la qualité des eaux de la Lièpvrette.



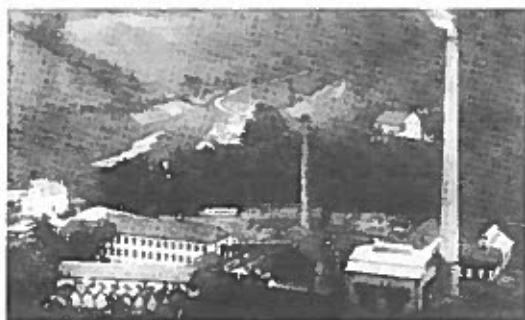
Portrait de  
Jean-Georges Reber

*La filature Diehl, Rue  
d'Echery, sur l'actuel site  
des Fougères*



*Établissement Hallenstein et Bing  
(commerce de gros en tissu mode) au  
premier plan, les Cités Blech et  
l'ancienne usine Montalec au second  
plan. En arrière plan, l'actuelle TDE*

De nombreuses petites usines et filatures vont ensuite se créer dans toutes la ville comme les usines Diehl, Baumgartner, Weisgerber ... ce qui vaut à la commune des surnoms comme « la ville aux 100 fabriques » et « la petite sœur de Mulhouse ». La réalisation d'une douzaine de canaux industriels accompagne la construction de ces usines.



*L'ancienne usine Ellmer, reprise en 1854 par Léon Baumgartner*

*Les établissements Lacour, fondés en 1812 le long de l'ancien Faubourg de Saint-Dié*



Au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, les allemands influent une nouvelle dynamique et il est créé à Sainte-Marie-aux-Mines le « *Lavablaine* ». Vers 1970, l'activité textile s'essouffle et la reconversion de l'espace occupé par ces usines devient aujourd'hui un enjeu important pour la commune et notamment pour cause de dépollution des sites. Seule subsiste l'usine TDE (Teintureries de l'Est) à Sainte-Marie-aux-Mines.

Le patrimoine textile est maintenant mis en valeur au travers de manifestations comme « Modes et tissus » et le Carrefour Européen du Patchwork (créé suite aux festivités du 300<sup>ème</sup> anniversaire de la naissance du mouvement amish à Sainte-Marie-aux-Mines).

#### **4. Des bienfaits sociaux du textile à la perte d'attractivité de la vallée**

Le fait de posséder une forte industrie textile a été un levier de développement social. La création des cités ouvrières pour les ouvriers méritants permettait de développer un rapport social avec l'entreprise.

Le logement est d'ailleurs l'un des points importants à l'époque car il y a création de trois formes de patrimoine, formes d'habitat encore présentes aujourd'hui :

- le logement patronal construit pour les ouvriers travaillant à la filature (Cité Blech, Haffner, tout autour des filatures Reber, quartier Röhmer, ...)
- le logement privé construit par les ouvriers ayant un peu plus de moyens que l'on retrouve aujourd'hui Rue Haute, Rue des Mines et Sur l'Île
- le logement communal qui deviendra le futur parc HLM (cité Kniebulher, quartier du Château d'Eau)

De plus, le textile a permis que la vallée soit riche en structures : les premières banques, une école de sage-femme, la piscine, le théâtre, ...

La délocalisation a rendu l'image de la ville plus terne. Sainte-Marie-aux-Mines devient une commune grise, un lieu de passage, avec un côté « sympathique » inexistant. On peut caractériser la ville à cette époque par 3 critères :

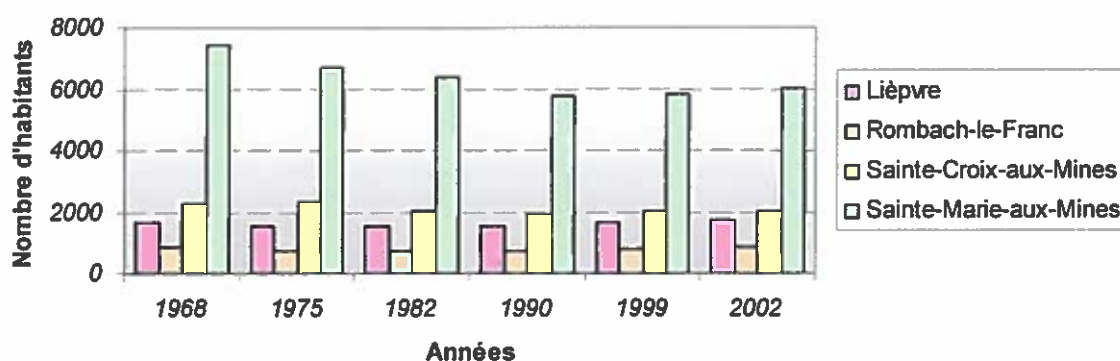
- une ville en pleine dépression
- un pessimisme ambiant
- peu de perspectives

#### **5. L'évolution de la population**

La diminution de la population à Sainte-Marie-aux-Mines est due à cette crise de l'industrie textile et de la situation excentrée en fond de vallée. La ville a compté plus de 10 000 habitants à son plein essor dans la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle. En baisse depuis cette période pour atteindre 5755 habitants en 1990, le nombre d'habitants semble se stabiliser, voire à recroître.

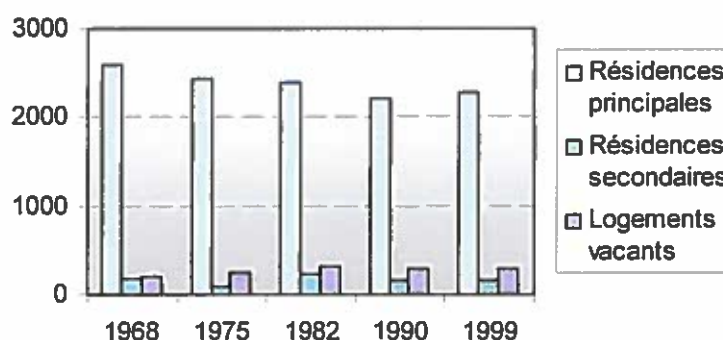
En effet, le recensement de 1999 a révélé une faible hausse de 50 habitants. Les estimations réalisées en 2002 annonçaient plus de 6 000 habitants. Le regain d'intérêt que présente la vallée de Sainte-Marie-aux-Mines semble s'expliquer par la hausse du foncier dans la plaine du Rhin et notamment aux abords de Sélestat d'une part. D'autre part, le Pôle Santé se développe très fortement créant ainsi de l'emploi, ainsi que la zone d'activité de Bois L'Abbesse à Lièpvre.

### Evolution de la population du Val d'Argent



Toutes les communes de la vallée regagnent actuellement des habitants et notamment Lièpvre et Rombach-le-Franc à proximité immédiate de Sélestat. De petits lotissements constitués de pavillons se sont récemment construits dans ces communes et accueillent les nouveaux habitants d'un niveau de vie plus élevé et ayant un emploi. Néanmoins, pour les communes de Sainte-Marie-aux-Mines et Sainte-Croix-aux-Mines, cette augmentation de population est à relativiser. Le solde naturel est déficitaire, les nouveaux arrivants sont parfois des gens en difficultés sociales.

### Evolution du nombre de logements à Sainte-Marie-aux-Mines



Au début des années 90, la vision qu'ont les Sainte-Mariens de leur ville change et naturellement, de nouvelles perspectives s'ouvrent. En effet, les bâtiments gris et insalubres disparaissent et la ville est entrée dans une phase de coloration des façades. Le côté sympathique de la commune renaît immédiatement, tout comme l'attractivité.

### 6. Le cercle vicieux

Néanmoins, la diminution de la population a également affecté une autre activité: le commerce de proximité. Il subsiste peu de commerces en centre-ville et son maintien sera dur à réaliser. En effet, de nombreux commerçants approchent de la retraite sans avoir de repreneur.

La vacance des commerces en centre-ville s'ajoute à la vacance due à la diminution de la population et un habitat obsolète. Le taux de logements vacants est légèrement supérieur à 10%.

## C. Le contexte social

Le contexte est particulier à Sainte-Marie-aux-Mines. Fort d'une riche histoire industrielle, la commune a un habitat très éloigné des traditionnels villages alsaciens comme Kayserberg, Riquewihr et Ribeauvillé, tous situés à proximité de Sainte-Marie-aux-Mines. L'habitat est constitué d'une alternance de maisons de maîtres, de contremaîtres et d'habitat ouvrier. L'histoire de la commune est indissociable de cette tradition ouvrière.

Hors, la fermeture des usines a accéléré les fuites des classes supérieures et se substituent à elles, des classes moins aisées qui habitent aujourd'hui en majorité dans le centre-ville. En quarante ans, ce qui représente moins d'une génération, la vallée est passée d'une image riche et entreprenante à l'une des vallées les moins convoitées d'Alsace.

Le contexte social a évolué. Pendant cette période de crise, de nombreux logements ont été vacants, le marché était très peu tendu et les prix étaient parmi les plus bas d'Alsace. Des personnes de la plaine à la recherche de logements peu onéreux et n'ayant pas forcément un travail sont arrivées. Ce phénomène s'est accentué avec la mise en place de différents conventionnements (lors des OPAH) et notamment des Plans Sociaux Thématiques. Cette procédure permet à des propriétaires de réhabiliter leur logement moyennant de fortes subventions de la part du Conseil Général du Haut-Rhin pour en faire des logements à usage très social.

Sainte-Marie-aux-Mines possède donc un fort parc de logement sociaux, auquel on peut ajouter le parc privé conventionné, également très important, et le parc communal.

Au 1<sup>er</sup> Janvier 2004, le parc social de la commune de Sainte-Marie-aux-Mines s'établissait ainsi :

- 616 logements conventionnés dans le parc public (30% du parc de logements)
- 123 logements conventionnés dans le parc privé dont 36 en PST (15% du parc de logements)
- près de 45% des logements présents dans la commune sont des logements sociaux

## **D. Les différentes réalisations afin de redynamiser l'image de la ville**

### **1. Le Contrat de Ville de Sainte-Marie-aux-Mines**

Depuis dix ans, des efforts sont réalisés par la commune afin de redonner une meilleure image du centre-ville et de l'espace public. Plusieurs maisons ou immeubles proches de l'insalubrité ou en ruines ont été détruits en centre-ville afin d'y construire de petits espaces publics ou des parkings.



C'est tout l'enjeu d'un document important : le Contrat de Ville de Sainte-Marie-aux-Mines<sup>1</sup> signé entre la commune et la Région Alsace. Ce document explique les axes de circulation et voiries à traiter et à valoriser dans les années à venir.

### **2. La CCVA**

La Communauté de Communes du Val d'Argent est l'autre acteur important à Sainte-Marie-aux-Mines en terme d'aménagement et de développement économique. En effet, la CCVA a la compétence habitat et a réalisé deux OPAH (1988-1991 et 1996-1998), deux ORAC (1993-1994 et 2004-2005) et une opération FISAC. Elle est à l'origine de plusieurs projets touristiques qui ont déjà vu le jour comme la Carrefour Européen du Patchwork par exemple et dans les années à venir comme le projet Tellure consacré au monde souterrain.

L'intercommunalité existe depuis longtemps dans la vallée. Le SIVOM de la Vallée de Sainte-Marie-aux-Mines voit le jour en 1965 avec déjà quelques compétences comme l'économie, l'enseignement, le sport, la culture, les infrastructures et le tourisme. Le SIVOM devient ensuite un District avec deux compétences supplémentaires : le service aux habitants et le cadre de vie. De plus, le nom de « Vallée de Sainte-Marie-aux-Mines » disparaît au profit du Val d'Argent. Le 1<sup>er</sup> Janvier 2001, le District du Val d'Argent change de statut en devenant la CCVA et met en place la Taxe Professionnel Unique. La CCVA participe aussi au Pays d'Alsace Centrale (l'ADAC) depuis 1988.

A noter que l'OPHLM de la Vallée de Sainte-Marie-aux-Mines à vocation intercommunale n'est pas administrée par un membre de la CCVA, mais par la commune et donc, par sa représentante, Madame Peter, élue de Sainte-Marie-aux-Mines. La CCVA participe financièrement aux projets et est un partenaire pour l'achat du foncier. Un projet avait néanmoins été proposé il y a quelques années pour que l'OPHLM de la Vallée de Sainte-Marie-aux-Mines soit administrée de manière intercommunale, mais celui-ci n'a pas vu le jour.

<sup>1</sup> en Alsace, le Contrat de Ville peut s'assimiler à certaines thématiques de l'opération Cœur de Ville

## II. Présentation de l'organisme d'accueil : l'OPHLM de la Vallée de Sainte-Marie-aux-Mines

### A. La création

L'Office est créé, par décret du Président de la République Gaston Doumergue, le 18 Octobre 1925, sous le nom de l'OHBM de Sainte-Marie-aux-Mines, pour construire des logements ouvriers de type HBM (Habitations Bon Marché). Comme tout Office, l'OHBM a un budget propre, mais n'est pas autonome, la ville restant membre de droit au sein du Conseil d'Administration. Le premier Président de l'Office Monsieur Jacques Kniebuhler fait construire les premiers logements de l'Office. La cité du Schulberg a été construite de 1928 à 1930 (avant d'être démolie en 1991). La cité du Château d'eau construite en 1927 constitue aujourd'hui le parc HBM encore présent dans la commune. A l'époque, cet ensemble était appelé, par les Sainte-Mariens, les « Anciennes Nouvelles Maisons » (traduction de l'alsacien « *d'alta neje Hiser* »).

Puis l'Office change de nom en 1945 et devient l'OPHBM, puis l'OPHLM après l'abandon des constructions d'HBM et la mise en place des HLM en 1950 (voir Annexe 3). L'OPHLM ne possède que 104 logements à la fin de la Guerre, ce qui est peu au regard des besoins de l'époque

Cette période voit alors la construction de nombreux logements afin de loger les ouvriers venant travailler dans les usines qui redémarrent après la 2<sup>ème</sup> Guerre Mondiale. Sur le site de l'ancienne gare de Sainte-Marie-aux-Mines voit le jour la Cité Zeller (du nom du Maire de l'époque : Robert Zeller) entre 1955 et 1957.



*L'ancienne Cité du Schulberg*



*Construction du Château d'Eau*



*Le quartier Zeller*

Un autre projet important se réalise entre 1962 et 1964 avec la construction de nombreux logements le long de la Rue du Général Bourgeois afin de recréer un alignement le long de cette rue. Les personnes logeant dans ces îlots sont alors logés dans une cité de relogement : le « Carrefour de Ribeauvillé ». La construction de ces logements fait passer la barre des 300 logements ce qui impose alors à l'OPHLM de se doter d'un poste de Directeur : Monsieur Yves De Lange devient le premier Directeur de l'OPHLM le 1<sup>er</sup> Octobre 1967.

Les derniers projets de construction débutent dans les années 70, époque propice à la construction, et notamment sur le site de l'ancienne fonderie et de l'usine Diehl avec les « At Homes » du quartier des Fougères. Ce quartier, fortement influencés par les conceptions de type Le Corbusier de l'époque, a été réalisé par le bureau d'étude Littoral Nord (de Lille) qui a également construit des logements « octogonaux » à Thionville et à Strasbourg (Hautepierre).

Ce projet, construit en deux tranches, fut critiqué car l'idée de base était de produire du logement neuf afin d'attirer de la population. Avant, toutes les autres cités construites avaient pour but de principalement fixer la main d'œuvre. Or, les « At Homes » des Fougères n'ont pas attiré des personnes ayant un emploi, mais des personnes en difficultés qui cherchaient des logements peu onéreux.

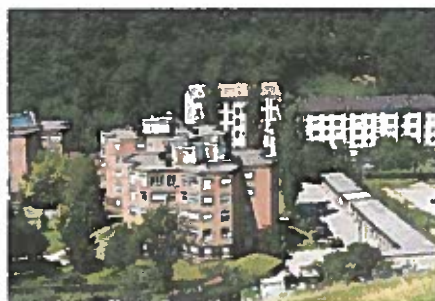
La vacance aux Fougères a été importante jusqu'à la construction du Collège qui a impulsé une nouvelle dynamique dans ce quartier.



*La construction du 41-49, Rue du Général Bourgeois*



*2 vues du « Carrefour de Ribeauvillé » avant sa démolition*



*Les « At Homes » des Fougères avant réhabilitation*

Parallèlement, le quartier des Genets, réalisé en 3 tranches voit le jour lors d'une vaste opération de rénovation urbaine. La résidence Saint-Louis est bâtie quelques années plus tard. Ces opérations marquent la fin des constructions type années 70.

L'ancienne quincaillerie de la Rue Wilson est rachetée en 1988 et deviendra le siège de l'OPHLM. Il s'agit d'une des premières acquisitions (avec une maison de la Rue Mühlenbeck) de l'OPHLM qui se lance désormais dans l'acquisition / amélioration de logements.

En 1989, l'OPHLM demande à l'Équipement une autorisation d'extension de l'activité de l'Office à l'échelle du canton. Ainsi, des acquisitions ont lieu dans d'autres communes comme, par exemple, l'ancienne école de Rombach-le-Franc.

Depuis le parc évolue avec des opérations de réhabilitation du parc existant, de la construction de logements neufs dans les différentes communes de la vallée et des opérations d'acquisition / amélioration en partenariat avec les Mairies. L'Office procède également à la démolition du patrimoine ancien et inadapté : la cité du Schulberg et le « Carrefour de Ribeauvillé ».

Aujourd'hui, l'Office gère un parc d'environ 700 logements, dont la majeure partie est sur Sainte-Marie-aux-Mines. L'OPHLM a principalement pour rôle la construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux.



*La Résidence Saint-Louis*



*Le 5c, Rue Mühlenbeck*



*L'ancienne quincaillerie  
Rue Wilson*

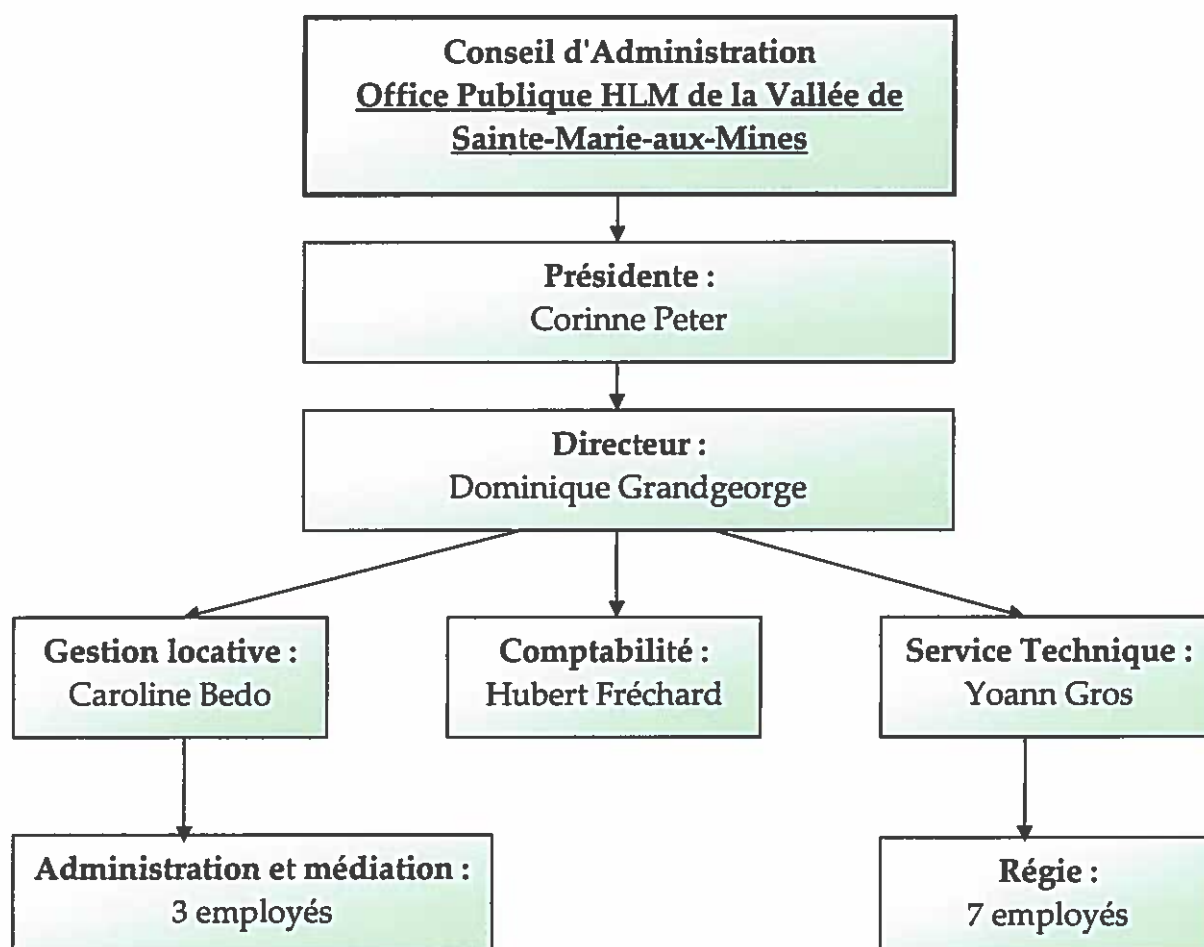
## B. Le fonctionnement de l'OPHLM

L'OPHLM de la Vallée de Sainte-Marie-aux-Mines est régie comme tout autre office de la même manière et donc, son fonctionnement ne diffère pas. Il a donc été créé par décret en Conseil d'État à la demande du conseil municipal.

Le Conseil d'Administration est l'organe délibérant et il est constitué de quinze membres dont cinq sont désignés par la municipalité, cinq sont désignés par le Préfet, trois sont élus par les locataires, un est désigné par la CAF et un est désigné par le CIL.

La Présidente du Conseil d'Administration est Madame Corinne Peter, adjointe en charge de l'éducation et élue de Sainte-Marie-aux-Mines. Monsieur Dominique Grandgeorge est Directeur de l'OPHLM et est chargé, sous l'autorité de la Présidente, de diriger l'ensemble des services de l'Office et d'en coordonner l'organisation. Ces deux personnes représentent l'organe exécutif de l'OPHLM.

L'OPHLM compte, de plus, 16 agents. 13 sont des personnes relevant de la fonction publique territoriale et trois sont des contractuels (contrats de type CAE). Le rôle de « receveur municipal » est assuré par Monsieur Dominique Wassong du Trésor Public de Sainte-Marie-aux-Mines.



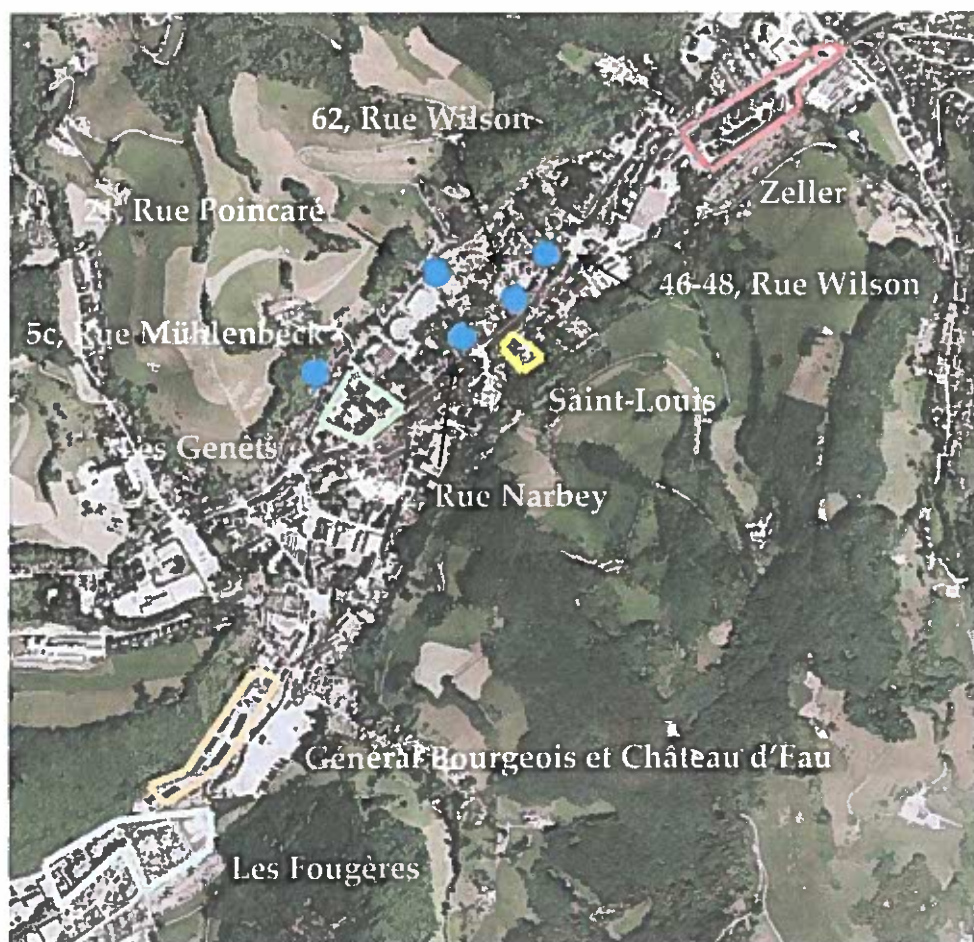
## C. Le parc HLM

L'OPHLM possède un parc d'environ 700 logements et 250 garages locatifs. Celui-ci est réparti de façon homogène dans toute la ville, mais trois quartiers sont plus facilement identifiables.

Quartiers	Nbre de logements
Avenue Robert Zeller	108
Général Bourgeois et Château d'Eau	147
Rue Saint-Louis	38
Les Genêts	119
Les Fougères	177
Centre-ville de Sainte-Marie-aux-Mines	25

Commune de Lièpvre	18
Commune de Sainte-Croix-aux-Mines	12
Commune de Rombach-le-Franc	6



A l'Ouest, se trouvent le long de la route menant au Col des Bagenelles les quartiers des Fougères (177 logements), du Château d'Eau (72 logements) et du Général Bourgeois (55 logements). Ces quartiers sont constitués d'HLM récentes, hormis au Château d'Eau où l'on trouve des logements de type HBM. Certains de ces logements ont subi une réhabilitation lourde ce qui permet d'offrir une meilleure image du quartier et une amélioration sensible du confort des habitants.



*Quartier du Château d'Eau*

Le long de l'axe menant à Sélestat (axe Est) se trouve le quartier Zeller. L'immeuble du « Carrefour de Ribeauvillé » qui comprenait 56 logements a été démoli fin 2002.



*41, Rue du Général Bourgeois*

Au centre, le quartier des Genets construit dans les années 70 est localisé à proximité de la Mairie. Le tribunal, la caserne et le marché se trouvaient à la place du quartier des Genets, mais ils furent démolis lors d'une opération de rénovation urbaine. Le reste du parc est également dans le centre, mais est plus difficilement identifiable.



*Quartier Zeller*

En effet, il s'agit de logements comme l'ancien Hôtel du Commerce, des maisons de maîtres qui ont été acquis par le biais d'une acquisition / amélioration en partenariat avec la Mairie de Sainte-Marie-aux-Mines. Ces opérations sont onéreuses car parfois, les réhabilitations à réaliser sont lourdes. Par exemple, l'ancien Hôtel du Commerce a été entièrement réhabilité (modification de chambres d'hôtel en logements) tout en mettant en valeur les éléments patrimoniaux comme la porte, l'escalier et le miroir (tous d'époque) pour la création de cinq logements sociaux.



*4, Résidence Les Genêts*

Néanmoins, cela permet à l'OPHLM de posséder à Sainte-Marie-aux-Mines un parc réparti de manière homogène et diversifié. L'OPHLM possède également dans son parc des locaux commerciaux qu'il loue à l'ANPE, à l'Office du Tourisme, à un marchand de journaux, ...

La commune de Sainte-Marie-aux-Mines possédant un fort taux de logements sociaux (près de 98% du parc se trouvant sur la commune), l'OPHLM diversifie aujourd'hui territorialement son offre. L'OPHLM se développe dans les autres communes du Val d'Argent et tous les chantiers en cours ou en projet se feront en priorité à Lièpvre ou Rombach-le-Franc.



*L'Office du tourisme,  
2 Rue Narbey*



*Construction de 21 logements  
à Lièpvre*

### III. Présentation du stage

Dans le cadre du cursus universitaire, le stage de fin d'études est un élément important de la formation afin de préparer l'entrée sur le marché du travail. D'une durée de trois mois et demi, celui-ci sera réalisé à l'OPHLM de la Vallée de Sainte-Marie-aux-Mines en Alsace.

