

Capitale
européenne

Strasbourg.eu
eurométropole

La politique Habitat de l'Eurométropole
Commune de Mundolsheim
7 septembre 2015

Ordre du jour

I. Rappel des axes de la politique habitat pour l'ensemble des communes de l'Eurométropole

II. La boîte à outils de la politique habitat

III. Chiffres clés « Habitat » sur la commune de Mundolsheim

IV. Points particuliers

V. Echanges et attentes



I. La politique Habitat

• Constats

- Eurométropole de Strasbourg : 473 375 habitants en 2012 , soit 43% de la population du département
- Strasbourg représente 58% de la population
- 2/3 des ménages sont formés de 1 à 2 personnes
- La famille dites « nombreuses » ne représentent plus que 6%
- La taille des ménages diminue régulièrement: 2,13 en 2010 (1,88 en 2030)
- Près d'1 ménage marié sur 3 se sépare
- Un changement des modes de vie:
 - 1 famille sur 5 est monoparentale et recherche un logement accessible, proche des lieux de vie
 - Les ménages âgés augmentent et recherchent un habitat adapté, proche des lieux de vie
 - Les jeunes actifs recherchent des logements meublés sur des durées courtes
 - Les accédants à la propriété sont à la recherche d'une offre attractive (commodité, cadre de vie)



I. La politique Habitat

• Constats (suite)



Eurométropole de Strasbourg : 233 833 logements en 2011 :

- 45% des logements du Bas-Rhin
- Années 1980 : pour 1 logement construit sur l'Eurométropole, 1 construit hors EMS
- Années 2000: pour 1 logement construit sur l'Eurométropole, 3 construits hors EMS
- Depuis 2010: volonté d'inverser la tendance=> 3 000 logts sur l'Eurométropole

=> Depuis 12 ans, les communes du Bas-Rhin < 3000 habitants qui représentaient 35% de la population ont capté 65% de la population.

Depuis la mise en œuvre du PLH (2009-2014) :

- Plus de 21 000 logements autorisés, soit une moyenne de 3 750 logements (>objectif: 3 000 logements/an)
- Moyenne de 1 500 logements aidés autorisés chaque année (respect de l'objectif du PLH)

I. La politique Habitat



• Constats (suite)

Le parc de logements

- 40% de propriétaires (moyenne nationale 57%) / 74% à Mundolsheim
- 60% de locataires
- Cas de Strasbourg : 30% de propriétaires (Mundolsheim: 75%)

Le parc de logements locatifs aidés :

- 24,7% des logements de l'Eurométropole de Strasbourg (28% des logements à Strasbourg)
- Localisés à 70% à Strasbourg
- 63% des ménages de l'Eurométropole sont éligibles au logement social
- 33% des ménages de l'Eurométropole sont éligibles au logement très social