Ce stage portera sur un axe principal : la revitalisation immobilière et locative du centre-ville de la commune. Comme évoqué précédemment, comment redonner une nouvelle dynamique au centre-ville et surtout, comment faire venir les classes moyennes à Sainte-Marie ?

Les principales actions seront notamment de proposer une offre commerciale suffisamment importante et diversifiée en centre-ville, d'améliorer l'image de ce centre-ville par une mise en valeur de l'espace public, du cours d'eau central et une valorisation patrimoniale, mais également une amélioration du contexte social.

Le but de ce stage est donc de présenter des outils, des procédures pour la commune, pour le bailleur et les partenaires concernés (et à contacter pour mettre en place ces outils). Il sera pris en compte les procédures déjà mises en œuvre par la Communauté de Communes et par Sainte-Marie-aux-Mines pour redynamiser le centre-ville et améliorer son image. Le parc HLM ne présentant pas de dysfonctionnements majeurs, nous ciblerons sur des outils et procédures concernant l'amélioration du parc privé qui seront étudiés.

De plus, il sera posé la question de le rôle et du positionnement de l'Office Public HLM dans cette revitalisation. Par exemple, certaines procédures permettent à un bailleur social de participer aux diverses opérations sur de l'habitat dégradé.

## ***Partie 2 :***

### ***Vers une valorisation patrimoniale, commerciale, immobilière et touristique : Diagnostic du centre-ville de Sainte-Marie-aux-Mines***

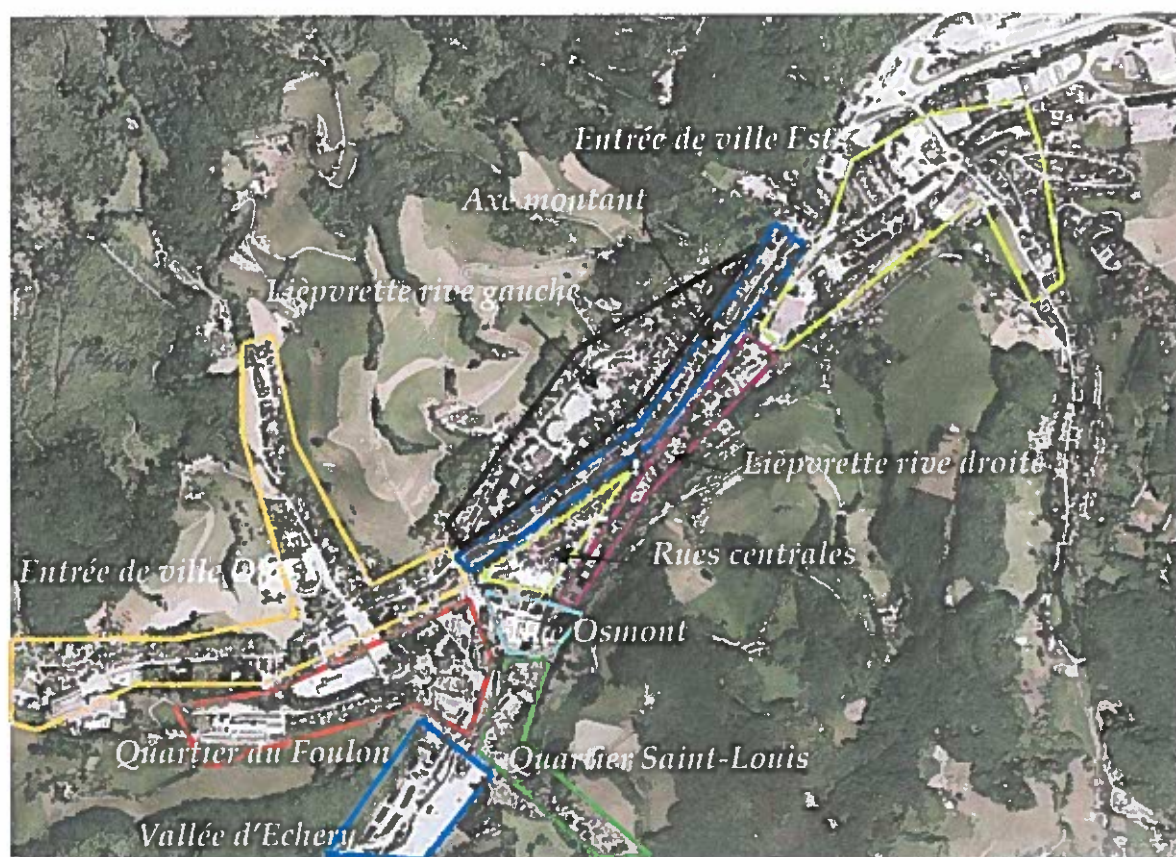
**OPHLM DE LA VALLEE DE  
SAINTE-MARIE-AUX-MINES**



## I. Diagnostic

Le marché immobilier à Sainte-Marie-aux-Mines est peu porteur. En effet, l'évolution démographique est faible et le parc social est déjà fortement représenté. Deux tendances apparaissent alors. La périphérie est le nouveau secteur attractif comme en témoigne les lotissements récents et notamment sur le secteur d'Echery. Le centre-ville n'est pas le siège d'importants investissements privés hormis pendant les périodes d'OPAH. Néanmoins, les OPAH remettent sur le marché des logements locatifs conventionnés qui concurrencent le reste du marché du locatif privé et public. L'opportunité d'une nouvelle OPAH doit donc être étudiée, tout en sachant que cette procédure d'urbanisme constitue une base à la mise en place d'outils plus lourds concernant la possible redynamisation du centre-ville.

Afin de mieux comprendre certains dysfonctionnements actuels de la commune, un diagnostic sera effectué à l'échelle des principales rues de la commune et plus particulièrement à l'échelle du centre-ville. Celui-ci a été divisé en dix quartiers homogènes afin d'en dégager les principales caractéristiques.



L'étude de l'habitat, du commerce et du patrimoine sera notamment l'élément de base à prendre en compte. Ainsi, a été défini, par quartier, le type de bâti, les commerces et services présents ou à proximité et les logements ou commerces vacants.

Même si ce diagnostic n'est qu'exhaustif, il fait prendre conscience des améliorations et actions à préconisées (et donc des procédures à mettre en œuvre), qui seront la base de la troisième partie.

### Les 10 quartiers étudiés :

□ Entrée de ville Est .....	Page 30
□ Axe montant .....	Page 33
□ Lièpvrette Rive Gauche .....	Page 38
□ Les rues centrales .....	Page 40
□ Quartier du Foulon.....	Page 43
□ La Rue Osmont .....	Page 46
□ Lièpvrette Rive Droite .....	Page 47
□ Quartier Saint-Louis .....	Page 50
□ Entrée de Ville Ouest .....	Page 53
□ La Vallée d'Echery .....	Page 57

## A. L'entrée de ville Est

### Présentation :

L'entrée de ville Est est composée principalement de la Rue Jean Jaurès à laquelle on peut ajouter notamment les Rues Zeller et de la Forge, ainsi que les ancienne et nouvelle cités Blech. Dans cette entrée, sont présents le Centre Socio-Culturel du Val d'Argent, les Sapeurs Pompiers et les Services Techniques de la commune.



### Le bâti :

L'habitat ouvrier est surreprésenté, des alignements d'habitations de type R+2 et R+3 (maisons en bande) sont visibles Rue Jean Jaurès. Cette rue pose le plus de problèmes. En effet, elle assure désormais l'entrée de ville Est depuis la fermeture du tunnel et donc supporte un important trafic routier.



Le 26 et le 28  
de la Rue Jean Jaurès

De plus, de nombreux logements sont soit des logements sociaux (quartier Zeller), soit des logements conventionnés et parfois, de type PST (logement à usage très social). Cette entrée de ville a déjà été partiellement traitée avec le réaménagement des espaces publics de la Rue Jean Jaurès. De plus, l'OPHLM a démoli l'ancien « Carrefour de Ribeauvillé », une cité de relogement, qui ternissait l'entrée de la commune.

De nombreuses façades sont dégradées, voire très dégradées et imposent de lourds investissements. Des procédures d'insalubrité ont déjà été mises en place sur certaines habitations (le 28 il y a quelques années et actuellement, le 26). La conséquence est la dévalorisation de cette rue, que la présence des différents services présents ne peut compenser. Mais au-delà de la dévalorisation de la rue, c'est bien à la commune entière que cette entrée de ville porte préjudice. Point de passage obligé dans Sainte-Marie-aux-Mines, la Rue Jean Jaurès devra être au cœur d'une vaste opération concernant l'habitat.

Les cités Blech permettent de conserver cet habitat ouvrier typique de l'époque textile. La nouvelle cité est constituée de maisons à un étage (maisons individuelles ouvrières) et l'ancienne est constituée d'un alignement homogène d'habitations sans étages (maisons en bande).



*L'ancienne Cité Blech*

Hormis la Rue Jean Jaurès, le quartier est très calme et beaucoup plus coté comme par exemple la Rue des Cerisiers ou le Chemin des Jardiniers. Dans ces rues agréables, s'enchaînent de belles maisons de maîtres, des pavillons modernes, mais à l'esthétique recherchée, et des jardins familiaux.



*Chemin des Jardiniers*

### Le patrimoine :

Peu de patrimoine intéressant est à noter. L'Église moderne Saint-Joseph, Rue Zeller, constitue un des seuls attraits. Néanmoins, les belles maisons de maîtres Chemin des Jardiniers ou encore le chemin reliant la Cité Blech à la Rue Wilson sont à valoriser. Les actions profondes à réaliser Rue Jean Jaurès pourront faire ressortir le patrimoine bâti et notamment quelques portails et oriels aujourd'hui peu visibles et pas du tout mis en valeur.

### Les services et entreprises :

Plusieurs services sont présents comme les Sapeurs-pompiers, les Services Techniques de la commune et également le Centre Socio-Culturel du Val d'Argent (qui a un effectif d'environ 160 personnes), construit sur le site de l'ancien « Carrefour de Ribeauvillé ».

Cette entrée de ville possède aussi plusieurs entreprises situées à la ZI de la Forge dont Altplast, les Produits de la Cigogne et Laserjet. L'entreprise TDE (les Teintureries de l'Est), qui est située à l'arrière de la Zeller, est la dernière manufacture en activité depuis les fermetures d'Edler et Lepavec et TASM.



*La manufacture  
TDE*

## Les actions à mener :

Les efforts doivent être concentrés sur la Rue Jean Jaurès en terme d'habitat via des procédures lourdes et également en terme d'aménagement de l'espace public. La vitesse doit être limitée à l'aide d'actions adaptées aux entrées de villes. Des actions plus ponctuelles sont à prévoir sur des bâtiments très dégradés et nuisant à l'ensemble de la rue et sur des espaces sous-valorisés.



A proximité du Super U, situé au carrefour de la Rue Reber et Jean Jaurès, une étude est également à prévoir concernant le parking devant l'ancienne usine Hartmann, la friche derrière le Super U, la voirie de la Rue des Cerisiers (plus que dégradée) et également une maison de maître (également Rue des Cerisiers, l'ancienne « nichée ») manifestement squattée.

Ces différentes actions permettront de réintégrer ce quartier dans le centre-ville et surtout d'atténuer le décalage entre ce quartier et la Place du Prensireux, vitrine de Sainte-Marie-aux-Mines et pourtant à proximité. Le but est également d'améliorer le contexte social en offrant la possibilité à des classes plus aisées de pouvoir investir dans la Rue Jean Jaurès et non seulement Rue des Cerisiers et Chemin des Jardiniers.

La friche Montalec aurait pu servir à l'extension des Services Techniques, ce qui semblait d'ailleurs l'hypothèse retenue par la commune. Il semblerait qu'elles fassent l'objet d'une revente de ce terrain à la Communauté de Communes pour en faire une zone d'activité. Il faut seulement espérer que cette friche ait un autre avenir que celui de la friche Baumgartner.

## **B. Axe montant (Rues Wilson, De Lattre de Tassigny, Narbey)**

### **Présentation :**

On peut qualifier ces différentes rues comme l'ancienne Rue Lorraine et donc, l'axe montant majeur de la commune. Les Rues Wilson et De Lattre de Tassigny sont bordées par trois places : successivement les Places du Prensureau, Keufer et Foch. Cet axe possède le plus de services, commerces et constitue véritablement la vitrine de Sainte-Marie-aux-Mines. Il s'agit néanmoins d'un espace à enjeux très importants car certains dysfonctionnements ont été constatés, le passage de véhicules est très important et dommageable pour le commerce et des actions sont à mener.



### **Le bâti :**

Le bâti est daté en majorité du XVIII<sup>ème</sup> siècle et est constitué de maisons de maître très imposantes comme la Villa Landmann par exemple et d'habitat ouvrier en bandes de type R+2 (Rue de Lattre de Tassigny et la fin de la Rue Wilson) et R+1 (début de la Rue Wilson). Cet axe permet de découvrir ce style Sainte-Marien si particulier, style marqué par différents éléments sur les façades comme du colombage, des ardoises ou de la ferronnerie. La qualité de l'habitat diffère selon les rues et îlots.

Le début de la Rue Wilson est très calme car elle menait au tunnel auparavant et avait un rôle d'entrée de ville.

La Villa Landmann



*Cette villa, construite par un des plus importants fabricants de la ville, fait partie des belles demeures bourgeoises édifiées dans la rue Narbey, percée en 1863.*

Aujourd'hui, elle possède essentiellement une fonction d'habitat, n'étant pas pourvue en commerces. Après la Place du Prensireux, la fonction de la Rue Wilson change et devient l'axe principal de la commune.

Si la Rue Narbey et les différentes places ont un habitat de bonne qualité (*voir la partie concernant le patrimoine*), le bâti est dégradé, voire très dégradé, dans certaines parties des Rues Wilson et de Lattre de Tassigny. Les maisons sont parfois étroites et peu viables, une réhabilitation et réorganisation profonde de certains de ces logements peuvent être envisagées.

Deux bâtiments sont à traiter en priorité pour leur état : le 15, Rue Wilson (concerné par un arrêté de péril il y a quelques années et aujourd'hui à l'état de ruine) et une maison de maître à l'intersection de la Rue de Lattre de Tassigny et Rue de la Vieille Poste. De nombreux logements sont également vacants dans ces rues dont l'ancien Hôtel Cromer.

Quelques habitations néo-classiques, avec des façades imposantes et une sur-utilisation de granit rose, sont présentes Rue de Lattre de Tassigny et Place Foch. L'habitat moderne est également présent avec le quartier HLM des Genets à proximité de la Mairie.



## Le patrimoine :

Le bâti est fort intéressant dans ce quartier et donc, à valoriser. De nombreuses façades sont aujourd'hui colorées, mais celles n'ayant pas été repeintes se voient encore plus et l'impression qu'elles sont dégradées se renforce, bien que ces façades soient riches en patrimoine. La présence de maisons de maître dont une classée à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques ajoute de l'intérêt patrimonial à cet axe. La Maison de Pays, Place du Prensireux, combinant une façade moderne et une façade traditionnelle en briques rouges, marque l'entrée réelle dans le centre-ville de Sainte-Marie-aux-Mines.

De plus, les différentes places regorgent de patrimoine et notamment la Pharmacie de la Tour (Place Keufer) qui est incontournable.

Les bâtiments néo-classiques sont également de bonne qualité architecturale et patrimoniale. La Mairie avec ses colonnes en forme de pilastres, l'Église Sainte-Madeleine (datant du XVIII<sup>ème</sup> et remaniée au XIX<sup>ème</sup> siècle) et l'ancien Hôtel Cromer sont des monuments importants de la commune. La façade de l'Hôtel devrait d'ailleurs être valorisée car aujourd'hui peu entretenue et à l'abandon, hors il s'agit réellement d'un témoignage historique. Son inscription à l'Inventaire Supplémentaire de Monuments Historique pourrait être à envisager. Le bâti de la Place Foch est très intéressant comme par exemple le bâtiment du Trésor Public et la maison que le joute, exemple de réhabilitation réussie et améliorant fortement le caractère de la place.

La Pharmacie de la Tour



*Datant du XVI<sup>ème</sup> siècle, il s'agit de l'ancien Hôtel de Ville de la commune. C'est le véritable monument « symbole » de Sainte-Marie-aux-Mines avec ces deux tourelles, les armoiries et l'espace public venant d'être aménagé devant la Pharmacie.*



La Mairie

Église

La Poste

Saint-Madeleine



## Le commerce :

Il existe un double constat concernant les commerces et services dans ce quartier. Le premier constat est la fermeture de nombreux commerces inadaptés à la demande actuelle et dont les propriétaires partent à la retraite sans trouver de repreneur. Une dizaine de vitrines sont fermées avec parfois l'habitation vacante aux étages offrant une impression de dégradation de certains îlots des Rues Wilson et de Lattre de Tassigny.



Le deuxième constat est la présence de plus en plus importantes des banques et assurances dans le centre-ville, cependant ceux ne sont pas des commerces et services très intéressants car fermés très tôt et finalement n'embauchant que peu de personnes.



De nombreux commerces sont encore présents comme par exemple des bars et des restaurants idéalement situés sur les trois places.

Le commerce est une problématique importante de ce quartier. Comment assurer le maintien de l'activité commerciale tout en essayant d'impulser une nouvelle dynamique ? Comment rendre attractif ces rues ? Une semi-piétonisation peut-elle être envisagée ?

## Le fleurissement de la Rue de Lattre de Tassigny



## Les actions à mener :

Les Rues Wilson et de Lattre de Tassigny ont déjà été, par le biais du Contrat de Ville, profondément réaménagées et notamment la Place Keufer qui laisse aujourd'hui la priorité aux piétons. Des vues sur la Lièpvrette ont également été faites afin de mettre en valeur l'arrière des façades (exemple de l'Impasse aux Juifs et de la Place Keufer). La ville va s'engager à la fin de l'année au réaménagement de la Rue Narbey. Ce réaménagement devra dans le futur être étendu à la Place Foch.

Les actions doivent être menées suivant plusieurs axes :

- Une valorisation du patrimoine présent et notamment de l'ancien Hôtel Cromer. Trois solutions sont possibles : son inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, son acquisition par le biais d'une procédure d'acquisition – amélioration avec une demande de subvention pour Travaux d'Intérêt Architectural (TIA) ou encore la création d'un Hôtel d'un certain standing, la ville ayant une offre hôtelière trop limitée.
- La poursuite des travaux d'embellissement et de coloration des façades des principales rues (avec, parfois, une réhabilitation de légère à lourde) dans le but de diminuer le nombre de façades dégradées à très dégradées.
- La résorption de l'habitat fortement dégradé (15 Rue Wilson et la Maison de maître à l'intersection de la Rue de Lattre de Tassigny et Rue de la Vieille Poste).
- Le dynamisme commercial et la problématique des rez-de-chaussée commerciaux.
- La mise en valeur de la Place Foch telle que l'ont été mises les Places Keufer et du Prensireux dans le cadre du réaménagement du centre-ville.
- La mise en place d'une réflexion sur la semi-piétonisation de la Rue Wilson ou de la Rue de Lattre de Tassigny, mais avec la mise en place d'une réflexion sur la mise en valeur touristique de ces axes, l'une n'allant pas sans l'autre.



*Maison vacante Rue de Lattre de Tassigny*

### C. Lièpvrette Rive Gauche

#### **Présentation :**

Ce quartier est articulé autour des Rues Poincaré et du Docteur Mühlenbeck qui forment une parallèle à l'axe montant. Ces rues servent de transition entre le centre-ville urbanisé et les coteaux. On y trouve quelques commerces et quelques professions libérales.



#### **Le bâti :**

Il est fortement homogène de type R+1 et R+2. Quelques maisons de maître sont présentes Rue Poincaré. Seul le relief permet de rompre certains alignements et de faire une urbanisation « en étages ». Quelques bâtiments rompent la monotonie du bâti : les bâtiments publics et les logements HLM du quartier des Genets. Le bâti et l'ambiance deviennent fort intéressants dans des rues comme la Rue Houchot ou le Sentier des Vignes, qui réservent des surprises pour le visiteur.

Le bâti est très peu dégradé, mais n'a pas forcément subi de réhabilitation récente. Seules quelques actions ponctuelles sont à réaliser Rue Poincaré et dans le Sentier des Vignes (deux habitations étant classées en arrêté de péril).



*Habitat ouvrier Rue Mühlenbeck*



*Rue Poincaré*

## Le patrimoine :

Le patrimoine dans ce quartier est important et différent. Il comprend des monuments religieux, des bâtiments publics néo-classiques et des éléments plus vernaculaires comme l'agréable Sentier des Vignes.



Parmi les bâtiments publics figurent ceux de la Rue Narbey (qui jouxte la Rue Mühlenbeck) comme l'École Élémentaire et la Poste, toutes deux de style néo-classique, l'ancienne Synagogue

de la Rue Mühlenbeck, une annexe de la CCI et le vaste espace public de la Place des Tisserands comprenant le marché couvert. Ces monuments font de cette place un espace agréable à vivre.



L'annexe de la CCI se trouve dans un bâtiment remarquable : la bibliothèque de la société industrielle qui abrite près de 3 000 ouvrages depuis 1871 traitant de l'histoire locale et des techniques textiles.



A proximité de cette place se trouve au 9 Rue Mühlenbeck, la Chapelle Sainte-Madeleine classée Monument Historique et possédant de belles fresques murales. Deux portes datant du

XVII<sup>ème</sup> siècle sont inscrites à l'Inventaire des MH et situées en face de la Chapelle.



A noter, cet élément patrimonial curieux : les deux têtes (dont une qui tire la langue) à l'entrée du quartier Rohmer. L'histoire raconte que deux personnalités souhaitaient avoir la plus belle façade du quartier. Un jour, l'un enjoliva sa façade au moyen d'un portrait . Le second demanda alors au même sculpteur, de réaliser le portrait à l'identique, mais à un détail près, la tête devait tirer la langue à l'autre.

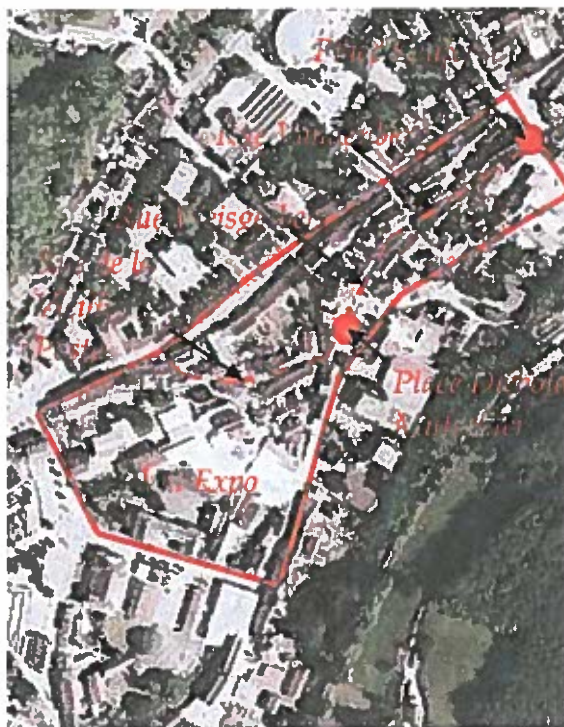
## Les actions à mener :

Il ne s'agit que d'actions ponctuelles concernant la réhabilitation de quelques habitations et la poursuite de la mise en valeur du patrimoine. Seul problème constaté dans ce quartier, le désagrément causé par la sortie des écoles et donc, la forte augmentation de trafic à certains horaires de la journée.

## D. Les rues centrales

### Présentation :

Les rues étudiées sont celles situées entre l'axe montant (Rue de Lattre de Tassigny et Rue Wilson) et l'axe descendant (Rues Saint-Louis, du Temple et Reber). Il s'agit du cœur historique alsacien de Sainte-Marie-aux-Mines où l'on trouve les plus vieilles habitations et le plus de patrimoine. Parmi les rues analysées figurent les rues du Général Vandenberg, du Docteur Weisgerber, de la Vieille Poste et la Place Diebold Mutschler.



### Le bâti :

Ces rues anciennes possèdent le même type de bâti : de vieilles bâtisses de type R+1, parfois R+2, mais toutes n'ont pas évoluées de manière concomitante. Les habitations de la Rue Vandenberg, pourtant à proximité de la Place Keufer (et de la belle Pharmacie de la Tour) offrent un bâti dégradé, quelquefois vacant et de plus, la rue est très sombre. On retrouve ce type de bâti au début de la Rue Weisgerber (prolongement de la Rue Vandenberg).

Puis progressivement, dans cette rue, le bâti change et l'arrivée sur la Place Diebold Mutschler contraste avec les deux précédentes rues. Fort d'un riche patrimoine et de belles maisons de mineurs, la place est très agréable et cette ambiance se poursuit Rue de la Vieille Poste. Une vaste friche est présente dans cette rue avec une maison de maître imposante (au carrefour de la Rue de Lattre de Tassigny) en ruine et un hangar brûlé menaçant de s'effondrer.



Les travaux à réaliser seront donc différents entre les Rues Vandenberg et Weisgerber où une action globale est à définir et le Rue de la Vieille Poste où

## Le patrimoine :

Ces rues offrent un véritable patrimoine généralement déjà mis en valeur. La Place Diebold Mutschler et la Rue Weisgerber possèdent une porte datée de 1596 inscrite à l'Inventaire des MH (la « Winstub »), l'ancien relais alsacien de la Poste aux chevaux, le Point d'arrêt de la diligence, le mineur en bois de la Place Diebold et la borne frontière Lorraine – Haute-Alsace datée de 1722.

*Le Mineur en bois de la Place  
Diebold Mutschler*



*La « Winstub »*



*La Borne frontière située sur le  
pont Rue de la Vieille Poste*



*Ancien relais alsacien de la Poste  
aux chevaux*

Ce patrimoine doit maintenant être plus visible afin de se faire connaître des touristes qui ne penseraient pas forcément à aller dans ces rues. De petits panneaux rappellent que ces monuments font parti du circuit historique proposé à l'Office du tourisme du Val d'Argent.

De plus, sur la Place Mutschler se trouve le siège de l'ASEPAM, l'association en charge des visites de la Mine Saint-Louis, visite à ne pas manquer pour toute personne aimant les minéraux.

### **Le commerce :**

Il ne reste dans ces rues plus qu'un véritable commerce : le restaurant « la Winstub » et quelques personnes en profession libérale (Rue de la Vieille Poste). On peut constater, dans ces rues, de nombreuses façades commerçantes aujourd'hui parties prenantes des habitations situées en rez-de-chaussée. Il reste des traces de ces anciens commerces, mais la façade commerciale a été réhabilitée (à l'inverse des commerces de la Rue Wilson où souvent, la façade commerciale est vacante, mais des gens y habitent).

La fermeture de ces commerces, ainsi que la proximité de la Rue Wilson et de la Place Keufer peuvent expliquer le manque de dynamisme dans les Rues Vandenberg et Weisgerber (au début).

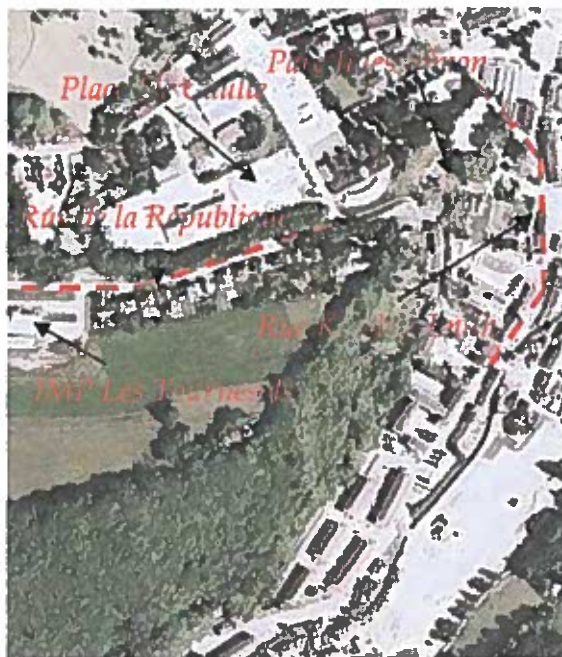
### **Les actions à mener :**

Les actions devront se cibler prioritairement sur la Rue Vandenberg afin qu'elle retrouve du dynamisme. Quelques façades sont à rénover, quelques réhabilitations sont à réaliser Rue Weisgerber afin de prolonger l'ambiance de la Place Mutschler. Enfin, le point important sera la résorption de la friche présente Rue de la Vieille Poste vraisemblablement au moyen d'une démolition / reconstruction de logements ou l'aménagement d'un espace public.

## **E. Quartier du Foulon (Rues Kroeber-Imlin, de la Résistance, du Foulon, du Champ de la Chatte et de la République)**

### **Présentation :**

Le parc est le point central de ce quartier, le principal lieu de vie. Autour du parc s'organisent différentes rues dont la principale est la Rue Kroeber-Imlin qui constitue la liaison entre l'axe montant, l'axe descendant et les deux entrées Ouest (en arrivant du Col de Sainte-Marie et du Col des Bagenelles). De petites rues sont présentes et servent de transition entre la partie urbanisée de la commune et les espaces naturels. Un vaste espace (la Place du Général de Gaulle) sert de parking et de gare routière.



### **Le bâti :**

Les différents bâtiments de l'IMP « Les Tournesols » Rue de la République donnent une impression de modernité. Le foyer jouxtant le parc est dans une habitation totalement réhabilitée et qui pourrait être un exemple de réhabilitation réussie. Le bâtiment de l'IMP possède quant à lui une architecture cubique résolument moderne combinant espaces minéral, végétal et du bardage bois.



Si les Rues de la Résistance et de la République (où l'on peut également observer un bel alignement de belles maisons ouvrières) ne posent aucun problème, le constat est tout autre dans ce quartier.



En effet, celui-ci est dominé par des friches créées par la destruction d'îlots insalubres, des façades abîmées, des espaces vides et dégradés aux abords du parc et des traces de l'ancien bourg alsacien. La problématique est bien le devenir de ces friches. Il est vrai qu'elles sont utilisées afin de créer des « campings » très pratiques lors de la Bourse aux Minéraux.





*Deux vues de la Rue du Champ de la Chatte*



Servant de parkings sauvages le reste du temps, la question est de savoir à qui appartiennent ces friches et comment valoriser ces espaces ? Une des friches est d'ailleurs particulière, presque un lieu de mémoire, plusieurs personnes ayant été tuées lors d'un incendie volontaire.



*Maison vacante Rue du Foulon*

Des maisons plus ou moins dégradées et typiques avec de vastes façades recouvertes d'ardoises (Rue du Champ de la Chatte, Rue du Foulon) caractérisent cet ancien bourg. A proximité se trouvent d'anciens immeubles (en R+2 et R+3) liés à l'industrie textile et devenus des copropriétés dont le fonctionnement serait à étudier. Le long de la Rue du Champ de la Chatte, ce haut bâti donne une impression bizarre lors du passage dans cette rue très étroite.



*Façades de la Rue Kroeber-Imlin*

L'habitat de la Rue Kroeber-Imlin semble un des points importants à traiter. Il s'agit d'une alternance de maisons ouvrières variant de la très belle habitation à des habitations vacantes et fortement dégradées.

*La même habitation quelques mois plus tard après réhabilitation*



### Le patrimoine :

Hormis la fontaine de 1861, Rue Kroeber-Imlin et la proximité des bâtiments néo-classiques de la Rue Osmond, peu de patrimoine est réellement présent. Seules quelques habitations (quelques maisons alsaciennes et de bâtiments liés à l'industrie textile) sont intéressantes et méritent une attention particulière de mise en valeur. Un ancien canal industriel passe à proximité de la Rue Kroeber-Imlin et pourrait être mis en valeur dans le futur, mais cette action ne constitue pas une priorité à la vue des autres problèmes dans ce quartier.

### **Les commerces et services :**

Si la majorité des commerces semble « vivotant » Rue Kroeber-Imlin, seul le ED constitue un point d'attractivité. Par contre, ce quartier constitue un des pôles centraux en matière de services et d'institutions sanitaires et sociales. En effet, la proximité de la Rue Osmond, la Salle Marie Simonet, l'École de Musique et École Maternelle De Lattre de Tassigny et naturellement le parc sont autant d'atouts pour le quartier.

De plus, l'Institution des Tournesols est l'un des plus importants employeurs de la CCVA et à la base avec l'Hôpital (situé à proximité du quartier) de la réussite du Pôle Santé (incluant les institutions sanitaires et sociales) employant plus de 600 personnes sur Sainte-Marie-aux-Mines.

### **Les actions à mener :**

Elles sont surtout à concentrer Rue Kroeber-Imlin et Rue Foulon et concernant le devenir des friches et des espaces vides, la voirie de la Rue Foulon et certains îlots d'habitations vétustes.

Une autre action est à mener sur la Rue Kroeber-Imlin afin de mieux séparer les différents flux circulant dans cette rue. En effet, elle constitue un point central et quasi obligatoire pour les flux montants et descendants comme l'est également la Rue Jean Jaurès.

## F. La Rue Osmont

### Présentation :

La Rue Osmont est située entre la Place Foch et la Rue du Temple. Elle ne constitue pas un quartier en soi, il n'y a pas d'habitations, mais la rue possède un fort patrimoine germanique que l'on retrouve peu à Sainte-Marie-aux-Mines, hormis Rue Narbey. Des services comme la Maison des Sociétés et plusieurs entreprises (Normalu, une menuiserie, l'ancienne usine Edler et Lepavec) sont présents.



### Le patrimoine :

Sur Sainte-Marie-aux-Mines, un style est présent dans quelque uns des principaux monuments : le néo-classicisme. La Rue Osmont est constituée de bâtiments publics comme le Lycée Public (ancienne Realschule), le Bain Municipal avec sa Piscine et le Théâtre. Ces monuments ont été construits sous l'occupation allemande de 1870 (entre 1903 et 1907) et tranchent avec le bâti ouvrier plus typique des rues avoisinantes. Le Théâtre (inscrit aux Monuments Historiques), par exemple, est d'inspiration néo-XVIII<sup>ème</sup> et possède une façade à pilastres et de beaux vitraux.



*Le Théâtre*

*La Piscine municipale*



### Les actions à mener :

L'action principale vise surtout à mettre en valeur ces bâtiments au moyen d'un plan de circulation plus adapté. En effet, le même trafic transite entre la Rue Osmont, puis le début de la Rue Saint-Louis. L'accès aux services est donc peu aisé, malgré un effort d'aménagement de l'espace public.

### G. Lièpvrette Rive Droite

### Présentation :

Il s'agit de toutes les rues au Sud de la Lièpvrette qui faisaient partie de Sainte-Marie coté Alsace. L'étude de ce quartier comprendra notamment les Rues Saint-Louis, du Temple et Reber. Ces rues, à sens unique, constituent l'axe descendant de Sainte-Marie-aux-Mines et donc, permettent le transit entre les Cols des Vosges à l'Ouest et la Rue Jean Jaurès, puis la N59 à l'Est. Cet axe est particulièrement bruyant et est peu adapté à cet important trafic.



### Le bâti :

Les rues sont bordées d'un coté d'un long alignement de bâti ouvrier en bande de type R+1 à R+3 construit entre la XVII<sup>ème</sup> et le XIX<sup>ème</sup> siècle. De l'autre, ce bâti n'est pas continu et laisse parfois la place à des usines ou à des aménagements publics le long de la Lièpvrette. De part le trafic et la faible largeur des rues, le bâti est souvent dégradé, mais quelques réhabilitations remarquables sont présentes.



*Façades dégradées*  
*Rue Saint-Louis*

La Place de la Fleur (située à la fin de la Rue du Temple) permet de voir un bâti de meilleure qualité et mis en valeur comme par exemple la Maison d'Officier des Mines.



*Maison bourgeoise du  
XIX<sup>ème</sup> siècle*

L'essentiel du bâti dégradé est visible Rue Reber avec de nombreuses façades grises et des rez-de-chaussée vacants et également Place de la Liberté où un important travail de mise en valeur doit être réalisé (présence d'un commerce avec une devanture très dégradée et d'une maison à l'abandon).

De plus, certaines friches et habitations vacantes sont plus importantes à traiter comme par exemple l'ancien Hôpital Chenal (Rue Reber) où l'IMP souhaiterait réaliser un projet et l'usine Edler et Lepavec, qui devrait voir un projet important piloté par la Communauté de Communes : la Maison du Patchwork et par la commune de Sainte-Marie-aux-Mines : le Val'Expo.

Dans ces trois rues, un travail sur le bâti, ainsi que sur l'espace public, est à prévoir.

### Le patrimoine :

Curieusement, même si ces rues paraissent ternes et le bâti dégradé, ces rues possèdent un fort patrimoine vernaculaire. Le Temple Réformé (classé aux Monuments Historiques), la Maison Blech (inscrit à l'inventaire complémentaire des MH), la Porte de l'ancienne Usine Reber, la résidence du Juge des Mines (datant de 1579) et de nombreux portails datant du XVI<sup>ème</sup> siècle sont présents. Le Temple Réformé construit en 1634 est l'un des rares temple conservé en France. En effet, la révocation de l'Édit de Nantes a permis d'ordonner la démolition de ces édifices.

De plus, des points de vue sur la Lièpvrette sont aménagés (à proximité du « Stollenbrucke », le pont volé en alsacien) et les rues communiquent avec les différentes places (Place Keufer et Place du Prensireux) possédant également du patrimoine.

La Rue de la Liberté (partant de la Place portant le même nom) offre une belle vue sur Sainte-Marie-aux-Mines et possède un petit patrimoine vernaculaire comme par exemple une borne de 1566 avec les armoiries de la commune.

*Église des Chaînes  
église évangélique  
luthérienne*

*Résidence du Juge  
des Mines,  
19, Rue Reber*



*Maison d'Officier  
des Mines,  
3, Place de la Fleur*



*Maison Blech,  
29, Rue Reber*

## Le commerce :

Seuls quelques commerces sont présents Place de la Fleur. A proximité de ces rues se trouve la Place Keufer et les nombreux commerces et services de la Rue Wilson. Cet axe descendant ne peut offrir des commerces et des services seulement aux endroits où un aménagement spécifique a été prévu. A noter la présence de plusieurs professions libérales dans ces rues (docteur, podologue, orthophoniste).

## Les actions à mener :

Comme la Rue Jean Jaurès, il s'agit d'un secteur à enjeux. L'action à mener est double : un travail ponctuel sur le bâti dégradé, friches et logements vacants tout en mettant en valeur le patrimoine présent et un travail plus important d'aménagement de la voirie afin que cet axe ne profite plus seulement aux voitures, mais aussi aux piétons. Une valorisation de l'accès au Val'Expo est à réaliser soit via Rue Osmond, soit via la Rue Saint-Louis pour que le site, en plein centre d'un îlot, devienne attractif.



*Les façades dégradées des Rues du Temple et Reber : un travail de réhabilitation et de mise en valeur des anciens portails à prévoir*



*Quel avenir pour l'un des bâtiments inutilisés de l'usine Edler et Lepavec ?*



*L'ancien Hôpital Chenal où l'IMP souhaiterait réaliser un projet*

La friche de l'ancienne cité du Schulberg et les champs à proximité deviendront dans les années à venir des espaces à enjeux car ils constituent les dernières réserves foncières facilement urbanisables (à cet endroit, le terrain est relativement plat). Un développement de type pavillonnaire peut être envisageable, l'OPHLM pouvant profiter de cette opportunité en y construisant de petits pavillons intégrés au tissu environnant.

## **H. Quartier Saint-Louis (et friche Baumgartner)**

### **Présentation :**

Il s'agit de rues marquant la transition entre le centre-ville urbanisé et les différents hameaux de la commune. Constitué des Rues Saint-Louis (dans sa partie haute) et des Mines, ce quartier est très paisible et assez cosu.



### **Le bâti :**

Les habitations sont très diverses avec de belles maisons de maîtres en face de logements ouvriers en bande (Rue des Mines). Les maisons ouvrières sont particulièrement peu pratiques. En effet, la rue s'élevant en permanence, les rez-de-chaussée ont tendance à être bas et les fenêtres offrent une faible vision pour les personnes résidants dans ces logements.

Au 24, Rue Saint-Louis se trouve une maison typique néo-XVIII<sup>ème</sup> avec une belle façade en granit rose.

Dans ce quartier, on trouve en majorité des maisons du début du XIX<sup>ème</sup> siècle de bonne qualité avec seulement quelques maisons avec des façades dégradées. L'arrière de la Rue Saint-Louis donnant sur la Lièpvrette est nettement moins beau parfois. Phénomène non expliqué lors de la visite, plusieurs maisons étaient en vente Rue Saint-Louis.

La petite Rue Saint-Louis (petite ruelle en bordure d'un canal industriel) est assez dégradée, une maison par son état semble dangereuse.



### Le patrimoine :

Dans ces rues, on retrouve l'héritage historique des mines. Pas un monument ne ressort hormis l'Église Saint-Louis, construite en granit rose, quelques façades et maisons de maîtres.

*Église Saint-Louis*



### Le commerce :

Trois entreprises sont présentes Rue Saint-Louis : Normalu, Peltiss et Walt'Air ayant une emprise importante. A proximité de Normalu, la destruction d'un bâtiment a laissé une friche aujourd'hui transformée en parking. On trouve également des gîtes dans la Rue des Mines.



*3 vues de l'entreprise Normalu et de la friche  
à proximité de l'entreprise*

## Les actions à mener :

Les abords de la Lièpvrette sont à valoriser, quelques façades sont à restaurer, mais le principal problème de ce quartier est le devenir de la principale friche de la commune : la friche de l'ancienne usine Baumgartner.

A l'inverse de l'ancienne usine TASM (située Rue Clemenceau) qui n'est pas encore démolie et dépolluée, la friche Baumgartner est presque urbanisable de suite et donc, constitue aujourd'hui le plus vaste et important secteur à enjeux.

Si une partie est aujourd'hui utilisée pour un parking et un cheminement piéton le long de la Lièpvrette, le reste n'est pas utilisé hormis par les jeunes comme lieu de rassemblement, l'ancienne cheminée à moitié démolie trône au milieu de quelques gravats et d'un point d'eau. Ce terrain de 3 hectares a été acheté par la CCVA et plusieurs projets ont été étudiés comme la création d'une zone artisanale, la construction de logements, ...

La solution, à première vue, serait de construire des logements d'un certain standing afin d'accueillir notamment les classes moyennes, en favorisant la mixité sociale et les différents produits en terme d'habitat (location, logement social, location – accession et en pleine propriété). L'opportunité d'y implanter du commerce peut être étudiée tout en faisant attention de ne pas créer un pôle qui concurrencerait directement le centre-ville. Les commerces qui s'implanteront seront donc en majorité des commerces de proximité.



*Les abords de la Lièpvrette*

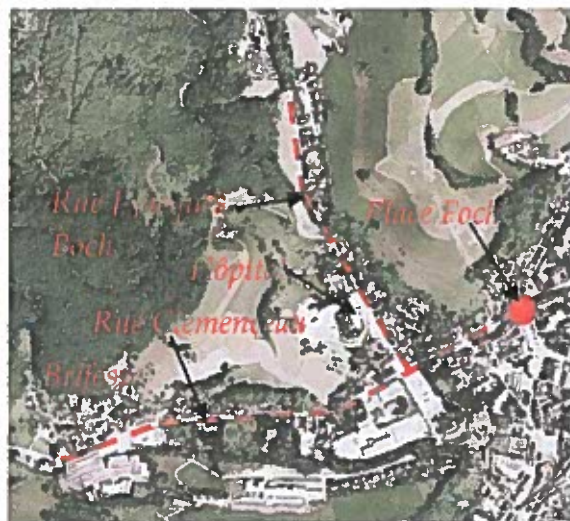


*Quel avenir pour la friche Baumgartner ?*

## I. L'entrée de ville Ouest (Rue Clemenceau)

### Présentation :

La Rue Clemenceau marque l'entrée de ville en arrivant de Saint-Dié par le Col de Sainte-Marie. C'est donc la première rue qu'un touriste voit lorsqu'il vient en Alsace par cet axe. Quelques rues débouchent sur la Rue Clemenceau comme la Rue Jean-Jacques Bloch et la Place Général De Gaulle. L'entrée de ville aboutit ensuite Place Foch qui marque l'entrée dans le centre-ville.



### Le bâti :

L'entrée de ville Ouest est un exemple de l'héritage textile car toute l'histoire des manufactures et du contexte social de forme hiérarchisée se ressent dans ces rues.

La Rue Clemenceau est marquée par une très nette séparation entre les belles maisons de maîtres d'un côté de la route et les logements ouvriers en bande (de type R+1) ou de rapport possédant de jolis détails architecturaux (jusqu'à R+3) de l'autre côté. Plus en aval de la Rue Clemenceau, la rue est marquée par de beaux hôtels particuliers de type R+2 avec des portails décorés.

Néanmoins, plusieurs habitations possèdent des façades dégradées ou sont vacantes ce qui est le principal problème de la Rue Clemenceau. Des maisons de maîtres ou d'ouvriers sont touchées par ce phénomène, hors il s'agit de beaux bâtiments qui devraient pouvoir attirer les investisseurs privés ou publics.



Une maison semble même, par son état de délabrement, dangereuse pour les riverains et les habitations voisines, une vaste opération doit être programmée.

Le quartier a ensuite permis le développement urbain récent et notamment dans les Rues Clemenceau et Jean-Jacques Bloch (à proximité de l'Hôpital) où l'on retrouve plusieurs générations de lotissements dont le Clos Livernel. L'histoire de ce lotissement est à citer car il a été construit à la place d'une ancienne très belle maison de maître qui a été déplacée à Rust en Allemagne pour le parc d'attraction Europa Park.

*Le Clos Livernel*



*Le 152, Rue Clemenceau est en état de délabrement avancé. A côté, le 154, actuellement à vendre*



### Le patrimoine :

Seules quelques maisons de maîtres offrent une bonne qualité architecturale et notamment le Château Lacour, inscrit aux Monuments Historiques. Les nombreux détails sur la façade rendent cette maisons remarquable.

Parmi les maisons ouvrières, quelques habitations possèdent des éléments architecturaux sur leur façade très intéressants comme de la ferronnerie, des frises, des ouvertures travaillées et entourées de bois. Le 202, par exemple, possède une façade de type germanique intéressante.

La Rue Clemenceau est un élément patrimonial dans sa globalité et la mise en valeur de cet axe que ce soit l'espace public ou que ce soit les façades permettra de mieux comprendre cet héritage historique.



### Les commerces et services :

Peu de commerces sont présents hormis deux bars (dont un est aujourd'hui à vendre) et un garage automobile. Pourtant, cette rue a due être un axe commerçant comme en témoigne le anciennes traces de magasins. Un architecte a son cabinet dans une maison de maîtres dont quelques unes servent à des personnes exerçant en profession libérale.

L'attractivité de ce quartier est faite par l'Hôpital Communal de Sainte-Marie-aux-Mines, l'un des principaux employeurs de la commune. Environ 160 personnes y travaillent. Le centre s'occupe en particulier des personnes âgées et des longs séjours.



*Hôpital Communal*

Une des principales entreprises de Travaux Publics de la commune, l'entreprise Bari, qui compte 42 salariés, est située Rue Clemenceau ce qui provoque le passage de poids lourds de l'entreprise.



Enfin, il doit être traitée la friche de l'une des plus grosses entreprises textiles, TASM dont le site d'environ 2 hectares serait à dépolluer, la cheminée à mettre en valeur

*L'ancienne usine TASM*

## Les actions à mener :

Plusieurs points importants sont à étudier :

- Le traitement de la friche TASM, dossier déjà en cours et dont la dépollution tarde. Des enjeux devront être définis en amont afin d'éviter de reproduire la situation de la friche Baumgartner et de savoir à l'avance le devenir de la friche et les éléments à valoriser (ancienne cheminée). Une autre friche plus petite se situe à côté de TASM et devra être résorbée.
- La réhabilitation urgente du 152, Rue Clemenceau via une procédure RHI ou de sortie d'insalubrité remédiable. Cette habitation nuit à l'ensemble de l'îlot environnant. D'autres réhabilitations et traitement de façades seraient à effectuer, la situation étant moins urgente qu'au 152. Par exemple, du n°152 au n°160, quatre habitations ont l'air vacantes ou sont à vendre.



Le but serait de redynamiser cette partie de la commune au moyen d'un travail sur l'existant, construire de nouvelles habitations paraît difficile à cause du relief et du manque de terrains plats hormis Rue Jean-Jacques Bloch.

- Le traitement de l'entrée de ville où la vitesse des véhicules est souvent excessive et la passage des poids lourds venant de Saint-Dié est quasiment interrompu. Un aménagement adapté devra être réalisé afin de réduire la vitesse, de sécuriser le stationnement des véhicules et de laisser plus de place aux piétons.



*L'entrée de ville Rue Clemenceau :  
un axe pas aménagé  
où les véhiculent  
roulent vite*

Ces différents points ont pour objectif de changer l'image de cette entrée de ville qui aujourd'hui, pour un touriste, ne donne pas envie de s'arrêter et visiter la commune. De plus, après le passage Rue Clemenceau, un touriste, souhaitant rejoindre la plaine, passe par les Rues Reber et du Temple également dégradées. Si l'axe montant a déjà été valorisé par la commune, le même travail sera à effectuer dans l'autre sens (Rue Clemenceau, puis l'axe descendant).

## I. La Vallée d'Echery (Rue du Général Bourgeois)

### Présentation :

En venant du Col des Bagenelles, on pénètre dans la commune via la Rue du Stade, puis la Rue du Général Bourgeois. Ces rues assurent le rôle d'entrée de ville Ouest, puis d'arrivée dans le centre-ville par la Rue Kroeber-Imlin. Ces rues constituent des extensions urbaines relativement récentes avec un vaste programme de rénovation urbaine et la création d'une cité scolaire.



### Le bâti :

Cette entrée de ville est marquée par une forte proportion de logements sociaux (de différentes époques) et de lotissements, avec seulement quelques anciennes maisons ouvrières de l'époque textile.

Ces maisons ouvrières sont en majorité au lieu-dit « Sur l'Île » et le long de la Rue du Stade en se rapprochant du hameau d'Echery. Cette entrée de ville était le siège de l'Usine Diehl, d'où les nombreux logements ouvriers présents (par exemple, le 84, Rue du Général Bourgeois) même si la manufacture n'existe plus aujourd'hui. L'état du bâti est variable dans le quartier avec parfois des habitations très fleuries à proximité de façades dégradées. Du 15 au 21, Rue du Général Bourgeois, le bâti est particulièrement dégradé et la vacance semble importante.

Parmi ces logements sociaux, on trouve les Résidences des Fougères (construites sur le site de l'ancienne usine Diehl), les ensembles du Château d'Eau et du Général Bourgeois (qui contrastent avec les maisons ouvrières présentes de l'autre côté de la route) appartenant à l'OPHLM et des logements conventionnés privés.



La Rue d'Untergrombach est un exemple d'urbanisation récente avec la construction de plusieurs lotissements constitués de pavillons de couleurs et formes différentes. Le manque de foncier et le relief rendent difficiles l'extension de l'urbanisation qui se reporte plus à l'Ouest dans le hameau d'Echery notamment.



*Lotissement des Boutons d'Or*

Ce hameau est un témoignage du patrimoine minier de la commune avec plusieurs maisons de maîtres avec tourelles et le départ du chemin menant aux mines du Neuenberg (Rauenthal).



*Vue d'Echery*

### Le patrimoine :

Il n'existe pas de patrimoine intéressant dans le début de la Vallée d'Echery hormis quelques habitations remarquables, héritages de l'époque textile.

Par contre, ce quartier est à proximité d'un patrimoine beaucoup plus intéressant présent dans plusieurs hameaux à Echery comme par exemple la Tour des Mineurs et à Saint-Pierre-sur-l'Hâte qui possède une jolie église (Église simultanée Saint-Pierre). Elle est dite simultanée car elle possède une particularité historique : le chœur est affecté aux catholiques, la nef est affectée aux protestants luthériens et réformés.



*La Tour des Mineurs à Echery*

Ces deux monuments sont inscrits au Monuments Historiques, tout comme le site du Neuenberg, visitable au moyen d'un petit sentier qui fait découvrir les anciennes mines, un puit pour l'extraction du cobalt et de belles vues sur la commune. Un autre chemin permet de découvrir les anciennes mines de plomb du Zillarthof en partant de Saint-Pierre-sur-l'Hâte. Un vaste complexe minier était encore présent au Rauenthal au début du XX<sup>ème</sup> siècle dirigé par la société « Markircher Berg und Hüttenverein ».



*Maison de mineur à Echery*

## Les commerces et services :

Il existe quelques commerces de proximité, Rue du Général Bourgeois comme un marchand de journaux, une épicerie et quelques bars, mais ces commerces ont une faible attractivité. Seul le camping du Val d'Argent apporte un regain d'activité à ce quartier en période estivale.



*Rue du G<sup>nl</sup> Bourgeois*

Par contre, plusieurs services sont présents comme l'ANPE, située dans un local loué par l'OPHLM et surtout la Cité Scolaire qui apporte un véritable dynamisme au quartier et lui confère un rôle de pôle important. En effet, le Lycée et le Collège J-G Reber et plusieurs terrains de sports ont été construits récemment pour impulser une nouvelle dynamique à ce quartier qui souffrait d'une forte déficience d'image à cause des « At Homes » des Fougères.



*Le Collège J-G Reber*

## Les actions à mener :

Ce quartier n'a pas les mêmes problématiques que les quartiers auparavant étudiés en centre-ville. Il s'agit plus d'actions globales et sociales à mener afin de diminuer certains dysfonctionnements que d'un travail sur l'habitat. De nombreux jeunes habitent dans le parc social présent dans cette zone.



*Les quartiers du Château d'Eau et du G<sup>nl</sup> Bourgeois*

Seule la voirie constitue un point important car indigne d'une entrée de ville, incapable de gérer l'important flux touristique passant et en permanence en travaux. Il pourrait être mené un projet de valorisation de cette entrée très fréquentée car étant le point de départ de la Route des Crêtes.



*Les travaux Rue du Stade*

Un autre point important se situe plus dans une réflexion globale de développement de la commune. Ce secteur est très attractif comme en témoigne les nombreux chantiers d'habitations en cours, mais le manque de terrains urbanisables se fait ressentir. L'urbanisation de ce quartier doit être réfléchie. Urbaniser la friche Baumgartner et certains terrains pourrait aboutir, dans les années à venir, à un secteur encore plus attractif et devenant un pôle d'habitat très important.

## II. Éléments extérieurs au diagnostic réalisé, mais constatés

Certains éléments extérieurs à un diagnostic habitat sont à étudier et notamment le domaine de l'emploi et de la formation. Les entreprises et services de la vallée créent des postes et donc, influent sur l'arrivée des classes moyennes. La commune possède une certaine dynamique en terme d'emploi, mais comment réaliser une adéquation entre les postes à pourvoir, le potentiel d'emploi présent et le recrutement de personnes qualifiées extérieures à la vallée ?

Dans un autre domaine, le tourisme semble être un point important de la politique menée par la commune et la CCVA. Néanmoins, comment passer d'un tourisme basé sur l'événementiel à un tourisme permanent dans une commune (et une vallée) qui possède un déficit de l'offre hôtelière ?

De nouveaux projets voient le jour en vue de requalifier le centre de la commune, de développer l'offre touristique et d'augmenter l'attractivité du pôle touristique.

L'objectif de cette partie est de montrer les actions à réaliser en parallèle à la politique de redynamisation du centre-ville. L'emploi, le tourisme et les projets communaux ne peuvent être des éléments à proprement dit du diagnostic rue par rue, mais bien des domaines à traiter de manière concomitante et complémentaire.

Ces dysfonctionnements dans ces domaines servent de base, tout comme le diagnostic à des actions fortes et volontaristes sur le centre-ville. Les actions fortes sur le centre-ville servent également de levier à la mise en place d'une politique touristique, de l'emploi, commerciale, ... On est dans une situation de cercle vertueux et le déclin de l'un des facteurs engendrent des dysfonctionnements globaux et l'ajustement d'un paramètre via une source extérieure (une politique volontariste) revalorise l'ensemble des éléments du cercle.