I. La politique Habitat

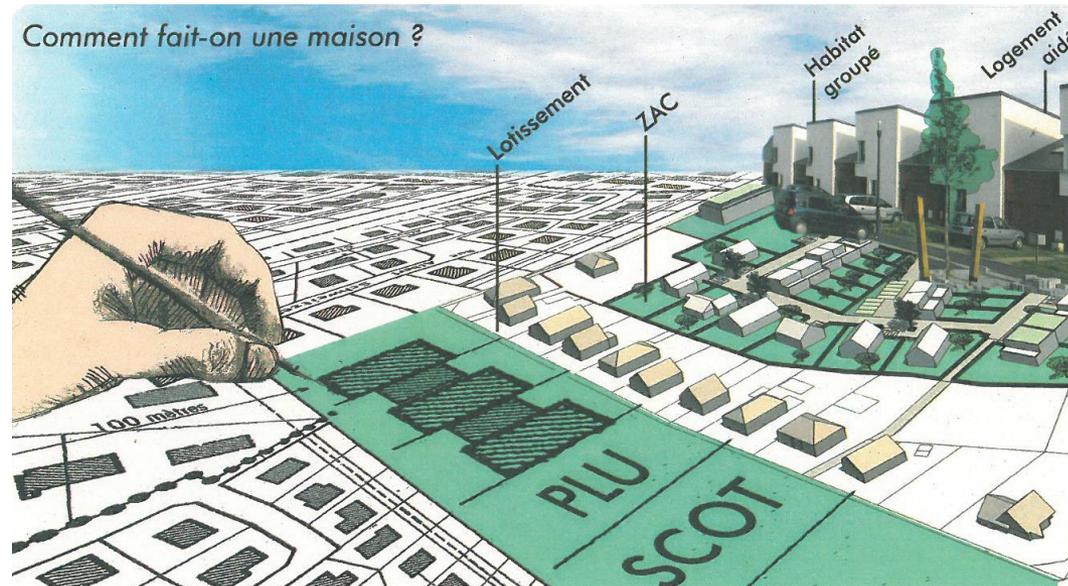


- Répondre aux évolutions des modes de vie et aux nouveaux besoins des habitants
 - En développant une **offre de logements suffisante, diversifiée et territorialement équilibrée**
 - En privilégiant la production de **logements « abordables » notamment pour les familles et les jeunes**
 - En améliorant également la qualité **énergétique du parc existant**
 - En permettant aux ménages qui souhaitent rester sur le territoire de l'Eurométropole de trouver une offre en **logement attractif** et correspondant à leurs besoins (conception, cadre de vie, innovation)
 - En veillant à l'**articulation** entre l'offre de **logements**, les **aménagements** et les **équipements** afin qu'ils correspondent au mieux aux besoins diversifiés des familles
 - En permettant un **meilleur accès aux informations** et aux dispositifs existants pour les particuliers

II. La boîte à outils de l'Habitat

Intervenir avec les communes à toutes les étapes du processus du développement de l'habitat:

1. planifier en amont: le futur PLUI (SMS /ERMS)
2. acquérir le terrain
3. définir le programme et chercher des opérateurs
4. accompagner les opérateurs / propriétaires
5. gestion les logements: lien avec les bailleurs



II. La boîte à outils de l'Habitat (suite)

1. Aide à l'acquisition de terrains

- Le droit de préemption (DIA)
- La négociation amiable
- Stratégie foncière
- Les aides financières (subventions EMS, FAU, déduction des pénalités SRU...)

2. Définir le programme de l'opération et les conditions de réalisation

- L'étude de faisabilité à l'échelle de l'opération
- L'étude d'aménagement à plus grande échelle (Service Projets Urbains)

3. Recherche des opérateurs

- Logement social: consultation de bailleurs HLM en lien avec la commune
- Projets mixtes: élaboration de cahiers des charges de consultation d'aménageurs
- Intervention de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale dans le parc privé

II. La boîte à outils de l'Habitat (suite)

4. Accompagner les propriétaires privés

- les propriétaires occupants ne dépassant pas un plafond de ressources
- les propriétaires occupants des logements de plus de 15 ans
- les propriétaires occupants des logements acquis avec un taux zéro depuis 5 ans
- les propriétaires bailleurs qui louent à un loyer inférieur au loyer de marché et à des ménages sous plafond de ressources
- les propriétaires bailleurs qui souhaitent mettre en location un logement vacant

Quels travaux?

- Amélioration énergétique d'au moins 25% (propriétaire occupant) ou 35% (propriétaire bailleur)
- Adaptation du logement à la perte de mobilité

Quel accompagnement?