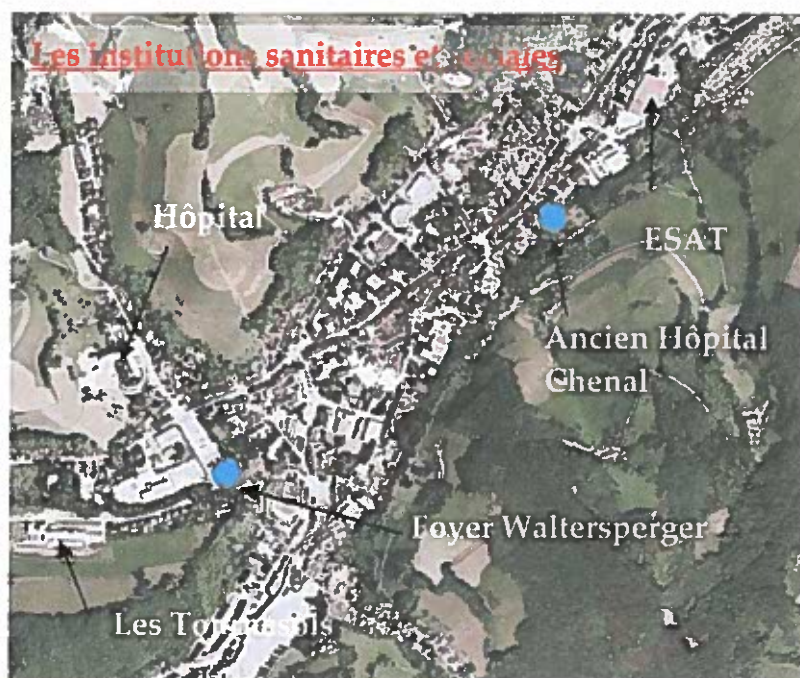
## A. L'emploi et la formation

Hormis le Lycée d'Enseignement Professionnel de Sainte-Marie-aux-Mines, il n'existe pas d'établissement d'enseignement supérieur. Hors, les problèmes sociaux constatés proviennent notamment de ce manque d'établissements dans la vallée et de ce manque de débouchés professionnels ce qui poussent les jeunes à s'expatrier sur Sélestat, Saint-Dié ou vers les grands pôles de formation : Strasbourg, Colmar et Mulhouse. Ceux ne pouvant « s'expatrier » connaissent alors des problèmes pour accéder à un emploi. Le Programme de Réussite Éducative peut constituer un outil intéressant afin de donner aux enfants et adolescents, ne bénéficiant pas d'un environnement social, familial et culturel favorable, un accompagnement en dehors du temps scolaire.

La classe d'âge des 15-25 ans représente donc un enjeu dans le futur pour le Centre Socio-Culturel. En effet, le centre ne propose que des actions de consommation d'activités. Dans quelques années, le centre espère offrir à ces jeunes une vraie implication associative avec les Projets Professionnels de Mission Locale et le Point d'Accueil Écoute Jeunesse. La mise en place pérenne d'un Conseil Intercommunal de Prévention et de la Délinquance serait également à prévoir pour réunir les différents partenaires sociaux et réaliser un véritable programme pour les jeunes.

D'un côté, il s'agit de résoudre les problèmes sociaux de ces jeunes et de proposer des emplois ou des formations en lien avec le milieu professionnel existant.

De l'autre, la vallée manque de personnes qualifiées dans certains domaines et notamment le tertiaire. Le développement de ce Pôle Tertiaire (et notamment du Pôle Santé) est une opportunité pour la commune et une véritable source d'emplois. Les professionnels rencontrés du secteur sanitaire et social déplorent ce manque de personnes qualifiées ou cette mauvaise adéquation entre les postes à pourvoir et la main d'œuvre présente dans la commune.



Deux exemples confirment ces problèmes. Le Centre Socio-Culturel a mis une annonce à l'ANPE pendant un an et demi concernant un poste d'auxiliaire de puériculture avec pas une seule candidature. L'Institution des Tournesols, un des principaux employeurs de la commune, recrute énormément de personnes qualifiées, mais malheureusement pas ou trop peu de gens originaires de la vallée.

Néanmoins, ces deux exemples confirment le dynamisme existant sur le marché de l'emploi et donc, la possibilité d'arrivée de classes moyennes. Des outils et procédures sont à mettre en œuvre pour accueillir ces populations, ne serait ce qu'en augmentant les surfaces urbanisables et en offrant des produits spécifiques pour ces personnes.

## **B. Le tourisme**

Une offre existe, mais « vivote » une majeure partie de l'année et à l'inverse, ne peut accueillir les flux importants de touristes certains week-ends et lors de la Bourse aux Minéraux. Les restaurants ne sont pas dans une démarche touristique, certains ne servent plus à partir de 21h ou parfois, sont fermés dans la période où les touristes viennent en masse. Il existe peu d'hôtels et certains ferment comme par exemple l'Hôtel au Col de Sainte-Marie pourtant idéalement situé. Hors, le nombre de touristes néerlandais, allemands, suisses et de toute la France passant par la commune est très important. Le camping du Val d'Argent est, par exemple, fortement rempli pendant les vacances d'été.

Plusieurs raisons expliquent cet afflux :

- la situation idéale de Sainte-Marie-aux-Mines entre le Haut-Koenigsbourg et la Route des Crêtes
- l'impact mondial de la Bourse aux Minéraux
- la proximité des sentiers de Grandes Randonnées du PNR des Ballons des Vosges
- le patrimoine minier

En effet, le début de la Route des Crêtes, axe touristique majeur alsacien qui passe par les Cols des Bagenelles, du Bonhomme et de la Schlucht, part de Sainte-Marie-aux-Mines. Mais pour une commune aussi idéalement située, l'offre hôtelière est limitée. Le contraste est encore plus fort avec une petite station verte comme Thannenkirch à quelques kilomètres de la commune où l'offre hôtelière est beaucoup plus développée, la commune jouant d'une image de station verte au milieu du Parc du Ballon des Vosges.

Sainte-Marie-aux-Mines doit jouer sur cette image et surtout communiquer sur ses atouts et ses nombreuses richesses patrimoniales, environnementales, ... Cette communication doit se faire jusqu'aux zones transfrontalières et notamment les Allemands. Il est dommage de constater que, pour les Allemands, le seul attrait de Sainte-Marie-aux-Mines soit de constituer le départ des randonnées moto dans les cols vosgiens. La pratique des Cols de la Forêt Noire en Allemagne est interdite en moto ce qui explique ce flux ininterrompu de motards en été sur les hauteurs de la commune.

La communication doit s'appuyer pour le tourisme, sur ce point de départ de la Route des Crêtes, puis, dans un second temps, sur le tourisme vert car celui-ci reste encore à développer.

Développer le tourisme vert, c'est avant tout la possibilité de créer une offre hôtelière pour ces personnes recherchant espaces et tranquillité et communiquer sur la proximité des chemins de Grandes Randonnées et du PNR des Ballons des Vosges. La création de gîtes, de plusieurs hôtels seraient un plus pour la vallée. Cette offre existe déjà, mais elle est à augmenter.

La problématique du développement de l'offre hôtelière est actuellement traitée par la CCVA, mais avec peu de succès. En effet, elle ne peut fortement inciter la création d'hôtels car l'installation d'un nouvel hôtel est avant tout une initiative privée. La CCVA peut seulement inciter en réservant des terrains pour ces hôtels ou en tablant les besoins réels de lits qui seraient alors à créer.

Le but est de passer d'un tourisme événementiel au tourisme pérenne par le développement de projets et d'équipements structurants. Pour cela, plusieurs projets ambitieux vont voir le jour et d'autres actions seront à mener pour la mise en œuvre d'une véritable politique de redynamisation du centre-ville, ces procédures et outils seront tout l'objet de la troisième partie.

## C. Les projets communaux et intercommunaux

Cinq projets culturels sont en cours de réalisation (ou récemment achevés) dans la commune. Deux de ces projets dans l'ancienne usine Edler et Lepavec en centre-ville vont permettre de traiter une des plus importantes friches industrielles de la commune (en attendant un projet sur le site Baumgartner). C'est une nouvelle dynamique, qui est impulsée dans la commune, basée à la fois sur le tourisme événementiel et sur un tourisme en continu. Néanmoins, est-ce que la création de ces équipements culturels sera accompagnée de créations d'emploi ?

### Le Val'Expo :

Inauguré lors de la Bourse aux Minéraux en Juin 2006, le Val'Expo est le nouveau lieu d'accueil des grandes manifestations de la Vallée. A l'initiative de la Commune de Sainte-Marie-aux-Mines, ce projet permet à l'association « Initiatives et Événements » d'offrir un réel lieu d'exposition, de conférences et de rencontres pour la Bourse aux Minéraux (l'ouverture du Val'Expo a permis le maintien de la Bourse dans la Vallée) et le Carrefour Européen du Patchwork dans l'ancienne usine Edler et Lepavec.

### Tellure :

Le Centre d'Exploration des Mondes Souterrains est un vaste projet lancé en 1995 par la CCVA. Inscrit au Contrat de Plan État - Région, le parc sera financé par la CCVA à hauteur de 20% et subventionné à près de 80% par le Département Haut-Rhin, la Région Alsace, l'État et l'Europe. Il sera situé le long de la Route menant au Col des Bagenelles au lieudit La Petite Lièpvre. Le thème de ce parc est l'exploitation des mines d'argent à partir du XVI<sup>ème</sup> siècle et s'appuiera sur la visite de l'ancienne mine Saint-Jean Engelsbourg. L'ouverture est prévue Printemps 2007 et le parc pourra accueillir jusqu'à 150 000 personnes par an sur 3000 m<sup>2</sup> de surface.



### Maison Européenne du Patchwork et des Arts Textiles :

S'appuyant sur le succès de deux manifestations importantes pour la vallée (le Carrefour Européen du Patchwork et Modes et Tissus), la CCVA développe le projet de la Maison Européenne du Patchwork. Il s'agit une plate-forme pour professionnels voulant présenter leurs produits, pour consulter la future bibliothèque consacrée au textile (la Maison de Pays et la Société Industrielle possédant un nombre d'ouvrages importants) et pour faire connaître les arts textiles. Cette Maison sera située dans un bâtiment de l'Usine Edler et Lepavec (à côté du Val'Expo) acquis en 2001 par la CCVA et qui sera ouvert dès 2007.

### Le Roc des Faîtes, un parc dédié à l'odyssée humaine

Le Parc du Roc des Faîtes est un projet initié par l'Institution des Tournesols, en partenariat avec la CCVA et la Ville de Sainte-Marie-aux-Mines. Il existe un CAT (Centre d'Aide par le Travail) industriel et artisanal à l'Espace d'Activité et d'Innovation et qui se situe dans l'ancienne usine Hartmann. Le projet du Roc des Faîtes fera partie intégrante du CAT de la commune et se localisera près du Col de Sainte-Marie.

Trois structures seront construites :

- une ferme agricole destinée à l'élevage,
- une ferme pédagogique centrée autour de la production laitière,
- un parc dédié à l'évolution de l'homme dans son environnement.

Le but de ce parc est de faire fonctionner une ferme grâce à 20 personnes handicapées soutenues par une dizaine d'encadrants et surtout, de montrer une image valorisante pour les personnes handicapées et une volonté de les intégrer.

Ce projet permettra à l'Institution de continuer de se développer dans la commune car l'Institution a déjà créé 7 unités spécialisées et recruté près de 150 emplois.

### Le Lieu d'Actions Culturelles (LAC)

Impulsé par la Région Alsace dans le cadre de la redynamisation culturelle en milieu rural, le LAC est un projet relativement original d'accès à la culture. Il sera situé dans l'ancien Gymnase du Lycée Louise Weiss (section d'enseignement général) et donc, à proximité de la Maison du Patchwork. Le but est de créer un lieu d'exposition, une résidence d'artiste et un lieu de travail pour la Section d'Arts Plastiques du Lycée.

Ce projet se réalisera en partenariat avec le FRAC (Fonds Régionaux d'Arts Contemporains) et reprendra les principes du lieu d'art de la Cité Scolaire de Schirmeck, dans la vallée de la Bruche, qui sert aux expositions et activités pédagogiques.

### III. Les priorités pour la commune

L'analyse du diagnostic et des informations collectées permet donc de définir quelques priorités pour la commune et donc, les buts que devront rechercher les différentes procédures d'urbanisme à mettre en place :

- Les projets stratégiques de rénovation urbaine

Il s'agit de mettre en place des procédures d'urbanisme visant à la rénovation urbaine et notamment par curetage de certains îlots, une dédensification du bâti et travailler sur les sorties d'insalubrité de certaines habitations.

- La valorisation du marché immobilier de la commune et notamment en centre-ville

Certains îlots en centre-ville sont touchés par la vacance et nuisent à l'esthétique de ces rues riches en patrimoine et au cœur du parcours touristique. De plus, cette valorisation du centre impose un développement périurbain maîtrisé par la commune afin de ne pas créer une ville à deux dynamiques.

- La mise en valeur des espaces publics majeurs et des éléments naturels

Les espaces publics majeurs doivent réintégrer leurs fonctions de cœur de ville et de centre de vie. Le patrimoine fortement présent sur la commune (tout comme le principal cours d'eau : la Lièpvrette) doit constituer un atout supplémentaire vers cette valorisation de ces espaces publics. De plus, un véritable plan de circulation doit être étudié dans la ville suite à la hausse de circulation sur l'ancienne RN59 et la fermeture du tunnel afin de rendre les espaces publics plus accessibles aux Sainte-Mariens et aux touristes.

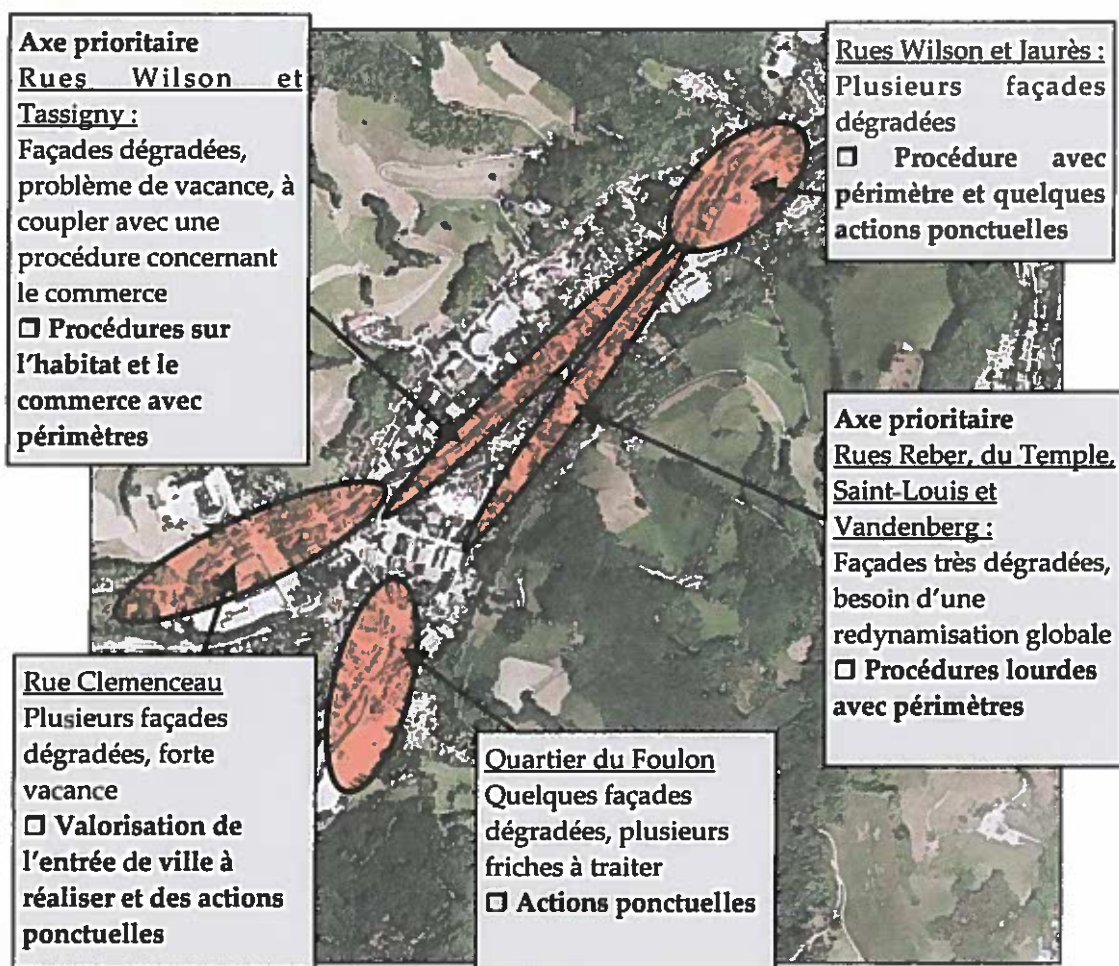
- La redynamisation du commerce et de l'attractivité des services de proximité et des équipements structurants

Influer une nouvelle dynamique pour le commerce est une action compliquée dans un contexte de réussite mitigée des précédentes opérations de type FISAC et ORAC, mais à essayer de mettre en œuvre. De même, les équipements structurants et services de proximité doivent devenir des leviers servant notamment à l'accueil de personnes âgées et des touristes.

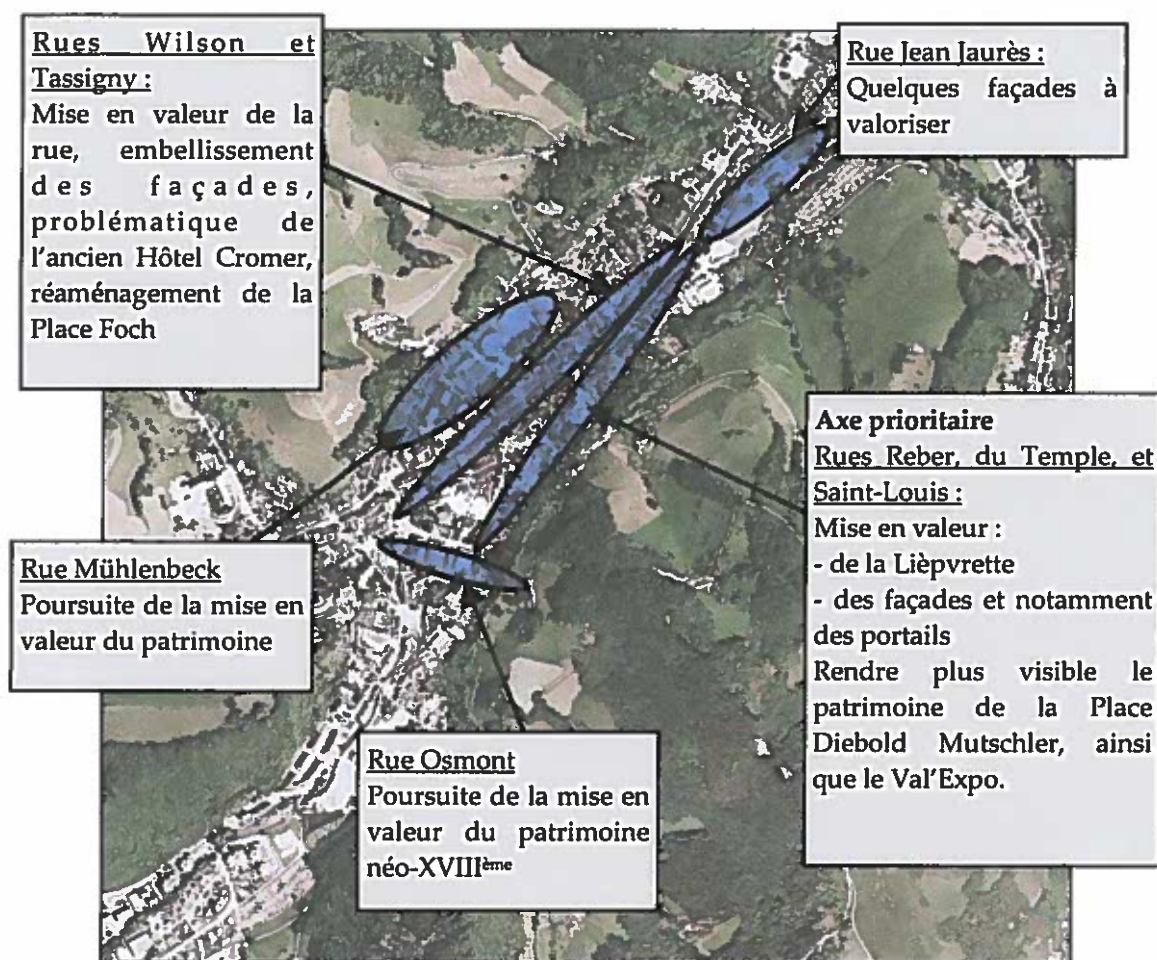
Pour chaque quartier étudié lors du diagnostic, certaines actions étaient à préconiser. Pour les grands thèmes (habitat, patrimoine, commerce), il sera vu l'opportunité de telle ou telle procédure cadre et surtout l'ordre de priorité.

Quelques éléments sont récurrents comme la présence de plusieurs friches et maisons vacantes, des façades dans certaines rues fortement dégradées ou encore le faible dynamisme des commerces dans les rues principales. Les actions sont donc à cibler dans la majeure partie des cas sur les rues du centre-ville auxquelles on peut ajouter les entrées de ville.

Les cartes suivantes permettront donc de récapituler certains dysfonctionnements observés dans la deuxième partie, non plus par quartiers, mais par thèmes. Ensuite, chaque procédure sera étudiée avec les différents enjeux et avantages que cette procédure permet en troisième partie.



En terme d'habitat, les principales rues du centre-ville cumulant le plus de dysfonctionnements seront concernées par différentes procédures incitatives ou plus contraignantes. Des actions ponctuelles seront préconisées sur les rues ayant la fonction d'entrée de ville.

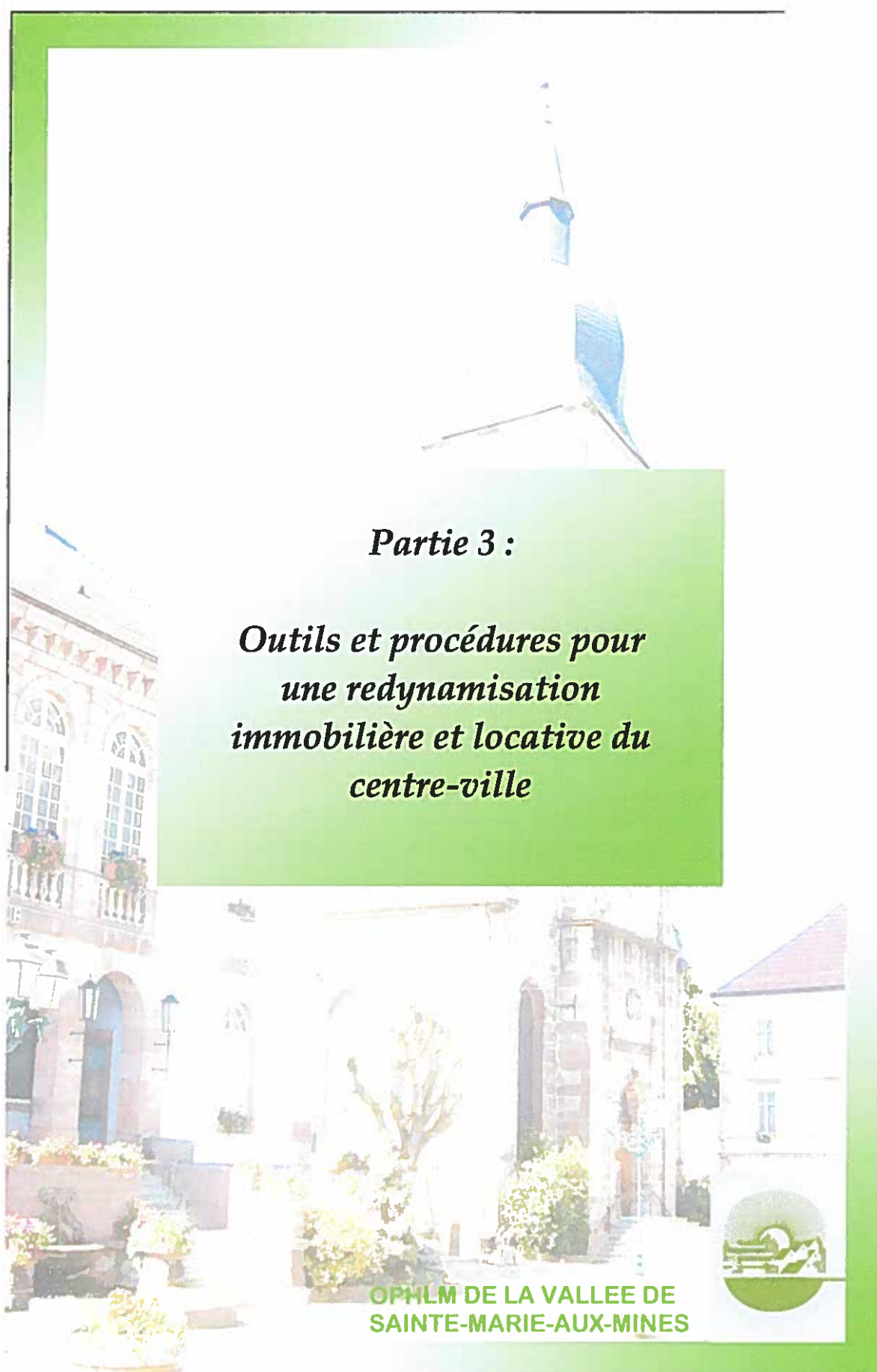


La mise en valeur du patrimoine et la poursuite de l'embellissement du centre-ville sont possibles grâce à plusieurs actions :

- de type ZPPAUP, expliquée en troisième partie et visant à réfléchir sur la patrimoine à une échelle globale,
- de type Opération Façade qui permet un embellissement des façades des principales rues dans un souci d'unité et d'homogénéité.

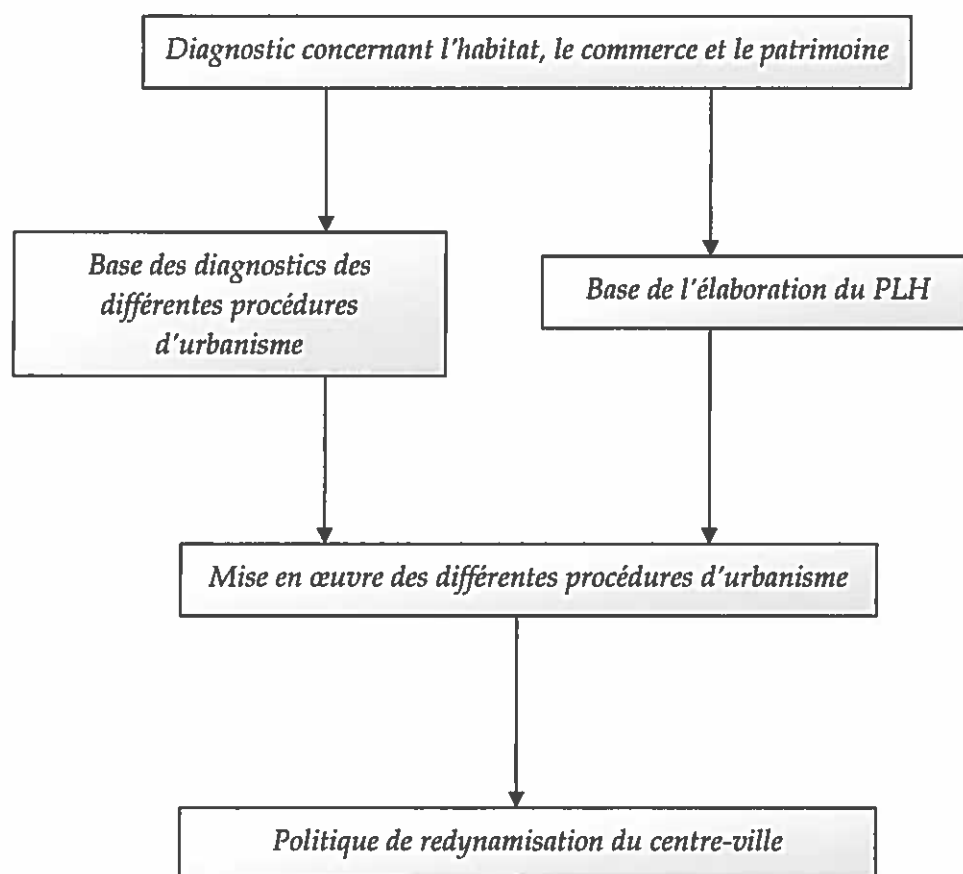
Des actions plus ponctuelles sont à prévoir sur des bâtiments intéressants comme par exemple l'ancien Hôtel Cromer, plusieurs maisons de maîtres Rues Wilson et Clemenceau et toutes les anciennes cités textiles. Les anciens canaux industriels qui alimentaient les anciennes manufactures peuvent être mis en valeur et notamment ceux de la Vallée d'Echery.