- Accompagnement du propriétaire du projet à la réalisation
- Accompagnement des syndics et associations syndicales de copropriétés (POPAC)
- Accompagnement à la gestion par l'intervention de structures d'intermédiation locale

II. La boîte à outils de l'Habitat (suite)

Propriétaires privés: les aides financières

➤ Propriétaires occupants:

- **Etat:** des aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat) à la réhabilitation de **35% à 60%** du montant de travaux
- **EMS:** 5 à 25% d'aides complémentaires de l'EMS pouvant aller jusqu'à 80 % du montant total des travaux HT

➤ Propriétaires bailleurs:

- **Etat:** aides de l'Anah à la réhabilitation uniquement pour les logements dégradés et les travaux d'économie d'énergie de grande ampleur: **jusqu'à 50 %** du montant des travaux HT
- **EMS:** aides complémentaires aux travaux + aides à la location (prime de 1500 € pour le conventionnement social et très social avec ou sans travaux + prime de 1500€ pour sortie de vacance + remboursement de la GRL)
- **Défiscalisation possible jusqu'à 60%** (même sans travaux)

➤ Copropriétés en graves difficultés:

- **Etat:** aides de l'ANAH sur les partie commune à hauteur de 45% + aides individuelles
- **EMS:** aides complémentaires (audit énergétique, ingénierie, travaux).

II. La boîte à outils de l'Habitat (suite)

Accompagner les futurs propriétaires

- encourager une offre abordable pour les primo-accédants
 - Concerne un logement dont le prix de sortie est < à 2750€/m² SH
 - Concerne un ménage qui respecte des plafonds de ressources
- Sécuriser leurs parcours résidentiel en cas d'imprévus

L'accession sociale: plusieurs possibilités

- L'accession sociale « sécurisée »
- La location-accession (PSLA)
- L'accession à prix maîtrisé (promotion immobilière)

Les aides actuelles

- Subvention de l'Eurométropole: **2000 à 4000€ / ménage** selon la taille du ménage

II. La boîte à outils de l'Habitat (suite)

5. Liens avec les bailleurs sociaux (le cas échéant)...

- Suivi des projets
- Possibilité d'intervenir au moment de la définition des programmes en lien avec la commune
- A l'avenir : définir les modalités d'attribution des logements, en améliorant l'information des demandeurs

... et avec les services de l'Etat

- Assistance dans les relations avec la DREAL, la DDT
- Aide à l'utilisation du FAU (Fonds d'Aménagement Urbain) et aide aux montages des dossiers

III. Le logement à Mundolsheim

Nombre d'habitants : 4.878 (2012), + 38 % depuis 1975.

La population :

- Augmentation du nombre de ménages (+212%)
- Baisse de la taille des ménages de 3.1 à 2.5 (vieillesse, décohabitation)
- 200 familles monoparentales
- 24 % de la population a plus de 60 ans
- Revenu médian mensuel en 2010: 2.081 € (1 661€ sur l'Eurométropole)

Les logements:

- De 1.173 logements en 1975 à 2.164 en 2013
 - 94 % de résidences principales
 - 58 % de maisons individuelles
 - 74 % de propriétaires occupants
- Production (source PC obtenus) 2009/2014: 70 logements (objectif PLH: 280) dont 11 logements aidés



III. Le logement à Mundolsheim (suite)

Dans le parc privé (réalisations depuis 2010)

- Logements réalisés en accession sociale sécurisée : 0
- Logements locatifs conventionnés : **12**
- Logements réhabilités par les propriétaires occupants : **9**
- Logements adaptés à la perte d'autonomie : **5**

Le logement social: situation au 01/01/15

- Nombre de résidences principales : **2.041** (données 2011)
- Logements Locatifs Sociaux (LLS) : **113** (5.40 %)
- SRU: nombre de logements locatifs sociaux manquants : **441**
- Pénalités SRU en 2015 : **0€**

- La demande en logement social à Mundolsheim au 1/01/2015 :
 - Demandeurs habitant Mundolsheim : **16**
 - Demandeurs n'habitant pas Mundolsheim : **7**
 - Demandeurs habitant Mundolsheim pour une autre commune : **42**

V. Echanges avec la commune