Enfin, et dans le cadre du Label Pays d'Art et d'Histoire , les habitants doivent être informés de cet héritage historique afin d'être intégrés pleinement à l'embellissement du centre-ville et à la campagne de fleurissement de la commune (Sainte-Marie-aux-Mines étant classée Ville Fleurie « deux fleurs »).



## I. Les études préalables

Les procédures d'urbanisme prises une à une ne résoudraient que partiellement les principaux problèmes constatés lors du diagnostic. C'est donc un groupement d'actions à réaliser de manière concomitante, certaines procédures servant de cadre à la politique globale, d'autres se concentrant sur certains dysfonctionnements ponctuels. Ainsi, un diagnostic habitat sera à réaliser dans un premier temps qui servirait de base à un PLH dans un deuxième temps. Ensuite, et seulement quand toutes les données seront collectées et les acteurs intégrés à cette dynamique, que pourra être mis en œuvre une véritable politique de redynamisation du centre-ville de Sainte-Marie-aux-Mines.



## A. Le diagnostic habitat

---

Le diagnostic réalisé dans la deuxième partie permet de s'apercevoir de certains dysfonctionnements en prenant en compte plusieurs éléments : le commerce, l'habitat, les équipements, les aménagements des espaces publics et les dysfonctionnements liés à la circulation. Néanmoins, le poste « habitat » doit être étudié plus précisément et urgemment car à la base de la mise en œuvre d'outils concernant la revitalisation immobilière et locative du centre-ville de Sainte-Marie-aux-Mines et de l'élaboration d'une part importante du PLH.

Ce diagnostic se baserait sur une étude approfondie de la qualité des logements de la commune avec, pour les immeubles dégradés, trois qualifications :

- immeubles extrêmement déqualifiés
- immeubles lourdement déqualifiés
- immeubles moyennement déqualifiés

Concernant la classification des différents arrêtés et procédures possibles s'appliquant à un logement en mauvais état, une petite précision s'impose.

En effet, trois types de procédures sont possibles suivant l'urgence, l'état de délabrement et les personnes à contacter et qui mettent en place les arrêtés.

### 1. Le logement indécent

---

Il s'agit du cas le moins grave et donc, des immeubles concernés par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques des logements décents. A la base, ce type de logement se retrouve au centre d'un différent entre le propriétaire et le locataire devant le juge de la location. La sortie de logement de la catégorie « logement indécents » peut être faite lors de travaux de mises aux normes du chauffage, des sanitaires, sinon le propriétaire se voit contraint de diminuer le prix du loyer au regard du faible confort que doit subir le locataire.

### 2. Le logement insalubre

---

Un logement est dit insalubre s'il cumule des handicaps graves tels que :

- de l'humidité, de l'absence de chauffage, une installation électrique défectueuse
- un environnement à risques (présence de plomb ou d'amiante)
- un état de délabrement avancé

- un risque d'intoxication (et notamment au monoxyde de carbone).

Les logements insalubres sont concernés par une circulaire interministérielle du 5 Mai 2003. La DDASS se saisit du dossier suite à la plainte d'un occupant, le préfet décide ensuite de la prise d'un arrêté d'insalubrité. Lorsque celui-ci est prononcé, le logement n'est plus habitable, des travaux de réhabilitation ou la démolition de l'immeuble sont alors envisagés.

L'arrêté, fait par le Préfet, présente trois volets :

- l'interdiction d'habiter et le relogement des occupants,
- la définition de la notion d'insalubrité : réparable ou irréparable (procédure RHI),
- le traitement de cette insalubrité, soit par la prescription de travaux, soit par démolition des immeubles le cas échéant.

### 3. L'arrêté de péril

L'arrêté de péril est un outil du ressort du maire. Il peut être pris à chaque fois qu'un logement, de part son état de délabrement, présente un risque pour ces occupants et pour l'espace public. Les personnes ne peuvent plus habiter le logement jusqu'à ce que l'arrêté de péril soit levé.

Les arrêtés d'insalubrités pris ces dernières années sur la commune de Sainte-Marie-aux-Mines :

- Ancienne cité Haffner (aujourd'hui démolie)
- 182, Rue Clemenceau
- 28, Rue Jean Jaurès (réhabilité)
- 5, Place du Maréchal Foch (réhabilité)
- 15, Rue Wilson (vacant)

Le 26, Rue Jean Jaurès va être prochainement déclaré insalubre, l'expertise devrait bientôt avoir lieu.

Les arrêtés de périls pris récemment par la commune :

- 4 et 5, Sentier des Vignes
- Une maison Rue Kroeber-Imlin (aujourd'hui démolie)



Le 15, Rue Wilson

Suivant les risques encourus, les procédures utilisées ne seront pas les mêmes, les acteurs concernés non plus. L'arrêté de péril constitue une procédure rapide quand le caractère d'urgence est révélé, même si le logement est vacant. Quand à l'arrêté d'insalubrité, cette procédure est assez limitée en fait car la procédure ne débute que suite à la plainte d'un occupant, donc les logements actuellement vacants ne peuvent être pris en compte. Cela permettrait de connaître l'attractivité du parc existant et le type de déqualification : déqualification urbaine ou patrimoniale. En effet, un logement peut être obsolète tout en étant situé dans un secteur attractif ou l'inverse.

#### **4. L'étude de la vacance**

---

Il semble important de connaître la vacance du parc immobilier, les propriétaires de ces logements également. Ces logements peuvent, dans le futur, constituer des espaces à enjeux car seraient remis sur le marché par exemple lors d'une succession. Le curetage et la dédensification de certains îlots sont des actions possibles sur ces îlots à enjeux. En effet, afin de développer le centre-ville de manière harmonieuse, il est primordial de combler les espaces vacants.

Il semble donc important pour la Mairie d'identifier ces logements, puis de connaître :

- l'âge des propriétaires,
- le statut de propriété (indivision, nu-propriétaire / usufruitier ou propriétaire)
- et le lieu de résidence du propriétaire.

Cela permettra à la collectivité de mieux appréhender son marché immobilier en centre-ville, ainsi que les changements de propriété possibles et envisageables à l'avenir.

Ainsi, de ce diagnostic, découlerait les principales actions du PLH concernant le parc privé, le parc public géré par l'OPHLM étant relativement bien analysé (grâce au Plan Stratégique Patrimonial). Ce diagnostic permettrait de définir des secteurs où une intervention publique serait nécessaire.

## **B. Le diagnostic patrimonial**

Avant de mettre en place une véritable procédure de protection patrimoniale, les habitations, maisons, immeubles non protégés au titre des bâtiments de France, mais présentant une qualité architecturale et historique, doivent être répertoriés. Les immeubles concernés par un intérêt architectural devraient être repris dans une première typologie qui pourrait être la suivante :

- Type 1 : Maison rurale, ferme alsacienne, vosgienne, ...
- Type 2 : Maison de cité ou ouvrière liée à l'industrie textile ou minière
- Type 3 : Maison d'employé, les anciennes « usines bloc »
- Type 4 : Maison HBM
- Type 5 : Immeuble de rapport
- Type 6 : Maison bourgeoise liée à l'industrie minière
- Type 7 : Maison bourgeoise liée à l'industrie textile
- Type 8 : Grande maison bourgeoise liée à l'industrie minière
- Type 9 : Grande maison bourgeoise liée à l'industrie textile
- Type 10 : Grande demeure, ainsi que les hôtels

Une deuxième typologie serait à étudier concernant l'époque de construction des immeubles et donc, permettrait de définir des quartiers suivant un même type de bâti et une même époque de construction.

- Type A : L'habitat du XVI et XVII<sup>ème</sup> siècle (époque minière)
- Type B : L'habitat du XVIII et XIX<sup>ème</sup> siècle (époque textile)
- Type C : Les bâtiments néo-classiques de la Fin XIX<sup>ème</sup> – Début XX<sup>ème</sup> siècle (lié notamment à l'occupation allemande)
- Type D : L'habitat du XX<sup>ème</sup> siècle

Même si plusieurs procédures d'urbanisme demandent la rédaction d'un diagnostic, la réalisation d'un véritable diagnostic est une priorité car cela permettrait à la commune ou à la CCVA de posséder une base de travail solide et précise du patrimoine et de l'état du bâti de la commune, et donc des possibles actions publiques à mettre en place.

## **C. Le diagnostic commercial**

Le diagnostic s'appuiera à référencer les différents pôles et types de baux :

- bail commercial + local annexe
- bail commercial + logement
- commerçant
- bail tout immeuble

## **D. Le nouveau Programme Local de l'Habitat**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCVA date de 1988 et donc, est devenu obsolète. C'est pourtant le document référence concernant l'habitat et les objectifs qu'une commune ou la communauté de communes cherche à atteindre. Il est basé sur deux points importants :

### **La prise en compte du contexte communal**

Une analyse des principales évolutions statistiques communales et intercommunales, des données concernant le parc de logements, la construction neuve est à réaliser. Cela permet de définir des perspectives de développement et les îlots d'habitations publiques ou privées nécessitant une réhabilitation

### **La territorialisation des objectifs**

L'analyse du contexte municipal est la base de l'élaboration d'un diagnostic du fonctionnement du marché local du logement et des conditions d'habitat (diagnostic précédemment évoqué). Ainsi, il pourra être énoncé des principes et des objectifs en matière d'habitat, un programme d'actions territorialisées et la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat.

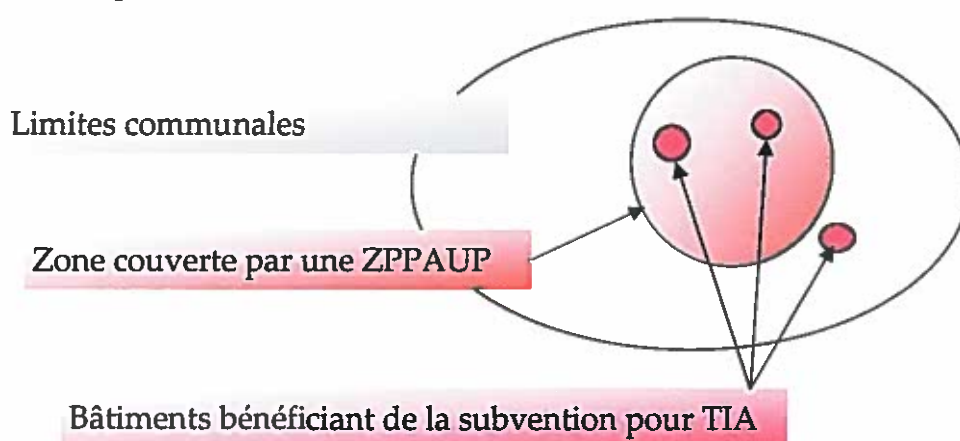
Ainsi, la thématique du logement privé ancien pourra être plus précisément abordée avec, par exemple, le maintien de la vocation sociale des logements dans le centre bourg, la diversification de l'offre locative privée et notamment intermédiaire (en locatif ou en accession) et l'amélioration du confort du parc privé. Toutes ces préconisations sont encadrées par différentes procédures ce qui permet de délimiter les zones à enjeux majeurs et donc, de valoriser l'habitat du centre-ville tout en mettant en valeur les éléments architecturaux (dans le cas de procédures d'urbanisme « couplées »).

Le PLH peut également préconiser un nombre minimum de logements sociaux (publics, en accession ou conventionnés privés) lors de grosses opérations immobilières, cette préconisation étant de ce fait incluse et compatible avec le Plan Local d'Urbanisme.

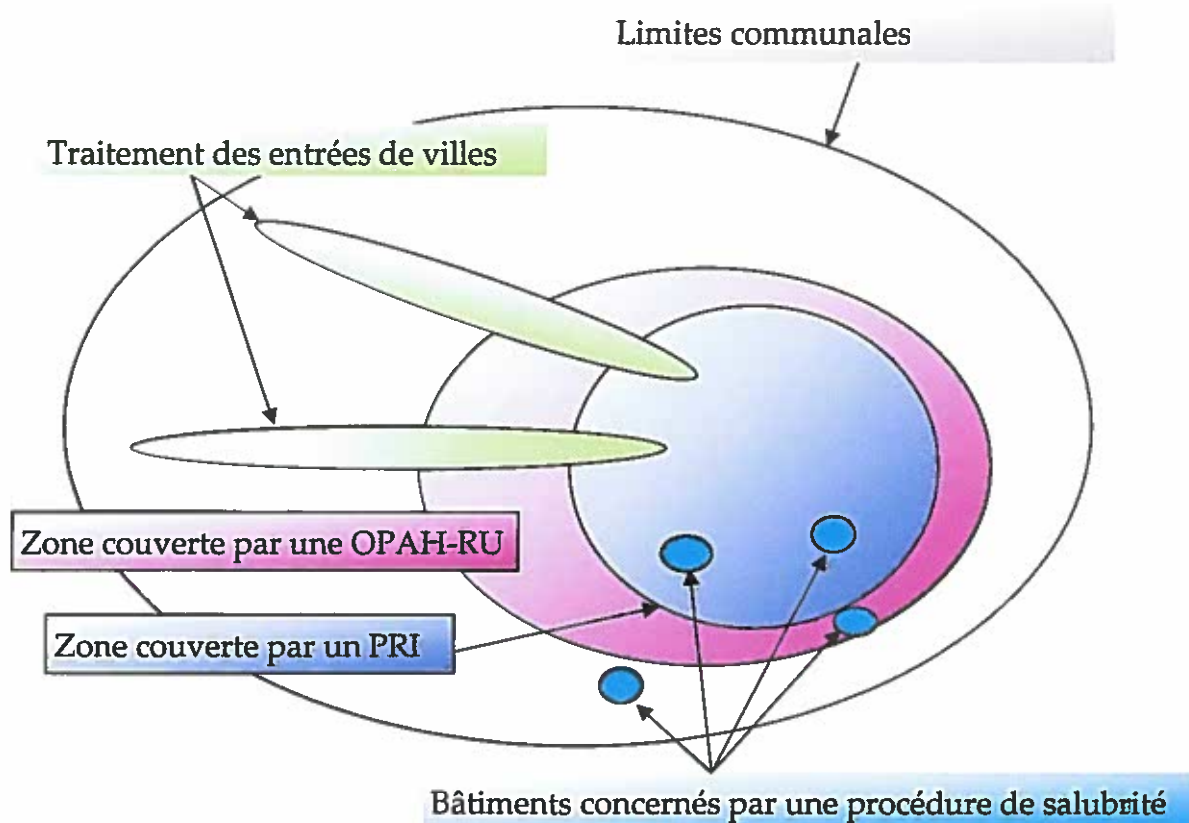
## II. Les procédures cadres

Elles permettront de mettre en œuvre la politique de redynamisation immobilière et locative du centre-ville. Trois domaines seront traités par les procédures présentées : la mise en valeur patrimoniale, l'habitat et la redynamisation commerciale.

### Concernant le patrimoine



### Concernant l'habitat



## A. Concernant le patrimoine

Il existe deux procédures concernant la protection du patrimoine et permettant la mise en place d'un périmètre. Dans un secteur sauvegardé, il peut être mis en place un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, procédure la plus lourde car protégeant l'intérieur et l'extérieur d'un bâtiment. La ZPPAUP, qui sera étudiée précisément, paraît un outil plus adapté pour la commune de Sainte-Marie-aux-Mines. Enfin, et au cas par cas, il peut être demandé une subvention spécifique pour une réhabilitation d'un bâtiment possédant une qualité architecturale.

### 1. La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysagé (ZPPAUP)

#### La ZPPAUP : un outil de valorisation patrimoniale

C'est la Loi du 7 Janvier 1983 (articles 70 à 72), dans le contexte de décentralisation (*voir Annexe 2*), et complétée par la Loi du 8 janvier 1993 (article 6) traitant de la protection des paysages, qui instaure cette procédure ayant pour objectif la protection patrimoniale et la restauration immobilière. Elle répond à trois objectifs principaux :

- Identifier un patrimoine parfois méconnu et révélateur de la culture locale sainte-marienne très spécifique. Le patrimoine historique minier et textile est encore fort présent sur la commune.
- Sensibiliser les habitants à leur patrimoine. Par ce biais, la ZPPAUP permettra de poursuivre la sensibilisation déjà commencée dans le cadre de la mise en valeur du label « Pays d'Art et d'Histoire » obtenu par la CCVA.
- Organiser une protection patrimoniale plus adaptée. En effet, la mise en place d'un périmètre de ZPPAUP permet à celui-ci de se substituer à la règle des 500 mètres autour des Monuments Historiques (souvent inadapté).

#### La ZPPAUP et l'Architecte des Bâtiments de France : quels liens ?

Sans ZPPAUP, lors de travaux, toutes les prescriptions sont faites en aval. Il n'y a pas une réglementation, donc tous les dossiers de travaux sont traités au cas par cas par l'ABF ce qui, parfois, peut être très long. Les prescriptions et les sensibilités sont également propres à chaque ABF. Si l'ABF change, les règles et prescriptions changent.

## La ZPPAUP

Le premier avantage de la ZPPAUP est de définir un règlement en amont. Celui-ci est fait par l'ABF, la collectivité en charge de l'urbanisme et le Préfet (représenté par la DDE). Cette réglementation permet d'avoir une continuité dans les actions. Lors de travaux, il ne faut plus consulter l'ABF, mais le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (le SDAP).

S'il existe des monuments classés dans une commune, tous les travaux compris dans le périmètre des 500 mètres doivent recevoir l'aval des ABF. Or, si le site est inscrit en ZPPAUP, ce périmètre des 500 mètres tombe. Il existe alors sur la ZPPAUP un nouveau périmètre : le périmètre d'intérêt patrimonial sur lequel s'applique le règlement de la ZPPAUP.

### La mise en place de la ZPPAUP

Cette démarche se concrétise à travers la production d'un document contractuel de référence et d'aide à la décision, qui comprend :

- Un rapport de présentation exposant les particularités historiques, géographiques, urbaines, architecturales et paysagères du territoire concerné, ainsi que les raisons de la création de la zone,
- Un corps de règles constitué de prescriptions et de recommandations qui orientent les interventions au regard du contexte général ou particulier des lieux,
- Un document graphique faisant apparaître la délimitation de la zone.

Dans le périmètre de la ZPPAUP, c'est sur la base de ces prescriptions que le Maire délivrera les autorisations relatives à l'acte de construire et aux divers modes d'occupation du sol, conformément à l'avis émis par l'ABF.

### Inventaire patrimonial

Dans un premier temps, il s'agit de réaliser un travail de compilation des études à caractère patrimonial (notamment l'étude concernant la candidature au label « Pays d'Art et d'Histoire » et le travail de l'architecte Jean-Roch Klethy), tout en l'enrichissant par de nouvelles recherches bibliographiques et iconographiques, de manière à formaliser les principaux enjeux de la ZPPAUP.

## La ZPPAUP

Puis, dans un second temps, l'analyse des données du diagnostic habitat et des typologies proposées permet de définir précisément le patrimoine urbain, paysager et architectural. Le patrimoine architectural sera donc étudié plus particulièrement afin de trouver les constructions urbaines représentatives des diverses époques de développement de la ville car à la base du découpage du périmètre de ZPPAUP en quartiers historiques homogènes et du règlement à mettre en place dans chaque quartier.

A l'issue de ce repérage, un inventaire portera sur l'étude approfondie et la réalisation d'une cinquantaine de fiches d'inventaire. C'est sur la base de ce travail (diagnostic habitat et à vocation patrimoniale) que sera proposé des prescriptions ou actions à mener dans les domaines paysagers, urbains et architecturaux.

En collaboration, avec le Service de l'Urbanisme et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (le SDAP), le dossier final de création de la ZPPAUP est réalisé, afin qu'il soit présenté à l'avis des sainte-mariens, lors d'une enquête publique, puis soumis à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites pour avis, avant d'être approuvé définitivement par la commune. La ZPPAUP sera ensuite créée par arrêté du Préfet de Région.

### Les effets de la ZPPAUP

Le règlement de la ZPPAUP s'impose au PLU. La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique. Une fois approuvée, elle est annexée au PLU.

De plus, couplée avec d'autres procédures (évoquées plus tard), la ZPPAUP possède un deuxième avantage car elle favorise la restauration immobilière par un régime fiscal attractif et particulier.

### Le patrimoine présent à Sainte-Marie-aux-Mines

Ce patrimoine a été présenté en deuxième partie lors du diagnostic des quartiers. Une différenciation importante est à réaliser entre les immeubles protégés au titre des Bâtiments de France et ceux non protégés, mais symboles de la richesse historique de Sainte-Marie-aux-Mines. Il existe, dans la commune, trois immeubles classés Monuments Historiques (la Chapelle Sainte-Madeleine, le Temple Réformé et la Tour des Mineurs à Echery), ainsi que six monuments inscrits aux Monuments Historiques et les anciennes mines d'argent du Massif du Neuenberg). Dix monuments sont donc particulièrement protégés.

## La ZPPAUP

De plus, on peut ajouter le patrimoine rappelant les mines et le textile mis en valeur par la commune et la CCVA qui, certes n'est pas protégé, mais qui demeure fortement présent dans le centre-ville. De nombreux logements sont des anciennes cités construites pour le logements des ouvriers travaillant à la filature. L'ancienne cité Haffner (aujourd'hui démolie), les cités Blech, le quartier Röhmer et la cité Gimpel à Echery sont autant d'exemples de ce patrimoine bâti de l'époque textile et qui pourraient être mis en valeur dans le cadre de la ZPPAUP.

### Monuments classés et inscrits aux Monuments Historiques :

- Temple Réformé, Rue du Temple (classement en 1994)
- Tour des Mineurs, Echery (classement en 1998)
- La Chapelle Sainte-Madeleine, 9 Rue Mühlenbeck (inscription en 1934) et ses peintures (classement en 1898)
- Le Château Lacour, 237 Rue Clemenceau (inscription en 1999)
- 2 portes du XVII<sup>ème</sup> siècle, 3 Rue des Jardins et 1, Rue Jean-Paul Kuhn (inscriptions en 1934)
- Théâtre Municipal, 2 Rue Osmont (inscription en 1987)
- Maison Blech, 29 Rue Reber (inscription en 1988)
- Porte de la Winstub, 8 Rue Weisgerber (inscription en 1934)
- Anciennes Mines d'argent du Neuenberg (inscription en 1994)
- Église simultanée Saint-Pierre, Saint-Pierre-sur-l'Hâte (inscription en 1932)

### Proposition de périmètre pour Sainte-Marie-aux-Mines

Le périmètre le plus pertinent et possédant le plus de patrimoine serait délimité par la Rue Mühlenbeck et le Sentier des Vignes au Nord, les Rues Wilson et Jaurès à l'Est, les Rues du Temple, Saint-Louis et Reber au Sud et les Rues Osmont et Kroeber-Imlin à l'Ouest. Le règlement concernerait ces différentes rues qui délimiteraient la ZPPAUP. A l'inverse, autour d'Echery, Saint-Pierre-sur-l'Hâte et du Château Lacour (Rue Clemenceau), on resterait dans une procédure classique de protection des abords des Monuments Historiques et donc, un périmètre de 500 mètres dans lequel les permis de construire seraient soumis à l'ABF.

### Exemple de villes ayant mises en place une ZPPAUP

- Agen (Lot-et-Garonne)
- Lambersart (Nord)
- Enghien-les-Bains (Val d'Oise)
- Reichshoffen (Haut-Rhin)

## 2. La subvention pour Travaux d'Intérêt Architectural (TIA)

### Présentation de la subvention

Cette subvention est régie par la circulaire n°83-28 du 24 Mai 1983 (modifiée par la circulaire n°91-85 du 18 Décembre 1991). Elle a pour but de financer le surcoût d'une réhabilitation concernant un bâtiment d'habitation et présentant un intérêt architectural.

### Quels peuvent être les bénéficiaires ? Quels bâtiments sont concernés ?

Les bénéficiaires de la subvention peuvent être l'OPHLM, la commune ou la Communauté de Communes. Un propriétaire privé (bailleur ou occupant) ne peut bénéficier de la subvention pour TIA, d'autres financements spécifiques existant.

Les immeubles concernés peuvent être les bâtiments inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, les bâtiments retenus lors de la mise en place d'un périmètre de protection du patrimoine (le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou la ZPPAUP) et tout autre bâtiment dont le SDAP atteste de l'intérêt architectural. Le diagnostic réalisé lors de la ZPPAUP est donc important afin de savoir quels bâtiments pourraient bénéficier de la subvention pour TIA.

### Pour la commune de Sainte-Marie-aux-Mines, quelle opportunité ?

Un des bâtiments qui pourrait être concerné est l'ancien Hôtel Cromer, aujourd'hui pas mis en valeur et se délabrant. Hors, ce bâtiment doit soit bénéficier de la TIA dans le but de remettre ces logements sur le marché, soit être classé (des financements spécifiques sont alors prévus). D'autres bâtiments pourraient être concernés soit parce qu'ils participent à l'héritage historique ou soit des éléments architecturaux sont présents comme des orielles, des tourelles, ...

L'OPHLM peut recevoir ces subventions dans le cadre d'une acquisition – amélioration à condition que ces logements bénéficient d'un conventionnement de type PLUS (ex-PLA) ou PLAI (conventionnements déjà utilisés par l'OPHLM et donc, intéressants en vue de poursuivre la diversification du parc).

### Montant de la subvention

La subvention se monte à 50% du surcoût de travaux occasionnés par la prise en compte de l'intérêt architectural. Puis, une fois les travaux effectués, la subvention se traduit par le conventionnement des logements.

## B. Concernant l'habitat

Plusieurs procédures sont à étudiées dont deux principalement : l'OPAH-RU et le PRI. Elles permettent de définir un périmètre où la revitalisation immobilière sera vraiment mise en place. L'OPAH permet d'inciter, alors que le PRI peut permettre de contraindre. Ensuite, il existe d'autres procédures lourdes concernant une habitation ou un îlot d'habitations comme la RHI, l'acquisition – amélioration, ... Si l'opportunité se présente, d'autres subventions intéressantes sont à connaître et à promouvoir pour inciter les propriétaires de logements dégradés à très dégradés.

### 1. OPAH - Renouvellement Urbain (+ volet thématique PST)

#### Présentation de l'OPAH-RU

Depuis la circulaire du 8 Novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), deux nouveaux outils sont venus compléter cette procédure afin de mieux répondre aux problèmes propres à certaines situations urbaines ou rurales, c'est-à-dire l'OPAH de Renouvellement Urbain (l'OPAH-RU) et l'OPAH de Revitalisation Rurale (l'OPAH-RR) d'une durée de 5 ans.

L'OPAH-RU qui pourrait concerner la ville de Sainte-Marie-aux-Mines permet de traiter spécifiquement les territoires urbains confrontés à des dysfonctionnements urbains et/ou sociaux. L'OPAH-RU s'accompagne d'un programme d'action d'accompagnement propre à toutes les OPAH et de dispositifs d'intervention complexes.

Les OPAH-RU peuvent avoir des thématiques spécifiques comme par exemple le traitement de l'insalubrité, les copropriétés dégradées, les sorties de vacance et les travaux de remise aux normes des logements PST.

Pour Sainte-Marie-aux-Mines, toutes ces thématiques (hormis celle concernant les copropriétés dégradées qui est très spécifique) peuvent être mises en œuvre. Ainsi, le fait que l'OPAH-RU ait également vocation de traiter de l'insalubrité des logements permettra d'inciter tous les montages touchant à ce type de réhabilitation.

Deux OPAH ont déjà été mises en œuvre sur la commune, mais la première a permis de conventionner de nombreux logements, concurrençant, du même coup, le parc social de l'OPHLM.

## OPAH - Renouvellement Urbain (+ volet thématique PST)

### Les objectifs prioritaires

L'OPAH-RU s'intègre dans une stratégie globale qui voit sa traduction, sur différents périmètres, d'objectifs spécifiques de requalification et de proposer des objectifs qualifiants (par le biais d'incitations) pour les propriétaires occupants et les bailleurs traditionnels. Cette procédure a pour but de requalifier dans une optique de véritable attractivité résidentielle, des immeubles dégradés, vides et obsolètes.

Ainsi, l'OPAH-RU permet :

- de retendre le marché et supprimer les logements ne pouvant plus répondre aux attentes en terme d'habitabilité,
- de diversifier le marché (produits en accession ou locatif de qualité),
- de dynamiser les propriétaires en place pour qu'ils engagent des réhabilitations qualifiantes
- et de rester dans les prix du marché notamment au niveau des loyers.

De plus, elle sert de cadre de référence pour mettre en place d'autres procédures sur l'amélioration de l'habitat et notamment les procédures appelées la RHI et le PRI, évoqués ensuite. Ces deux procédures peuvent bien sûr être réalisées seules, mais le fait de coupler les procédures OPAH et PRI par exemple multiplie les effets des procédures.

### La mise en place d'une OPAH-RU

3 conditions sont préalables à la mise en place de cette procédure :

- le choix de périmètres d'intervention
- la définition des objectifs qualitatifs
- la définition des objectifs quantitatifs

### Les périmètres d'intervention

Un seul périmètre d'intervention n'est pas à réaliser dans le cas de Sainte-Marie-aux-Mines car ne permettrait pas de cibler les actions. Pour cette raison, deux ou trois périmètres pourront être définis.

## OPAH - Renouvellement Urbain (+ volet thématique PST)

### Un périmètre principal

Il correspond au centre historique (donc riche en patrimoine) de la commune de Sainte-Marie-aux-Mines, doit coïncider avec le PRI et peut intégrer certains îlots potentiellement insalubres. Ce périmètre comprendra des enjeux forts de restructuration lourde du patrimoine immobilier (donc des aides plus fortes) et des espaces publics.

### Un périmètre de prospection et de traitement de l'insalubrité et des importantes réhabilitations

Dans ce périmètre correspondant aux principales entrées de ville, ne seront concernés que les immeubles les plus dégradés, voire insalubres et vacants repérés lors du diagnostic habitat. L'action d'animation à réaliser est encore plus forte car le diagnostic habitat car le repérage n'est pas exhaustif.

### Un périmètre correspondant à l'ensemble de la commune

Ce périmètre permet de mettre en œuvre une action sur l'ensemble de la commune de Sainte-Marie-aux-Mines visant à maintenir en bon état une offre locative très sociale dans le parc privé et donc, des travaux de remise aux normes des logements PST.

Dans les faits et pour la commune de Sainte-Marie-aux-Mines, ce troisième périmètre sera identique à celui de prospection et de traitement, l'essentiel de la partie urbanisée de la commune étant couverte par le périmètre principal et celui de prospection.

Une évaluation à mi-parcours est à réaliser afin d'analyser si un ajustement des périmètres ou un ajustement des aides est nécessaire.

### Pour la thématique PST

Les PST et les LIP (Logement d'Insertion Privée) s'appellent désormais les Logements Conventionnés Très Sociaux. Les travaux sur les premiers logements conventionnés PST datent de plus d'une dizaine d'années généralement et commencent à se dégrader. Des travaux lourds de remise aux normes peuvent être subventionnés grâce à cette thématique à hauteur de 50%. Ces travaux de remise aux normes peuvent être par exemple la mise en place de doubles vitrages, des travaux de menuiseries, concernant le chauffage, les isolations, des redistributions d'appartements, ...

## OPAH - Renouvellement Urbain (+ volet thématique PST)

### Les objectifs qualitatifs

Ils sont en lien avec la volonté municipale de mener une véritable politique d'amélioration de l'habitat (traiter la vacance de longue durée, réduire l'insalubrité, requalification de logements très dégradés) :

- Poursuivre, à l'aide d'outils et de moyens supplémentaires, la réhabilitation du centre-ville engagée lors des précédentes OPAH,
- Mobiliser l'investissement public et privé pour traiter l'habitat dégradé,
- Organiser la mixité de l'habitat en facilitant l'intervention d'investisseurs privés et publics.

### Les objectifs quantitatifs

Des études préalables doivent être menées préalablement au lancement de l'OPAH-RU afin de déterminer un objectif global du nombre de logements à réhabiliter sur 5 ans et un nombre de logements à traiter dans le cadre de l'OPAH-RU.

### Exemple de villes ayant mises en place une OPAH-RU

- Agen (Lot-et-Garonne) : Karine Goolen, responsable Urbanisme à la Mairie d'Agen, 05 53 69 47 56
  - Thiers (Puy De Dôme) : Christine Maisonneuve, responsable Habitat à la Mairie de Thiers, 04 73 80 90 07
  - Grasse (Alpes-Maritimes) : SEM Grasse Développement, 04 97 05 53 30
- A noter qu'une OPAH-vacance traite la remise sur le marché locatif des logements vacants depuis plus d'un an sur l'ensemble du département.

## 2. Le Périmètre de Restauration Immobilière (PRI)

### Présentation du PRI

Le PRI est un outil qui, dans un contexte de requalification globale d'un centre-ville, permet de redynamiser l'initiative privée. L'ensemble des propriétaires – occupants, accédants ou des investisseurs privés réinvestit dans l'immobilier de façon à revaloriser le parc de logements privés.

Créé en 1962 dans le cadre des secteurs sauvegardés (procédure plus lourde que la ZPPAUP), le PRI est une procédure destinée à favoriser, dans les quartiers anciens et vétustes, la réhabilitation complète des immeubles.

### La mise en place du PRI

La création d'un PRI se compose de trois phases essentielles :

- la délimitation du périmètre
- la DUP des travaux
- une enquête parcellaire.

A noter : Le fait d'avoir réaliser un vrai diagnostic Habitat permet que l'enquête parcellaire soit potentiellement bien avancée au moment de la création du PRI.

### La délimitation du périmètre

Le périmètre est délimité par la collectivité territoriale (commune ou au groupement de communes ayant compétence en matière d'urbanisme) ou l'autorité administrative et soumis à enquête publique.

Ce périmètre se détermine de façon suivante :

- le respect de l'unité et de l'homogénéité du bâti
- le degré de dégradation du bâti
- la cohérence par rapport aux axes ou espaces publics structurants.

### La DUP des travaux

Dans ce périmètre, les travaux de remise en état du (ou des) immeuble(s) sont déclarés d'utilité publique (DUP Travaux), puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé.

## Le Périmètre de Restauration Immobilière (PRI)

Si ce délai n'est pas respecté, la procédure d'expropriation peut être engagée en dernier recours avec une revente des immeubles restaurés. Les travaux sont entrepris soit par la collectivité publique, soit par une société concessionnaire, soit par les propriétaires groupés en Association Foncière Urbaine (AFU).

Cette procédure constitue un des rares mécanismes contraignant du droit français avec l'obligation de réaliser des travaux prescrits sous déclaration d'utilité publique (DUP). En effet, l'OPAH n'est qu'une simple incitation, alors que le PRI permet de passer de cette incitation à une contrainte plus forte.

Tous les types d'immeubles vétustes, en pleine propriété ou en copropriété, justifiant de travaux d'importance, peuvent faire l'objet d'un PRI, qu'ils soient situés dans des quartiers anciens ou non, à caractère historique ou non. Le fait de mettre en place un PRI sur un quartier ancien d'intérêt architectural et patrimonial a pour conséquences que l'ABF doit être consulté et donner son avis aux travaux soumis à la DUP et qu'une concertation préalable avec le SDAP est à envisager (mais pas obligatoire).

### Les effets du PRI

L'objectif du PRI est bien de faciliter la réalisation de travaux et non d'exproprier, mais l'expropriation constitue la mesure ultime à la disposition de la collectivité publique pour que les travaux soient effectivement réalisés en cas de défaillance des propriétaires.

Le périmètre de restauration immobilière peut être utilisé comme l'un des outils d'une stratégie globale de revalorisation :

- d'un quartier vétuste en complément d'actions d'incitation à la réhabilitation que constituent les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- et d'un quartier d'intérêt patrimonial et architectural en couplant la procédure de PRI avec celle d'une ZPPAUP.

## Le Périmètre de Restauration Immobilière (PRI)

Les mécanismes de prescription de travaux, mis en œuvre à travers les PRI, constituent un levier nécessaire pour traiter des situations urbaines les plus difficiles : tissu urbain contraignant, bâtiments de qualité patrimoniale et dégradés, mobilisation difficile des propriétaires,... Cette procédure empêche que les propriétaires laissent leurs biens à l'abandon avant qu'une situation de péril soit constatée.

### Exemple de villes ayant mises en place un PRI

- Agen (Lot-et-Garonne)
- Thiers (Puy De Dôme)

### 3. Les effets couplés du PRI et de la ZPPAUP

#### Présentation de la Loi Malraux

La Loi Malraux a été mise en place le 4 août 1962 (loi n°62903) et concerne la protection des centres historiques. Elle permet aux propriétaires d'un immeuble pour lequel ils entreprennent une restauration d'imputer le montant total des travaux sur leur revenu global, sans aucun plafond, si le bien est situé dans une ZPPAUP ou dans un secteur sauvegardé éligible à la Loi Malraux.

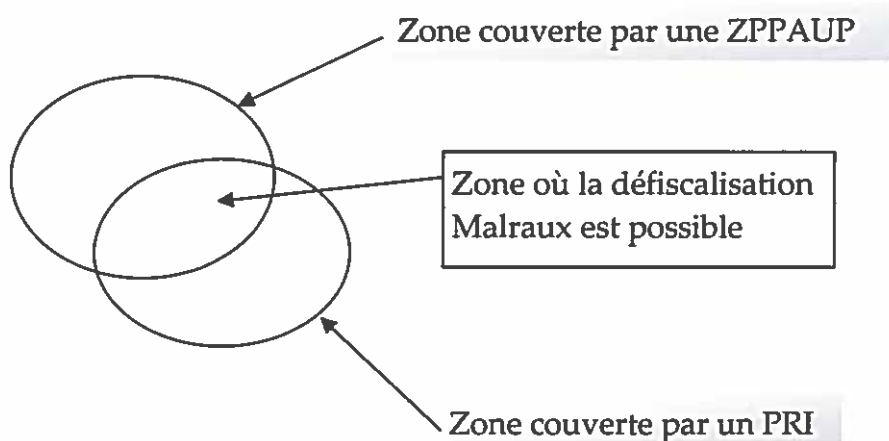
#### Les effets couplés du PRI et de la ZPPAUP

Si la ZPPAUP est couplée avec le PRI, les propriétaires peuvent bénéficier de la fiscalisation dite Malraux. La collectivité, après enquête publique, peut prendre une DUP Travaux. Les propriétaires ou investisseurs déposent alors une Autorisation Spéciale de Travaux, délivrée par le Préfet, ce qui permet la défiscalisation Malraux.

#### La défiscalisation Malraux

Cette défiscalisation permet d'inciter les hauts revenus à investir dans une commune et ils peuvent alors déduire les travaux de leurs impôts.

Il y a alors la possibilité de déduire 100% des travaux de restauration d'un bien sans limitations de montant et de plafond. Les travaux sont répartis sur 2 ou 3 ans afin de créer une défiscalisation maximale entre 2 et 6 ans. Le dispositif permet également de déduire des revenus fonciers, les charges, les frais et la totalité des intérêts pendant la durée du financement. L'investisseur bénéficie, de plus, d'un abattement forfaitaire de 14% sur ses revenus fonciers.



## 4. Les Périmètres à mettre en place

En terme d'Habitat, deux périmètres importants résultants des procédures étudiées précédemment (l'OPAH-RU et le PRI) sont à mettre en œuvre et permettront de graduer l'importance des enjeux et donc, des subventions allouées. Ces périmètres vont servir à encadrer une politique volontariste en faveur de l'habitat. De plus, ils serviront de cadre afin de travailler, dans une deuxième phase, sur des bâtiments plus dégradés et problématiques qui nécessitent alors des procédures spéciales, procédures étudiées ensuite.



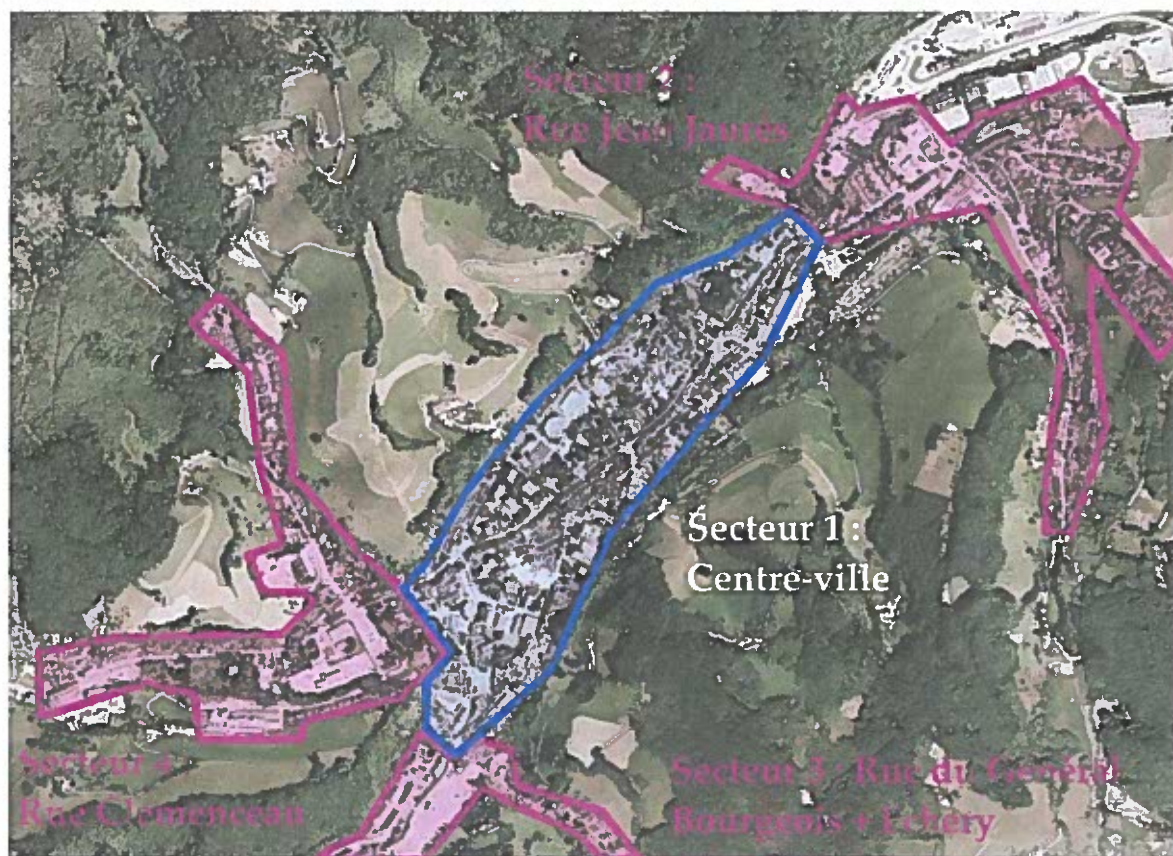
### Périmètre 1 :

- Périmètre principal de l'OPAH-RU + le PRI
- Secteur à enjeux avec les aides les plus fortes
- Périmètre couplé avec celui de la ZPPAUP



### Périmètre 2 :

- Périmètre de prospection et de traitement de l'insalubrité de l'OPAH-RU
- Travail ponctuel sur les principales entrées de ville



## **C. Les outils annexes dans le cadre de lourdes réhabilitations**

Ces outils peuvent être mis en place hors OPAH et PRI et concernent des immeubles dégradés. Suivant leur état de dégradation et sa destination future, trois procédures existent :

- l'acquisition – amélioration qui implique un partenariat entre une collectivité et un bailleur social
- la sortie d'insalubrité remédiable (coûts de réhabilitation < coûts de démolition - reconstruction)
- la sortie d'insalubrité irrémédiable (coûts de réhabilitation > coûts de démolition – reconstruction) : la procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

### **1. L'acquisition – amélioration**

#### **Présentation de la procédure**

Cette procédure permet de remettre sur le marché locatif social des immeubles dégradés (mais pas suffisamment pour être concernés par la procédure RHI) appartenant au parc privé ancien et nécessitant une intervention forte de réhabilitation.

#### **Le déroulement opérationnel**

Un premier repérage de ces immeubles aura été fait dans le cas du diagnostic « Habitat », puis ces immeubles seront analysés afin d'évaluer la vacance, l'occupation sociale et les besoins de réhabilitation.

Puis le déroulement opérationnel se déroule en deux phases :

- L'établissement ayant une Convention Publique d'Aménagement (une SEM par exemple) ou la collectivité engage une négociation foncière pour l'acquisition de l'immeuble concerné.
- La collectivité (ou l'établissement ayant une CPA) doit trouver un acquéreur potentiel. Cet acquéreur sera un bailleur social qui recherche des immeubles anciens en pleine propriété.

Souvent la collectivité revend, au bailleur, l'immeuble à l'euro symbolique. Le bailleur, après la vente, doit proposer un projet de réhabilitation qui préserve les intérêts des locataires en place.

Il ne faut pas confondre cette procédure avec une procédure d'acquisition par le bailleur d'un bien au prix des domaines qu'il réhabilite ensuite. La procédure d'acquisition / amélioration est bien un partenariat entre une collectivité (ou son représentant) et un bailleur social.

### Exemple du Département du Val-de-Marne

Depuis 25 ans, le Département du Val-de-Marne est un acteur volontaire en matière d'opérations d'acquisition—amélioration de logements locatifs sociaux. Les organismes pouvant bénéficier de l'aide sont les organismes publics HLM et OPAC, les Sociétés d'Économie Mixte, les SA d'HLM, et les associations et organismes participant à la production de logements locatifs sociaux, ayant leur siège social en Val-de-Marne (sauf exception, au cas par cas).

L'aide s'établit de la manière suivante :

- Pour les opérations de logements locatifs sociaux « classiques » (PLUS), l'aide est fixée à 5 400 € par logement.
- Pour les opérations de logements locatifs sociaux d'insertion (PLAI), l'aide est fixée à 8 400 € par logement.

## 2. Sortie d'insalubrité remédiable

Cette procédure concerne les immeubles devant faire l'objet de travaux lourds de réhabilitation. L'état d'insalubrité n'est cependant pas suffisamment grave pour nécessiter une démolition (dans le cadre de la procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre).

Le Préfet prescrit au propriétaire les travaux à effectuer et le délai pour leur réalisation. Une interdiction d'habiter peut être prononcée. Lorsque les travaux sont effectués par le propriétaire, l'arrêté d'insalubrité est alors levé.

En cas de non-respect de l'arrêté, les travaux peuvent être exécutés d'office par le Préfet, éventuellement après autorisation du juge, aux frais du propriétaire.

Le propriétaire dont le logement est frappé d'insalubrité peut bénéficier de subventions particulières pour effectuer les travaux par l'ANAH pour les propriétaires occupants et pour les propriétaires bailleurs.

### 3. Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

#### Présentation de la procédure

Cette procédure lourde a pour objet d'éviter aux habitants de vivre dans des logements insalubres. On peut comparer cette procédure à une sortie d'insalubrité irrémédiable. La procédure RHI peut être utilisée quand il est aussi cher (voir beaucoup moins cher) de démolir, puis de reconstruire que de réhabiliter tout l'immeuble.

La circulaire ministérielle du 5 Mai 2003 a défini la mise en œuvre et le financement de cette procédure qui vise à supprimer, conformément à l'article L1331-26 du Code de la Santé Publique (CSP) et à la loi du 10 Juillet 1970 dite « Loi Vivien » (voir Annexe 3) les logements ou locaux d'hébergement présentant un état de dégradation tel qu'ils portent atteinte à la santé de leurs occupants.

#### Les objectifs de la procédure de RHI

La RHI permet notamment :

- de soutenir le rythme des réhabilitations en engageant de nouveaux programmes dans les meilleurs délais,
- de lutter contre les poches d'insalubrité, la dégradation du patrimoine et la paupérisation du centre historique,
- de proposer des restructurations de nature à améliorer le standing des appartements,
- Et de remettre sur le marché de la location des logements pour actifs.

#### Comment débute une procédure de RHI ?

La procédure a pour base des plaintes de locataires ou le passage du service d'hygiène (DDASS ou par délégation de service venant du Maire) qui fait remonter leur rapport au Préfet. L'étude de l'habitat permettra de connaître les îlots potentiellement insalubres et de permettre ensuite un passage des services concernés.

## Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

### Les acteurs intervenant lors de la procédure

La RHI est une procédure très aidée financièrement par l'État (de 70% à 100% de l'opération suivant les cas) et la ville qui participent au déficit. La ville ou l'établissement public ayant signé la Convention Publique d'Aménagement (CPA) participent à l'acquisition des immeubles, au relogement des habitants (quand il y en a), à la revente des terrains à des bailleurs (ou constructeurs) sociaux.

La réalisation de travaux de voirie, de réseaux, d'espaces verts peut également être prévue.

### Sur Sainte-Marie-aux-Mines

La procédure peut être mise en place sur chaque îlot concerné par un arrêté d'insalubrité. Des îlots notamment Rue Jean Jaurès (26 et 28) ou Rue Clemenceau (du 152 au 160) peuvent être des secteurs à enjeux pour l'OPHLM. Si la Rue Jean Jaurès cumule plusieurs handicaps (contexte social, proximité du quartier Zeller, forte circulation, ...), une opportunité sur la Rue Clemenceau paraît plus intéressante, cette entrée de ville ne possédant pas de logements sociaux.

### Exemple de villes ayant mises en place une RHI :

- Agen (Lot-et-Garonne)
- Thiers (Puy De Dôme)
- SEMERCLI, la SEM de Clichy la Garenne (Hauts-de-Seine)

### Exemple de la ville de Thiers

La ville de Thiers va démolir, après avis de l'ABF (les immeubles étant situés en PSMV), plusieurs immeubles insalubres situés principalement dans deux îlots. Le problème pour la commune est que les maisons possèdent des ossatures bois et le fait d'avoir une ou deux habitations insalubres pendant quelques années condamnent rapidement le reste de l'îlot.

La procédure de RHI va permettre de construire 26 logements dont 3 en PSLA (après avoir signée la CPA avec le bailleur social Auvergne Habitat). En plus de cette procédure, la ville mène une campagne d'incitation à la réhabilitation au moyen de deux procédures : une OPAH-RU et un PRI

## **D. D'autres outils concernant l'habitat**

Les deux outils proposés ne sont pas réellement des procédures, mais des subventions versées par l'ANAH sous l'impulsion du département dans le premier cas et versées généralement par la commune dans le second outil.

### **1. Subvention à l'amélioration du logement par les propriétaires occupants**

Cette procédure est impulsée par le département avec les aides de l'ANAH. Pour qu'un immeuble soit concerné, il doit avoir plus de vingt ans. Concernant les personnes, cette procédure est sous condition de ressources et le logement doit être la résidence principale de l'occupant.

Les travaux subventionnables sont notamment :

- les travaux de mise aux normes,
- l'amélioration du confort, de la sécurité, de la salubrité et de l'équipement du logement,
- l'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées physiques et des travailleurs manuels appelés à travailler la nuit,
- ceux qui tendent à économiser l'énergie.

## 2. Opération Façade

Des subventions sont octroyées par la commune, la communauté de communes ou parfois le département et la région pour dynamiser le ravalement des façades sur l'ensemble d'une commune ou des principales rues commerçantes. Peu de textes réglementent le ravalement de façades, mais celui-ci constitue une obligation inscrite dans la loi (Code de la Construction et de l'Habitation). Son application incombe à chaque municipalité.

L'opération se décompose en plusieurs phases en amont :

- L'objectif du nombre de façades à traiter par an
- La délimitation d'un périmètre
- La recevabilité des demandes
- Les travaux subventionnables
- Le calcul de la subvention et de son plafonnement

Toutes ces phases sont à réaliser au préalable pour ensuite, commencer à instruire les dossiers. Après montage du dossier et avis de l'architecte conseil du CAUE, le propriétaire peut démarcher les entreprises et exécuter les travaux. Seul bémol, la subvention est versée à l'achèvement des travaux et après examen de la recevabilité de la demande de paiement.

Une Opération Façade « classique » a déjà été effectuée dans la commune (pilotee par la CCVA) avec pour résultat, un embellissement général de certaines rues. Néanmoins, ces ravalements renforcent le contraste avec les autres façades plus ou moins dégradées.

En vue d'une valorisation de l'ensemble du centre-ville et en lien avec la mise en place d'une ZPPAUP, un arrêté instituant le ravalement obligatoire, dans certaines rues, des immeubles tous les 10 ans par exemple peut être pris.

Vu qu'il n'existe pas de procédure propre d'opération de ravalement de façades, deux villes ayant mises en place une campagne de ravalement obligatoire seront plus particulièrement étudiées : les villes du Puy-en-Velay (Haute-Loire) et d'Enghien-les-Bains (Val d'Oise). La ville d'Yssingaux (Haute-Loire) sera étudiée pour un autre type d'opération façade : la subvention variant selon les secteurs.

## Opération Façade : l'exemple du Puy-en-Velay (Haute-Loire)

La Préfecture de la Haute-Loire, haut lieu de tourisme et de pèlerinage, a commencé il y a quelques années une vaste opération d'embellissement du centre-ville, autrefois terne dans sa partie basse. Le centre-ville est composée de deux secteurs : le secteur sauvegardé (sur 36 hectares, en hauteur, très touristique et dans lequel se trouvent les principaux monuments religieux, régi par un PSMV) où le ravalement de façades n'est pas obligatoire et certaines rues importantes et commerçantes (en contrebas) où le ravalement est obligatoire.

Dans les principales rues commerçantes et selon le type de travaux effectués :

- 13 € le m<sup>2</sup> pour un ravalement léger
- 16 € le m<sup>2</sup> pour un ravalement complet
- 22 € le m<sup>2</sup> pour une reconstitution de façade (restauration d'éléments architecturaux sur des façades qui ont subi des modifications très importantes).

La subvention pour ravalement obligatoire est parfois majorée de 50 % en fonction des ressources des propriétaires et du nombre de personne composant le ménage. Le montant des plafonds retenu par la commune du Puy-en-Velay est celui défini par l'ANAH et révisé au 1er janvier de chaque année.

Dans le secteur sauvegardé et selon le type de travaux effectués :

- 9,15 € le m<sup>2</sup> dans la limite de 25 % du devis

Autres subventions en complément de l'Opération Façades :

- Aide pour le ravalement des façades d'hôtels et d'hôtels-restaurants :  
Subvention : 9,15 € le mètre carré dans la limite de 25 % du devis
- Aide à la dissimulation des coffrets d'électricité et de gaz dans le Secteur Sauvegardé : le montant de la subvention varie selon le type de porte et les dimensions.
- Subvention au curetage :  
Le taux est fixé à 13,72 € le mètre cube pour les immeubles d'accès facile et 18,29 € le mètre cube pour les autres.
- Subvention pour les façades sur cour ayant une vocation de passage public.

Contact : Christine Titaud, 04 71 04 07 92, Service Urbanisme

### Opération Façade : l'exemple d'Enghien-les-Bains (Val d'Oise)

La ville est précurseur depuis 1975 des campagnes de ravalement obligatoire des façades du centre-ville et aux abords du Lac (Site Inscrit du Lac d'Enghien-les-Bains). Les résultats de cette obligation ont permis à la ville d'obtenir la mise en place d'une ZPPAUP en 2004. Malgré les efforts de la commune, il reste un certain nombre de façades dégradées dans le centre-ville d'où la nouvelle campagne de ravalement obligatoire de certaines rues.

Cette obligation concerne l'ensemble des propriétaires du territoire communal et toutes les façades, qu'elles soient visibles ou non depuis le domaine public.

Néanmoins, la ville d'Enghien-les-Bains n'exige pas systématiquement la remise en état de propreté d'un immeuble ravalé depuis dix ans, si l'état de l'ensemble de ses façades reste satisfaisant.

D'autre part, sont dispensés de l'obligation de ravalement :

- Les immeubles pour lesquels une procédure visant à l'expropriation a été engagée,
- Les immeubles inscrits en emplacement réservé par le Plan Local d'Urbanisme,
- Les immeubles ayant fait l'objet dans leur totalité, soit d'une injonction de démolir soit de travaux d'étalement, notamment au titre des procédures de péril ou d'insalubrité.

C'est au PACT-ARIM du Val d'Oise que la commune a confié le soin d'animer la campagne de ravalement pendant trois ans avec la gestion d'une enveloppe financière d'un montant total d'un million d'euros, qui est destinée à être versée aux différents propriétaires sous forme de subventions communales pour travaux de ravalement.

### Opération Façade : l'exemple d'Yssingeaux (Haute-Loire)

Il s'agit d'une commune en pleine expansion de 7 000 habitants entre Le Puy-en-Velay et Saint-Étienne longtemps traversée par la RN88 ce qui provoquait un important trafic et une dégradation des façades. La RN88 a depuis été mise en 2x2 et passe dorénavant à l'Ouest de la ville, mais certaines rues ont été désertées et très dégradées durant ces années. Aujourd'hui, la ville est entrée dans un vaste programme de réaménagement des espaces publics, de lutte contre la vacance et de maîtrise de son foncier.

L'opération façade va être menée sur 3 ans (2004 - 2007) par une architecte (Agnès Mathon Architecte DPLG) qui a en charge de monter les dossiers de subventions et le choix des teintes de la façade. Un diagnostic a été réalisé reprenant la typologie du bâti, le statut d'occupation et l'état des façades (en 4 classes : de bon à très dégradé).

La ville a ainsi été délimitée en plusieurs secteurs.

- Le secteur prioritaire : Les rues concernées par une forte vacance et un bâti généralement dégradé font parties du secteur prioritaire. Une réhabilitation de façade d'une habitation dans ce secteur est subventionnée à hauteur de 30% plafonné à 1800 €.
- Le secteur secondaire : Les entrées de ville les plus dégradées, déjà traitées dans le cadre d'un réaménagement des espaces publics, sont concernées par ce secteur secondaire. L'Opération Façade est, dans ce cas, couplée avec un projet d'embellissement des entrées de ville afin de traiter à la fois le public et le privé. La réhabilitation de façade est subventionnée à hauteur de 15% plafonné à 750€.
- Le secteur exceptionnel : Les dossiers concernant des habitations très dégradées hors des deux périmètres précédents et pouvant justifier des subventions ANAH (jusqu'à 10% du montant des travaux) sont analysés au cas par cas.

Contact : Émilien Duboeuf, 04 71 65 73 30, Service Urbanisme

### 3. Le traitement des entrées de ville

Même s'il n'existe pas une procédure particulière de traitement des entrées de ville, ce volet doit également être étudié car Sainte-Marie-aux-Mines ne possède aucune entrée de ville réellement mise en valeur, bien qu'un travail d'embellissement et de fleurissement soit effectué (notamment Rue de la Forge, puis Rue Jean Jaurès).

Cette thématique pourrait être inscrite au prochain Contrat de Ville de la commune dans le but de poursuivre les actions engagées dans le centre-ville. Ces actions seraient à prévoir sur principalement trois rues : la Rue Jean Jaurès, la Rue Wilson (en partie basse) et la Rue Clemenceau.

Une réflexion à l'échelle de la CCVA est également à envisager ce qui permettrait une harmonie dans le traitement des entrées de ville. Pour développer le côté esthétique de l'entrée (bordures végétalisées, bitumes de couleurs différentes, ...), le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du département (CAUE) peut participer à l'opération.

Les futures entrées de la ville devront respecter ces quelques idées utilisées dorénavant dans les restructurations des entrées de ville :

- la réduction de la vitesse des véhicules
- la sécurisation des piétons et cyclistes
- le partage de la chaussée entre les différents usagers grâce à un marquage adapté
- la mise en valeur du patrimoine sur ces axes
- l'enterrement des réseaux
- l'introduction de végétaux

Le traitement d'une entrée de ville doit également s'inscrire dans une vision plus large en étant intégrée au PLU et dans la démarche d'embellissement du patrimoine communal. De plus, au-delà de l'entrée de ville, l'intérêt est bien de traiter un ensemble, c'est-à-dire l'entrée, la traversée et le cœur de ville.

A noter que la restructuration des entrées de ville impose souvent la disparition des panneaux publicitaires. Dans le cas de Sainte-Marie-aux-Mines, une telle mesure n'est pas souhaitable, le commerce ayant justement besoin de cette publicité pour se faire connaître. Une signalétique adéquate devra être mise en place afin de valoriser certains bâtiments du patrimoine et également des commerces (campings, restaurants, ...).

## E. Les financements

### 1. Les subventions ANAH

Un tableau récapitulatif présentera les différentes subventions versées par l'ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat) en faveur de l'amélioration du parc privé. D'autres partenaires interviennent également comme le Département, la Région et les Collectivités locales (Commune et Communauté de Communes). Pour chaque type d'opération, les taux et plafonds des travaux sont ceux qui concernent n'importe quelle commune classée en zonage C et donc Sainte-Marie-aux-Mines.

Le zonage utilisé par l'ANAH est le même que celui du dispositif De Robien (voir page 108) défini par l'article 91 de la Loi Urbanisme et Habitat (2 Juillet 2003) qui divise la France en 3 zones, les plafonds et le taux de subventions dépendant du zonage de la ville.

Type d'opérations (personne concernée)	Taux	Plafonds des travaux
OPAH-RU (propriétaire occupant standard)	30%	13 000 €
OPAH-RU (propriétaire occupant très social)	35%	13 000 €
Travaux de sortie d'insalubrité et de péril (propriétaire occupant standard)	50%	30 000 €
Travaux de mises aux normes et/ou travaux d'adaptation à un handicap (locataire)	70%	8 000 €
Travaux en sortie d'insalubrité, de péril ou de mise en sécurité (commune)	50%	Pas de plafond
Conventionnement de loyers (propriétaire bailleur)	15 à 50%	
Interventions spécifiques à caractère social (propriétaire bailleur)	70%	8 000 €
Remise sur le marché de logements vacants (propriétaire bailleur)	2000 €	15 000 €
Primes en faveur du Développement Durable (propriétaire bailleur)	80 à 1 800 €	Pas de plafond

Les travaux les plus aidés financièrement sont les sorties d'insalubrité (procédure RHI notamment) et les travaux spécifiques pour un locataire ou réalisés par le propriétaire occupant.

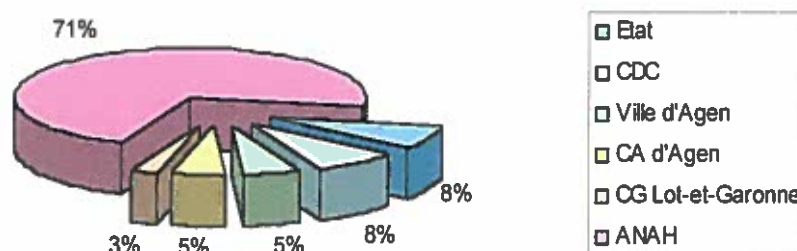
A noter, la prise en compte aujourd'hui du Développement Durable et donc, des subventions que cela permet. Par exemple, le montant de la prime ANAH est multiplié par deux si l'installation en faveur du Développement Durable bénéficie à deux logements éligibles aux aides de l'ANAH.

## 2. Les autres partenaires :

Différents partenaires interviennent lors de ces procédures complexes et souvent, ils subventionnent telle ou telle partie de la procédure. Il sera vu l'exemple de l'OPAH-RU de la ville d'Agen dont la répartition des financements prévisionnels se fait de la manière suivante (le pourcentage de la répartition des financements entre les partenaires pour chaque OPAH-RU diffère très peu) :

- 688 000 € sur 5 ans pour la conduite d'opération sont financés à la ville d'Agen par deux partenaires : l'État (8% du total de l'opération) et la Caisse des Dépôts (8% du total de l'opération)
- 440 000 € sur 5 ans séparés à parts égales par la ville d'Agen et la Communauté d'Agglomération d'Agen pour les propriétaires bailleurs et occupants (ce qui représente, pour chaque acteur, 5% du montant total de l'opération)
- 110 000 € sur 4 ans par le Conseil Général du Lot-et-Garonne afin de participer au financement de l'amélioration de l'habitat (2,5% du total de l'opération)
- 3 080 000 € sur 5 ans sont réservés par l'ANAH pour les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs de logements conventionnés ou en loyers libres (près de 70% de l'opération peut être financé par l'ANAH)

### Exemple de financement de l'OPAH-RU d'Agen



## F. Procédures concernant le commerce

### 1. Le Périmètre de Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat de Proximité (PSCAP)

La Loi n° 2005 – 882 du 2 Août 2005, plus communément appelée Loi Dutreil II, met en place, dans l'Article 58 du Livre II du Code de l'Urbanisme, le Périmètre de Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat de Proximité. Bien que les décrets de Loi ne soient pas encore parus, il semble intéressant d'étudier ce nouvel outil dont peuvent disposer les communes.

Le Conseil Municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel les commerces sont soumis au Droit de Préemption.

Chaque cession est subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précise le prix et les conditions de la cession.

La commune peut alors utiliser son Droit de Préemption sur le local en cession à l'intérieur du périmètre. Le silence de la commune pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration vaut renonciation à l'exercice du Droit de Préemption. Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration.

La commune doit, dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession, rétrocéder le fond artisanal, le fond de commerce ou le bail commercial à une entreprise immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

#### Exemple de villes ayant mises en place un PSCAP

Sur Cahors (dans le Lot), par exemple, cet outil est mis en place sur certaines rues importantes où les commerçants traditionnels disparaissent de plus en plus laissant majoritairement la place à des banques et des assurances. La mise en place d'un PSCAP permettra de conserver la diversité commerciale et donc, les commerces de proximité.

Contact : Quentin Delatouche, Développement économique, 05 65 20 81 65

## 2. Préconisations contenues dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU est le nouveau document de référence en terme de gestion du foncier de la commune et il remplace le POS depuis 13 Décembre 2000 (Loi 2000—1208 dite Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, voir Annexe 4). Actuellement, la commune réalise le passage du POS au PLU, non sans quelles tensions et désagréments.

Ce document (avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, contenu dans le PLU) a un rôle très important sur le commerce et les orientations que la commune veut prendre pour soutenir son commerce.

Le PADD permet à la ville d'avoir une vision d'ensemble du territoire et de définir des orientations sur son développement, donc d'introduire la problématique commerciale. Le PLU favorise le commerce sur certains secteurs géographiques par rapport à d'autres activités et donc, peut renforcer certaines polarités.

Le commerce s'inscrivant dans un environnement urbain, le PLU définit cet encadrement urbain du commerce : la part du commerce dans la ville, les problèmes de stationnement, les livraisons, ...

Dans un secteur d'intérêt architectural et patrimonial, le PLU peut être très restrictif et contraignant à travers les règles de constructibilités et architecturales. Il a dans ce cas un impact fort sur la forme du commerce et peut permettre de cibler le type de commerce souhaité (imposer une certaine qualité et une bonne intégration urbaine).

Enfin, ce document sert d'appui aux négociations pour l'implantation des commerces et services. Par exemple, il est plus simple pour une commune de négocier avec les enseignes ou les activités de services lorsqu'elles s'appuient sur un document réglementaire (sans avoir à l'opposer pour autant).

Néanmoins, le PLU est certes plus souple que le POS car il doit présenter une approche globale et non uniquement réglementaire (possibilité d'introduire les questions de commerce). Mais, il ne peut réglementer l'implantation des commerces que pour des motifs d'urbanisme, sous peine d'outrepasser son domaine de compétence (code du commerce) et de se heurter à la liberté d'entreprendre.

### 3. La réaffectation des logements vacants liés aux commerces

La réaffectation des logements vacants situés au-dessus des commerces dans les centres-villes est un enjeu important pour les collectivités, mais se heurte parfois à la réalité juridique des baux consentis aux commerçants.

#### Présentation des différents baux

Dans les rues commerçantes où les commerces sont implantés en rez-de-chaussée des immeubles, il existe plusieurs types de baux (qui seront à étudier précisément lors d'un diagnostic des principales rues commerçantes):

- bail commercial + local annexe : le commerçant exploite le rez-de-chaussée et utilise le premier étage comme réserve ou comme bureau,
- bail commercial + logement : le commerçant exploite le rez-de-chaussée et utilise le premier étage comme logement,
- commerçant propriétaire : s'il est propriétaire de l'immeuble, il peut soit louer les logements aux étages, soit les laisser vacants (ce qui engendre un risque de dégradation de l'immeuble),
- bail tout immeuble : le propriétaire est locataire de l'ensemble de l'immeuble, mais est dans l'impossibilité juridique de louer les étages comme logements, sauf à un membre de son personnel. Dans ce type de bail, l'entretien ainsi que les gros travaux, sont à la charge du commerçant.

Ce dernier type de bail est problématique car il empêche la réaffectation de logements vacants. En outre, l'entretien des étages n'est souvent pas réalisé, entraînant une dégradation des logements et de l'aspect extérieur (les gros travaux étant également à la charge du commerçant). Enfin, l'accès aux étages a souvent été gelé, voire supprimé de façon à pouvoir agrandir la façade, ce qui pose un problème pour réaffecter les logements situés à l'étage. Ceci est d'autant plus fréquent dans les vieux centres que les cellules commerciales sont assez étroites, les commerçants cherchent donc à exploiter au maximum leur vitrine.

Les baux de ce type ont tendance à se généraliser car ils offrent beaucoup d'avantages pour les propriétaires : un seul locataire, un loyer plus élevé, moins de charges, une protection moins forte du locataire en cas d'impayé. Très peu de villes ont réalisé un diagnostic pour quantifier le nombre de baux de ce type, il est donc difficile d'évaluer l'ampleur du phénomène.

## La réaffectation des logements vacants liés aux commerces

### Les solutions existantes

Le premier étage est souvent indispensable pour le commerçant en tant qu'espace de stockage ou de logement. En revanche, les commerçants n'ont aucun intérêt à conserver la location des étages. Les collectivités qui souhaitent réaffecter les étages vacants au logement disposent de diverses solutions.

- Utilisation du PLU

Afin d'éviter le développement de ce type de problème, les collectivités peuvent prendre une disposition dans le PLU interdisant la suppression de l'accès aux étages. C'est le cas par exemple de Saint-Brieux et de Montauban. Cet outil est peu coûteux et s'inscrit dans le long terme mais il ne règle pas le problème des accès déjà condamnés. Il est également possible d'interdire l'activité commerce au-delà du 2ème étage mais cela ne règle pas la question de la vacance des logements due au bail tout immeuble.

- Procédure OPAH et/ou PRI

Une OPAH incite le propriétaire à effectuer des travaux de rénovation sur son bien et à le louer. Des aides spécifiques pour inciter à la création d'accès aux étages peuvent être mises en place. C'est ce qu'a fait la ville de Carpentras par le biais d'une prime pour création d'accès. Une OPAH expérimentale menée par le réseau Cognac Océan (Cognac, Saintes, Rochefort) a mis en place un système de déplaçonnage des aides de l'ANAH en cas de création d'accès aux étages. Ces incitations pourraient être envisagées dans le centre-ville de Sainte-Marie-aux-Mines.

Le PRI met en demeure le propriétaire de remettre l'immeuble en état d'habitabilité. C'est donc un outil très efficace pour obliger les propriétaires à recréer les accès aux étages.

### La réaffectation des logements vacants liés aux commerces

- Problématique architecturale du rétablissement de l'accès aux étages

Lorsque l'accès aux étages a été supprimé, il existe un certain nombre de solutions qui permettent d'éviter l'abandon d'une partie de sa façade par le commerçant :

- création d'un accès par la rue arrière,
- création d'un accès commun à plusieurs immeubles,
- création d'un accès par passerelle (cour intérieure).

Ces solutions doivent s'envisager au cas par cas.

### III. Les différents prêts et incitations fiscales

Il existe différents amortissements, prêts et incitations que peu de personnes connaissent. Précédemment dans cette partie, il a été étudié la défiscalisation dite Malraux utilisée dans l'immobilier ancien et protégé lorsqu'une procédure de PRI est couplée avec une procédure de protection patrimoniale (PSMV ou ZPPAUP). Depuis quelques années, d'autres incitations et prêts sont venus compléter la défiscalisation Malraux comme le dispositif De Robien (qui remplace les anciens amortissements Besson et Périssol), le nouveau Prêt à Taux Zéro (PTZ) et dernièrement, le Prêt Social en Location – Accession (PSLA) et le Prêt Gaïa, deux nouveaux outils intéressants pour les bailleurs sociaux.

Ces différents prêts permettent :

- à des propriétaires d'investir et de se constituer un patrimoine immobilier neuf ou ancien (défiscalisation De Robien et Malraux),
- aux classes moyennes d'investir et de devenir propriétaires d'un bien grâce à l'accès à la propriété (PSLA) ou au PTZ.

Cela a pour but de redynamiser certaines zones où l'investissement privé est faible et donc, de permettre une offre diversifiée en centre-ville tout en permettant aux classes moyennes de venir également investir, mais cette fois, en vue d'y installer leur résidence principale. Favoriser l'accès à la propriété ne doit pas inciter à construire que du neuf, donc d'étendre les zones pavillonnaires existantes en délaissant l'investissement en centre-ville. Il sera vu également les différents prêts que peut contracter le bailleur social auprès de la CDC afin de lui aussi, participer à la revitalisation du centre.

C'est donc l'utilisation de toutes ces différentes incitations qui fera une réelle redynamisation du centre-ville et une véritable politique envers les classes moyennes.

La France n'étant pas homogène, les différents dispositifs découpent la France en trois zones suivant le prix de l'immobilier et donc, permettent de varier les plafonds et les taux suivant que le marché immobilier soit peu à très tendu.

- La zone A : Paris, la Côte d'Azur et le Genevois français
- La zone B : Agglomérations de plus de 50 000 habitants, quelques villes à proximité de l'Île-de-France, les zones frontalières et littorales
- La zone C : le reste du territoire (dont Sainte-Marie-aux-Mines)

## A. Investissement De Robien

Ce dispositif d'aide à l'investissement locatif remplace les amortissements Besson et Périssol. L'investissement De Robien provient de la Loi du même nom et est inscrit dans la Loi UH (Urbanisme et Habitat) du 2 Juillet 2003. Il concerne tous les logements neufs, loués par leur propriétaire à un locataire au titre de résidence principale.

Le but est de relancer l'immobilier locatif en incitant à l'investissement immobilier. Il reprend les principales caractéristiques de la Loi Besson qui avait connu un vif succès. En effet, la Loi De Robien permet à un propriétaire d'acquérir un bien immobilier neuf à coût réduit grâce à des économies d'impôts accordées par l'État. Grâce à l'amortissement de la Loi De Robien, une personne, quelque soit ses revenus, peut devenir propriétaire d'un bien immobilier. Cet amortissement permet de créer un patrimoine immobilier à moindres coûts.

D'un point de vue plus technique, avec l'investissement Loi De Robien, le propriétaire ne paye que 20% du montant total de l'achat de l'appartement Robien. 55% sont payés par le locataire, 25% payés par l'État et 20% étant effectivement payés par le propriétaire.

Le propriétaire a la possibilité d'amortir le prix d'acquisition du logement au taux de 8 % les 5 premières années, puis de 2,5 % les 4 années suivantes. A l'issue des 9 ans et jusqu'à 15 ans, il y a alors possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5% par an. Le dispositif permet également de déduire des revenus fonciers, les charges, les frais et la totalité des intérêts pendant la durée du financement. Le propriétaire bénéficie de plus d'un abattement forfaitaire de 6% sur ses revenus fonciers

## B. Le PTZ

---

Le Prêt à Taux Zéro a été créé par l'État afin d'aider les ménages à revenus modestes à acquérir leur résidence principale. Ce prêt est accordé aux ménages dont les revenus sont inférieurs à un plafond qui varie en fonction du nombre de personnes qui compose le foyer et de la zone géographique du futur logement. L'emprunteur ne doit pas être propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années. Le Prêt à Taux Zéro peut être combiné avec d'autres prêts.

Ce prêt destiné à acquérir une résidence principale peut servir à :

- construire ou acquérir un logement neuf (y compris le terrain),
- transformer un local non habitable (bureau, hangar...) en logement habitable,
- acheter un logement ancien.

Un seul prêt est accordé par ménage et par opération et son montant est limité par un plafond de ressources. Ce plafond correspond à la somme des revenus fiscaux de chaque personne composant le ménage et du coût de l'opération (le montant du PTZ étant limité à 20% du coût de l'opération). Le montant du prêt à 0 % est limité à 50 % du total des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, servant au financement de l'opération fixée par les pouvoirs publics.

## **C. Le Prêt Gaïa**

Pour les bailleurs sociaux, il existe deux sortes de prêts lors d'une d'acquisition de foncier : le PLUS Foncier et le Prêt Gaïa (qui existe sous deux formes). Ces prêts seront utiles pour le bailleur et la collectivité de rattachement lors d'acquisition de foncier en vue de la revitalisation immobilière et locative du centre-ville de la commune.

### **Présentation des différents prêts**

Le PLUS Foncier (avec le PLUS Travaux), le prêt principalement utilisé, permet aux organismes de logements sociaux de financer la partie foncière de leurs opérations. Il est d'une durée maximale de 50 ans et son taux est adossé au Livret A.

Le Gaïa portage foncier permet le financement de portage foncier ou de constitution de réserves foncières. Il est d'un durée maximale de 15 ans avec un différé d'amortissement partiel ou total et son taux est adossé au Livret A.

Le Gaïa long terme permet l'acquisition de terrains donnés à bail à des organismes de logements sociaux. Celui-ci est d'une durée de 18 à 60 ans maximum dont un différé d'amortissement possible de 5 ans et comme les autres, son taux est adossé au Livret A

### **Fonctionnement du Prêt Gaïa**

La collectivité de rattachement achète le foncier avec un financement Gaïa portage foncier. Lorsque l'organisme HLM réalise son opération, elle mobilise auprès de la CDC son PLUS (Foncier à 50 ans et Travaux sur 40 ans, les durées étant les durées maximales) ce qui lui permet de reprendre à la collectivité le foncier, la collectivité remboursant alors Gaïa portage foncier sans frais.

La collectivité contracte auprès de la CDC un prêt Gaïa long terme pour l'acquisition de foncier qu'elle donne à bail à l'opérateur HLM

## **D. Le nouveau prêt : le PSLA**

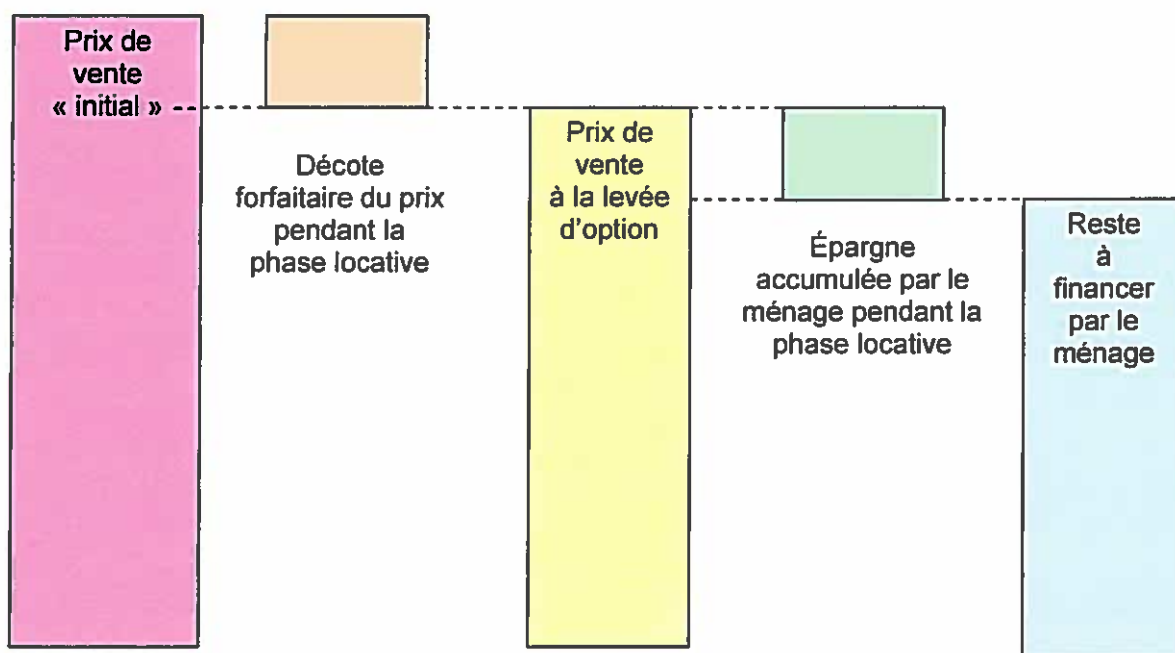
Institué par la circulaire n° 2004-11 du 26 mai 2004 et modifié par la Circulaire d'application du 20 Février 2006, le Prêt Social en Location – Accession (PSLA) va permettre à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas d'apports personnels de devenir propriétaires. Ce prêt conventionné est basé sur la possibilité aux ménages d'acquérir le logement qu'ils occupent, après une phase locative. L'avantage de ce prêt est de pouvoir sécuriser l'opération d'accession en laissant le choix aux ménages de se porter ou non acquéreurs de leur logement.

Le PSLA se déroule en deux phases principales.

La signature du contrat de location-accession permet de commencer la phase locative. Elle doit être d'une durée inférieure à 5 ans en général et pendant ce temps là, le ménage paie un loyer déterminé par le contrat ce qui permet de constituer une épargne par le ménage. Les plafonds du loyer sont ceux d'un conventionnement de type PLS avec une majoration du conventionnement pour les ménages habitant en zone A (arrêté du 2 Décembre 2005). A la fin de la phase locative, a lieu la levée d'option.

Cette levée d'option permet au ménage de se porter acquéreur du logement à un prix fixé dans le contrat (prix de vente initial – décote forfaitaire du prix pendant la phase locative). L'acquisition ne peut se porter que sur une construction ou une acquisition neuve, donc les projets sont lancés par des opérateurs (promoteurs privés ou organismes HLM). Au cas où le ménage ne peut lever cette garantie, ce prêt permet une certaine sécurisation du locataire – accédant car lui permet une garantie de relogement.

Il débute alors la deuxième phase : la phase d'accession. Le ménage accède pleinement à la propriété et rentre dans une procédure classique de remboursement d'emprunt. Il reste à financer une part de la maison car une partie du prix est remboursée grâce à l'épargne (prix de vente à la levée d'option – épargne cumule par le ménage pendant la phase locative).



Ce prêt permet un certain nombre d'avantages fiscaux comme une TVA à 5,5% sur le logement et une exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pendant 15 ans.

Beaucoup de possibilités sont offertes grâce à ce prêt pour la commune de Sainte-Marie-aux-Mines et donc, pour l'OPHLM. En effet, le bailleur pourra accueillir les classes moyennes voulant habiter dans la vallée et ne trouvant pas forcément un logement à leur convenance. Hors, le nombre de ces personnes va continuer à augmenter avec les perspectives d'emplois du Pôle Santé et le développement d'autres activités culturelles et sociales.

Néanmoins, le PLSA est-il une opportunité pour le bailleur ?

## IV. La place de l'OPHLM dans cette revitalisation immobilière

L'étude du PSLA pose directement la question de la place de l'OPHLM dans le projet de revitalisation du centre-ville. Aujourd'hui, le contexte social évolue et c'est pourquoi l'OPHLM doit adapter sa stratégie de développement sur une revitalisation du centre-ville en accord avec sa collectivité de rattachement.

Dans ce rapport sur la « *Revitalisation immobilière et locative du centre-ville de Sainte-Marie-aux-Mines* », il a été mentionné un certain nombre de procédures qui pourrait être mis en place par différents partenaires afin de redynamiser ce centre. Néanmoins, le rôle de l'OPHLM est assez limité sur les procédures concernant essentiellement du patrimoine privé. Par contre, plusieurs procédures dans le cadre de lourdes réhabilitations entrent dans le champ de compétences des Offices HLM.

### 1. La poursuite des acquisitions en centre-ville

L'OPHLM a modifié sa stratégie de développement patrimonial à la fin des années 80 en passant d'une stratégie de construction massive à des acquisitions ciblées en centre-ville. La maison de maître Rue Mühlenbeck et l'ancienne quincaillerie de la Rue Wilson constituent les deux premiers exemples de cette nouvelle stratégie.

La procédure d'acquisition - amélioration, l'acquisition en demandant des subventions pour TIA (Travaux pour Intérêt Architectural) et les sorties d'insalubrité (étudiées ensuite) sont des exemples où le bailleur tient une place importante, ce qui peut lui permettre de se développer en centre-ville et de proposer des produits différents et notamment du PLI ou du PLS.

- Se pose alors la question de l'opportunité de développer du PLI en centre-ville. En effet, il faut savoir, concernant les programmes de type PLI, que ce prêt est non conventionné avec des plafonds de ressources élevés et donc, ces logements ne trouvent pas forcément preneurs dans la commune.
- Acquérir un logement et y développer du PLS, du PLAI ou du PLUS paraît une meilleure solution à développer à l'avenir.

Dans le cadre d'une politique globale de revitalisation immobilière menée par la collectivité territoriale de rattachement, l'OPHLM peut poursuivre ses acquisitions au coup par coup dans des rues où elle ne possède pas de patrimoine.

Des rues comme celles de la Vieille Poste, Clemenceau ou l'axe descendant (comprenant la Rues Reber, du Temple et Saint-Louis) peuvent constituer, pour la ville de Sainte-Marie-aux-Mines, et par conséquent l'Office, des rues à enjeux. Plusieurs habitations (et notamment des maisons de maîtres) manifestement vacantes, en assez bonne état et offrant une surface habitable importante ont été constatées dans ces rues.

## **2. Les sorties d'insalubrité**

Quelques îlots sont concernés par des arrêtés d'insalubrité ou encore des arrêtés de péril. Une sortie d'insalubrité (et notamment par le biais de la procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre) peut permettre la démolition d'îlots dégradés et la reconstruction de petits logements par l'Office. Les opportunités sur ces îlots doivent également être analysées. Les logements construits en centre-ville présenteraient alors une certaine qualité architecturale afin de conserver l'homogénéité du bâti.

Les financements sont avantageux, mais un véritable partenariat doit être réalisé entre la commune, porteuse du projet, et le bailleur pour que le relogement des personnes soit le moins contraignant possible dans les cas où ces logements sont encore habités.

## **3. La résorption des friches**

La résorption de friches est une priorité pour la commune et la Communauté de Communes du Val d'Argent. Plusieurs friches sont présentes dans la commune et potentiellement urbanisables. Par exemple, l'OPHLM, conjointement avec le ville, peut suivre en priorité l'avancé du dossier de la friche Baumgartner où il existe un fort potentiel constructible.

D'autres sites doivent être étudiés comme l'ancienne friche du Schulberg, la friche TASM qui une fois détruite et dépolluée pourrait devenir intéressante. L'opération concernant les garages Masson (Rue du Général Bourgeois) constitue déjà un autre exemple du rôle important de l'OPHLM permettant de revitaliser le centre-ville.

Dans ces trois exemples et notamment dans le cas de création d'un lotissement, l'OPHLM peut s'impliquer et construire deux, trois pavillons ce qui permettrait de proposer des locations d'un certain standing pour les classes moyennes. Le choix serait alors de voir si l'opportunité d'un PSLA est faisable.

De plus, la commune peut appuyer l'OPHLM en imposant, comme c'est déjà le cas dans certaines villes, un nombre minimum de logements sociaux dans les grosses opérations de construction de logements (entre 15 et 30%) ce qui permettrait de créer des logements sociaux en location et conventionnés de type PSLA. En diversifiant les modes de propriété des logements de ces nouveaux projets, il serait possible de créer une sorte de mixité sociale et donc, une meilleure intégration des nouveaux logements dans leur environnement.

#### **4. La poursuite du développement dans la vallée**

Même si Sainte-Marie-aux-Mines reste le pôle important, le développement de la vallée actuellement se fait à l'Est. Le développement de l'OPHLM doit donc suivre le développement de ces deux communes, Rombach-le-Franc et Lièpvre, en y construisant de nouveaux programmes. Pour Sainte-Croix-aux-Mines, commune peu pourvue en logements sociaux et dans la même situation que Sainte-Marie-aux-Mines, des opportunités peuvent être profitables au développement de l'offre HLM.

En conclusion, si les perspectives de développement de l'Office HLM sont limitées en terme de constructions (hormis en entrée de vallée où il existe une forte demande), il n'en reste pas moins que la position de l'Office constitue un outil incontournable dans le cadre de la politique de l'habitat et de redynamisation urbaine menée par sa collectivité de rattachement. A ce titre, l'OPHLM continuera à l'avenir à être un acteur important au service de la solidarité urbaine et de la proximité territoriale au service de la population du Val d'Argent.

## Conclusion

Sainte-Marie-aux-Mines doit entrer maintenant dans une profonde restructuration de son centre-ville avec différentes procédures concernant plusieurs thématiques aussi diverses que complémentaires. Le but est bien de proposer une action globale en faveur de l'amélioration du centre-ville de la commune en traitant plusieurs thématiques.

L'habitat est vraiment au cœur de ce projet et la lutte contre l'insalubrité et contre la vacance constitueront des priorités. Certaines rues particulièrement dégradées nécessitent une concentration d'efforts et un couplage des procédures (de la procédure d'incitation à la réhabilitation jusqu'à la contrainte). La poursuite de l'embellissement des places et des principales rues notamment grâce à l'Opération Façade et au Contrat de Ville constitue un autre enjeu important dans cette revitalisation immobilière.

La résorption des friches dont certaines ont une emprise importantes peut permettre de développer l'urbanisation dans des secteurs à enjeux sans consommer du foncier supplémentaire. L'avenir de plusieurs friches doit être posé tout en prenant en compte que la dépollution de certains sites reste à effectuer et prend du temps.

La valorisation patrimoniale se concrétiserait par une valorisation du label Pays d'Art et d'Histoire et surtout par la proposition de la mise en place d'une ZPPAUP, véritable outil au service des collectivités de mise en valeur des belles habitations, du patrimoine et de l'histoire locale. De cette étude patrimoniale, découle alors un des principaux projets de la Communauté de Communes : le développement du tourisme. La promotion du tourisme et de la station verte, la création de gîtes et d'hôtels seraient le résultat de cette politique.

Par contre, miser sur le tout-tourisme serait une erreur, car ne générerait que peu d'emploi au niveau de la vallée. Le tourisme doit rester une alternative de développement, une ressource complémentaire, mais en aucun cas, l'unique solution de développement pour la vallée. La concurrence avec d'autres pôles touristiques le long de la route des vins et beaucoup plus connus (comme le Haut-Koenigsbourg) peut limiter la promotion touristique de Sainte-Marie-aux-Mines. Autre problème, d'autres vallées avec quasiment la même histoire industrielle comme celles de la Thur, de Schirmeck et de la Bruche mènent actuellement la même politique touristique que le Val d'Argent.

Sainte-Marie-aux-Mines doit se faire connaître en dehors de l'Alsace pour ce patrimoine et cette future mise en valeur réalisable grâce à la ZPPAUP. Le but est de profiter de l'impact mondial de la Bourse aux Minéraux pour faire venir les gens « pour autre chose ». Les différents projets vont dans ce sens.

Si le tourisme constitue une solution de développement un peu opportuniste, la présence de plusieurs institutions sanitaires et sociales se révèle comme une véritable chance pour la vallée. La vallée doit pouvoir dans les années parvenir à résoudre cette inadéquation entre les postes à pourvoir (plutôt qualifiés) et la main d'œuvre présente peu qualifiée. Aussi curieux que cela puisse paraître, la vallée possède un fort potentiel de développement et certaines institutions n'arrivent pas à embaucher des personnes de la vallée et recrutent alors des personnes de la plaine. De plus, ces institutions permettent l'arrivée des classes moyennes dans la commune.

Ces classes moyennes doivent s'implanter et donc, des terrains urbanisables et des logements doivent être prévus. Pour ces personnes, l'OPHLM peut développer par exemple des produits en location – accession.

L'OPHLM pourra participer à ces différents projets en faveur de l'amélioration de l'image du centre-ville en partenariat avec les porteurs de projets : la commune de Sainte-Marie-aux-Mines et la communauté de Communes du Val d'Argent.

Dans une dizaine d'années et une fois les différentes procédures mises en œuvre, Sainte-Marie-aux-Mines aura changé de visage et les personnes de passage ne se souviendront pas de la commune comme une ville aux rues dégradées, mais comme une ville ayant su sortir de la crise tout en préservant son identité et sa culture locale.

## **Présentation des annexes**

**Annexe 1 : Liste des abréviations utilisées**

**Annexe 2 : La décentralisation culturelle**

**Annexes 3 : Les lois importantes relatives à l'habitat**

**Annexe 4 : Le nouvel outil de gestion du sol : le PLU**

**Annexe 5 : Fiche-type pour l'étude d'une rue**

**Annexe 6 : Bibliographie**

## **Annexe 1 : Liste des abréviations utilisées**

---

ABF : Architecte des Bâtiments de France  
ADAC : Agence de Développement d'Alsace Centrale  
AFU : Association Foncière Urbaine  
ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat  
CCVA : Communauté de Communes du Val d'Argent  
CDC : Chambre des Dépôts et Consignations  
CPA : Convention Publique d'Aménagement  
CSCVA : Centre Socio-Culturel du Val d'Argent  
CSP : Code de la Santé Publique  
DUP : Déclaration d'Utilité Publique  
FISAC : Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce  
HBM : Habitation Bon Marché  
IMP : Institut Médico-Psychologique  
LIP : Logement d'Insertion Privé  
OPAH-RR : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat— Revitalisation Rurale  
OPAH-RU : OPAH—Renouvellement Urbain  
ORAC : Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce  
PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable  
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration  
PLH : Programme Local de l'Habitat  
PLI : Prêt Locatif Intermédiaire  
PLS : Prêt Locatif Social  
PLU : Plan Local d'Urbanisme  
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social (ex-PLA)  
PNR : Parc Naturel Régional  
POS : Plan d'Occupation des Sols  
PRI : Périmètre de Restauration Immobilière  
PSCAP : Périmètre de Sauvegarde du Commerce et de l'Artisanat de Proximité  
PSLA : Prêt Locatif en Accession— Location  
PSMV : Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur  
PST : Programme Social Thématique  
PTZ : Prêt à Taux Zéro  
RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre  
SDAP : Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine  
TIA : Travaux d'Intérêt Architectural  
TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties  
Loi UH : Urbanisme et Habitat  
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine, Architectural, Urbain et Paysager

## Annexe 2 : La décentralisation culturelle

La décentralisation dans le secteur de la culture est très restreinte. Concernant le patrimoine, la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques attribue à l'État, et à lui seul, les compétences nécessaires pour en assurer la protection si bien que la protection du patrimoine est souvent dénoncée comme le dernier bastion du centralisme.

Seules quelques avancées ponctuelles ont été réalisées dans le sens d'une association des collectivités aux décisions.

Ainsi, la loi du 7 janvier 1983, dans le cadre de la décentralisation des compétences d'urbanisme, définit une organisation spécifique au domaine de l'architecture et du patrimoine en prévoyant la création des Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU). Ce texte associe les conseils municipaux à l'élaboration de documents d'urbanisme spéciaux pour les abords des monuments historiques, mais il n'attende cependant pas aux prérogatives de l'État en matière de protection du patrimoine.

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité, dans son article 112, ouvre la possibilité de recours contre les avis des architectes des bâtiments de France et crée une instance spécifique des recours au sein de la Commission régionale du patrimoine et des sites. Cependant, les décrets d'application nécessaires à la mise en oeuvre de ces dispositions ne sont pas parus. Par ailleurs, l'État a tenté de promouvoir un nouveau partage des compétences et c'est dans cette perspective qu'ont été engagées des expérimentations dans le cadre des protocoles de décentralisation culturelle. Onze protocoles ont ainsi été mis en place en 2001 mais aucun ne prévoit de transferts de compétences.

Enfin, le champ de l'expérimentation a été élargi par l'article 111 de la loi du 27 février 2002. Les collectivités territoriales sont autorisées à exercer, à titre d'expérimentation et pour une durée maximale de trois ans, les compétences de l'État en matière d'inscription à l'Inventaire supplémentaire, de financement des travaux sur les monuments inscrits mais également d'autorisation de ces travaux. Les modalités de l'expérimentation et notamment la compensation financière des charges transférées doivent être définies par une convention conclue entre l'État et la collectivité intéressée. Est donc ouverte la possibilité d'une décentralisation de la protection des monuments inscrits. Cependant, fin 2002, aucune convention n'a été mise en place.

Dans le cadre de la préparation d'une nouvelle loi de programme, le ministre de la Culture et de de la Communication a commandé un rapport déterminant les « conditions d'évolution de la répartition des compétences entre l'État, les collectivités locales, les associations et les propriétaires, publics ou privés ». Ce rapport, remis par Jean-Pierre Bady, conserve à l'État tous ses pouvoirs à l'exception de l'Inventaire général du patrimoine confié aux régions. En revanche, le sénateur Yann Gaillard, dans son rapport « 51 mesures pour le patrimoine monumental », propose la réorganisation des services, le renforcement des prérogatives des propriétaires publics et privés en leur qualité de maîtres d'ouvrage, ainsi qu'une évolution inéluctable vers plus de décentralisation.

Fort des recommandations de ces rapports, des constats effectués à l'occasion de ses déplacements en région et des expérimentations conduites en Midi-Pyrénées et Lorraine, le ministre de la Culture annonce, le 26 mai 2003, les principales mesures en faveur de l'action territoriale, et notamment ses propositions concernant la nouvelle répartition des rôles et la définition des compétences des collectivités publiques dans le domaine du patrimoine.

Source : [www.vie-publique.fr](http://www.vie-publique.fr), La politique du patrimoine jusqu'en 2003

### Annexes 3 : Les lois importantes relatives à l'habitat

2 février 1890 : création de la « société française des habitations à bon marché ».  
Cette association de droit privé a pour but "d'encourager dans l'Ile de France la construction par les particuliers, les industriels, les sociétés locales, de maisons salubres et à bon marché ou l'amélioration de logements existants." Le conseil d'administration regroupe l'élite des personnalités qui s'intéressent au problème : Jules Siegfried (proche de Jules Ferry. Il aborde la question sociale à travers une pensée mélangeant charité chrétienne et paternalisme, caractéristique de sa classe - la haute bourgeoisie industrielle- et de son temps), Jules Simon (figure marquante de la III<sup>ème</sup> république, ancien président du Conseil), A. Dollfuss (grand patron alsacien du textile), le docteur Marjolin (un des hygiénistes actifs de l'époque), architectes, hommes d'affaires, industriels, médecins, Grands Commis de l'État....

Mars 1892 : dépôt du projet de loi « relative aux Habitations à Bon Marché » sur le bureau de l'Assemblée nationale.

Suite au rapport Fleury Ravarin, J.Siegfried dépose un projet dont l'exposé des motifs permet de saisir le revirement intellectuel en train de s'opérer : « la maisonnette affectée à l'usage exclusif de la famille (reste ) « le type idéal » de logement populaire », mais constate que « dans notre état social (...) la maison collective est une nécessité inéluctable.» L'Assemblée Nationale accueille favorablement le projet de loi, se félicitant de ce que tout « en s'adressant à l'initiative individuelle, (les auteurs du projet) ont pensé qu'il appartenait à l'État et aux administrations locales de lui prêter leur concours et leur appui». L'opposition vient du Sénat qui reproche la possibilité pour la puissance publique d'intervenir en collaboration avec l'initiative privée.

30 novembre 1894 : adoption par le Sénat de la précédente proposition qui devient alors loi dès sa promulgation et s'intitule loi « relative aux habitations à bon marché » (H.B.M).

Elle prévoit :

- la création d'un comité des H.B.M par département. Ils ont pour mission d'encourager la construction de maisons salubres et bon marché en vue d'être vendues ou louées à des personnes non propriétaires.
- la possibilité de financement par l'État et/ou les collectivités locales via des subventions versées aux comités précédemment cités.
- la possibilité de deux sources de financement pour les individus désireux de construire : soit via les institutions de charité qui trouvent là le moyen de placer une partie de leur patrimoine, soit via des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations à travers les fonds qu'elle détient auprès des caisses d'épargne.

Février 1895 : Décret instituant le Conseil supérieur des H.B.M.

Celui ci est rattaché au ministère du commerce et de l'industrie. Il a à connaître toutes les décisions intéressant les H.B.M.

1906 : Loi Strauss (député radical socialiste).

Les communes et les départements sont désormais autorisés à employer leurs ressources propres en prêts, obligations et actions qui sont ensuite offerts aux H.B.M. Ils peuvent aussi faire des dons sous forme de terrain. Les H.B.M. deviennent obligatoires par département. La C.D.C peut désormais faire des prêts sans passer par les caisses d'épargne. Cette loi a permis en outre le développement de sociétés coopératives d'HBM, qui étaient, avant la guerre, plus nombreuses que les sociétés anonymes d'HBM. Après-guerre, ces sociétés coopératives d'HBM seront marginalisées par les Offices publics d'HBM et les Sociétés de crédit immobilier.

1912 : Loi Bonnevey (promoteur et député radical de Lyon)

Désormais, « les pouvoirs publics ont non seulement le droit mais le devoir d'intervenir résolument.» Cette loi prévoit la création d'offices publics communaux et départementaux d'H.B.M. Ceux ci ont pour mission : l'aménagement, la construction et la gestion d'immeubles salubres, l'assainissement des logements existants et la création de cités jardins et de jardins ouvriers.

*Le début de la Première Guerre Mondiale marque la fin d'un premier essor. La politique du logement connaît un nouveau souffle à partir de 1919 mais est marquée par de nouvelles aspirations et de nouveaux repères.*

Octobre 1919 : Législation concernant les HBM

En 1919, deux textes de lois élargissent les sources de financement public offertes aux offices d'HBM : elle ouvre un crédit de 300 millions de francs à la caisse des dépôts et consignations pour fournir des prêts aux offices lorsque la construction est destinée à des logements locatifs.

1921-1922 : Difficultés de relance de la construction

La Caisse des dépôts et de consignations n'a consenti que 5 millions et demi de prêts. Aussi, le 26 octobre 1920, Loucheur et Bonnevey déposent-ils un projet de loi visant à engager les pouvoirs publics sur le moyen terme, par le biais d'un programme de financement de la construction portant sur 10 ans (1921-1930), destiné à réaliser 500 000 logements « économiques et salubres ». Le financement de la construction s'effectuait par une augmentation de 1% de l'impôt foncier sur les propriétés bâties, qui n'était pas du goût des propriétaires. Le projet est rejeté. D'où, en 1922 à nouveau des députés, dont Paul Reynaud, déposent un projet visant à réaliser 30 000 logements à loyer modéré par an.

### 13 juillet 1928 : Loi Loucheur

Cette loi marque le terme d'une longue lutte engagée dès la fin de la guerre par Loucheur, visant à la "livraison" en nombre de logements. Elle ne touche pas pour l'essentiel aux dispositions antérieures, mais elle introduit deux innovations importantes.

La première tient au fait qu'elle crée une nouvelle catégorie de logements aidés par l'État : « les habitations à loyer moyen ». Les offices sont autorisés maintenant à réaliser des logements plus grands et donc à loyers plus chers, destinés à une nouvelle population qui n'est plus uniquement populaire.

D'autre part, la loi engage l'État pour une durée de cinq ans, sur un programme de financement permettant la réalisation de 200 000 habitations à bon marché et de 60 000 habitations à loyer moyen. Elle accorde ainsi à l'État un rôle de contrôle, de soutien financier et de réglementation.

### 12 et 29 juin 1949 : Loi sur les HLM

La Loi sur les Habitations à Loyer Modéré se substitue à celle de HBM et correspond à la reconnaissance d'un droit au logement décent ; elle fixe de nouvelles normes du logement social. Une augmentation semestrielle de 20% des loyers HLM est alors prévue. Ces dispositions qui favorisent la construction des logements sociaux, eurent cependant de graves conséquences sociales pour l'avenir : les plus pauvres en étaient exclus.

### 9 août 1953 : La mise en place du «1% » patronal

La contribution obligatoire des entreprises à l'effort de construction est mise en place : 1% des salaires doivent être versés pour l'investissement en logement. La loi du 15 avril 1953 instaure les Logeco (logements économiques et familiaux) et des prêts du Crédit Foncier sur l'initiative de Pierre Courant, ministre de la Reconstruction.

*hiver 1954 : sous la pression de la campagne de l'abbé Pierre après qu'un bébé soit mort de froid, le gouvernement adopte un programme de 12 000 logements en cités d'urgence, destinées à accueillir les familles ou les personnes isolées qui sont à la rue. La caisse des dépôts et consignations, par l'intermédiaire de ses filiales contrôla la quasi-totalité de ces projets. La confédération générale du logement est créée pour défendre les sans-logis.*

### Mars 1969 : Les «chalandonnettes »

Albin Chalandon, ministre de l'Urbanisme lance en mars 1969 un vaste programme de construction de maisons individuelles. Sous couvert de mieux répondre aux aspirations des familles françaises, il s'agit en fait de répondre à plusieurs objectifs.

- Il convient de mieux mobiliser en proposant un objectif aux ménages : l'accès à la propriété de leur maison et, de la sorte, de permettre un certain désengagement de l'État à l'égard du financement du logement.
- Par là aussi on élargit le champ d'intervention et de profit des banques, grâce à la mise sur le marché de nouvelles formules d'épargne et de prêts.
- Il s'agit enfin d'offrir de nouveaux débouchés aux grandes entreprises de construction, par le lancement de nouveaux produits leur permettant de rentabiliser leurs investissements dans l'industrialisation du bâtiment : les «builders » sont donc invités à mettre au point des modèles livrables clés en main à travers toute la France.

*La succès des «chalandonnettes », pour reprendre le terme dont furent affublées les premières réalisations, modifie le marché de l'habitat. En effet, de nombreux entrepreneurs se lancent sur ce nouveau marché, sans avoir toujours les moyens de leurs ambitions, et dans un contexte de concurrence très forte avec les grosses entreprises de BTP. En revanche la politique d'accession à la propriété de la maison individuelle connut dès lors un succès croissant.*

### Fin 1969 : La « Loi Vivien » contre l'habitat insalubre

Enfin, le ministère de l'urbanisme décide de s'attaquer au problème de l'habitat insalubre : les quartiers des centres anciens des villes et les bidonvilles. C'est l'objet de la «Loi Vivien », prise à la fin des années 1969. Pour ce qui concerne les bidonvilles, la construction de cités de relogement d'urgence et l'ouverture plus large de l'accès aux HLM permettent de proposer des logements aux familles, tandis que la multiplication des foyers offre un abri pour les travailleurs immigrés célibataires.

Pour les quartiers insalubres anciens, le problème est plus complexe : il faut arrêter le gigantisme des opérations de rénovation, sauver ce qui doit et peut l'être dans ce qu'on commence maintenant à considérer, grâce à Malraux, comme un patrimoine historique à conserver, enfin poursuivre la remise à neuf d'un parc de logements en tout état de cause vétuste, mais en prenant plus en compte la population qui y réside.

Source : Les politiques du logement en France, Sandrine Roque

## **Annexe 4 : Le nouvel outil de gestion du sol : le PLU**

### **Les principaux éléments du PLU**

La loi SRU a remplacé les anciens Plans d'occupation des sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). La principale différence est que le PLU doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente le projet communal.

La Loi « Urbanisme et Habitat » a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le PLU sera donc composé, en plus du rapport de présentation, par un PADD, des orientations d'aménagement facultatives et un règlement.

### **Le PADD**

La loi SRU avait prévu que le PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux.

La loi Urbanisme et habitat a mis fin à cette situation. Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire).

Allégé d'un contenu juridique inutile et risqué, le PADD a une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- le débat en Conseil municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie.
- il est la « clef de voûte » du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.
- il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision (voir ci-après).

### **Les orientations d'aménagement**

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives.

## L'évolution des PLU

La loi Urbanisme et Habitat réforme profondément les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision, qui donnaient lieu à un abondant contentieux.

La modification devient la règle générale. La commune pourra désormais changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne change pas le projet communal présenté dans le PADD et qu'elle ne réduit pas les zones agricoles (A) ou naturelles (N) ou un espace boisé classé.

À l'intérieur des zones urbaines et à urbaniser, la commune pourra donc changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne remet pas en cause les orientations générales du PADD. En d'autres termes, si la commune change la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification, si elle change de projet communal, elle devra recourir à la révision.

En particulier, si une commune veut transformer une zone à urbaniser (AU) en zone urbaine (U), en cohérence avec les orientations fixées dans le PADD, elle peut le faire par simple modification, même si la zone considérée couvre une surface très importante.

Dans certains cas, pour permettre la réalisation d'un projet, la commune doit faire évoluer son PLU, sans pouvoir utiliser la modification soit parce qu'elle réduit une zone agricole ou naturelle ou un espace boisé classé, soit parce qu'elle remet en cause les orientations fixées dans le PADD. Elle peut alors utiliser la procédure de révision simplifiée.

La loi précise que ce projet doit être « une construction ou une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité. » Cette formule a pour objectif d'éviter la confusion avec les « projets d'intérêt général », procédure par laquelle le préfet peut contraindre une commune à inscrire dans son PLU un projet relevant de l'État ou d'une autre collectivité. Cette formule précise uniquement que la révision simplifiée, comme d'ailleurs tout changement du PLU, ne peut servir un simple intérêt particulier. Les projets concernés pourront être, par exemple, l'implantation d'une entreprise, un équipement public ou privé, un lotissement communal ou l'ouverture à l'urbanisation de quelques terrains. L'important est que le projet que la commune présente soit identifié.

Dans les autres cas, la commune doit recourir à la procédure de révision « normale ». Cette procédure n'est pas nécessairement longue. Tout dépend de l'ampleur des évolutions envisagées.

La loi précise que plusieurs modifications et révisions simplifiées peuvent faire l'objet d'une enquête publique conjointe et être menées à bien alors même que se déroule une révision générale du POS ou du PLU.

Source : [www.droitdelurbanisme.com](http://www.droitdelurbanisme.com),

## **Annexe 5 : Fiche-type pour l'étude d'une rue**

Nom de la rue : .....

Date de la visite : .....

Numéros des photos : .....

Situation : .....

Fonction : .....

Voitures présentes (indicateur social) : .....

Ambiance : .....

Type de bâti : .....

Époque de construction : .....

Logements sociaux ou de type PST : .....

État des façades : .....

Patrimoine à mettre en valeur : .....

Commerces et services : .....

Logements et commerces vacants : .....

Actions préconisées : .....

☐ Concernant l'habitat : .....

☐ Concernant le commerce : .....

☐ Concernant le patrimoine : .....

Observations : .....

## Annexe 6 : Bibliographie

---

### Documents de la CCVA :

« Dossier de candidature, Pour un Pays d'Art et d'Histoire dans le Val d'Argent », 2 tomes (106 et 80 pages)

« 40 ans d'intercommunalité 1965 - 2005, de la vallée de Sainte-Marie-aux-Mines au Val d'Argent », 8 pages, 2005

« Charte intercommunale 2000 - 2006, actualisation du diagnostic démographique, social et économique du territoire du Val d'Argent », 44 pages, Mai 2005

« Bilan intermédiaire de la Charte Intercommunale du Val d'Argent 2000 - 2006, Point intermédiaire début 2005 », 24 pages + annexes, Avril 2005

« Plan Paysage du Val d'Argent, Synthèse intercommunale », 91 pages, Janvier 2003, en partenariat avec le PNR des Ballons des Vosges

### Document de la commune de Sainte-Marie-aux-Mines :

« Convention cadre 2003 - 2006, Contrat de Ville de Sainte-Marie-aux-Mines », 2003, en partenariat avec la Région Alsace

### Document du CSCVA :

« Val d'Argent, Projet social 2005 - 2007 », 2005

### Ouvrages :

« Politiques locales de l'habitat : Le PLH, enjeux pour l'habitat social et rôle des organismes HLM », Les cahiers de l'USH n°100, 2005

« La modernité des HLM, 90 ans d'engagement des offices pour un habitat solidaire », Fédération Nationale des Offices HLM, 204 pages, Éditions La Découverte, 2003

« 100 ans d'habitat social », Roger Quilliot et Roger-Henri Guerrand, 175 pages, Éditions Albin Michel, 1989

ADIL 68, Observatoire de l'Habitat du Haut-Rhin, différents rapports de 2005 et 2006

« La carte postale, miroir du Val de Lièpvre », Jean-Paul Patris, Jacques Horter, Georges Jung, Robert Guerre, 236 pages, Editions Jérôme Do Bentzinger, 1997

Documents de la l'OPHLM de la Vallée de Sainte-Marie-aux-Mines :

« *Plan Stratégique Patrimonial / Diagnostic stratégique* », réalisé par Habitat et Territoires Conseil, 81 pages, 2004

« *Office Public HLM, Sainte-Marie-aux-Mines* », 20 pages, 1986

