

“ La Lettre du PLH ”

Numéro 1- Mai 2007

Agir sur les logements indignes de l'agglomération mulhousienne

Editorial

Riches de leur passé industriel, Mulhouse et sa périphérie ont connu de nombreuses mutations économiques et sociales. Les disparités sociales s'accroissent, et les efforts importants engagés depuis quelques années doivent se poursuivre afin de garantir au plus grand nombre un logement de qualité.

Avec l'approbation et la mise en œuvre de notre PLH, nous contribuons à améliorer l'attractivité de l'agglomération et les résultats sont à ce titre encourageants.

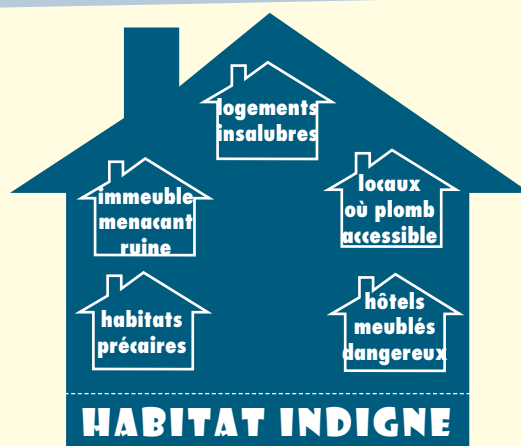
Depuis 2002, ce sont plus de 1800 logements qui ont bénéficié de subventions ANAH dans les quartiers anciens. En 2006, première année de délégation de compétence, la CAMSA a attribué près de 2,3 millions d'euros de subventions pour l'amélioration de l'habitat privé, dont environ 30% pour des opérations isolées hors périmètre OPAH.

L'amélioration de l'habitat privé dégradé doit être une priorité sur l'ensemble du territoire CAMSA. Il faut offrir à chacun de nos concitoyens la possibilité de réaliser son parcours résidentiel tant dans le parc public que dans le parc privé. Le partenariat entre les différents acteurs est une des clefs de réussite.

Cette première lettre du PLH fait un état du parc potentiellement indigne dans la CAMSA, des leviers mobilisables et du rôle des acteurs.

Le Vice Président, Délégué à l'Habitat
Denis RAMBAUD

L'habitat indigne, c'est quoi ?



Sommaire

5000 logements potentiellement indignes dans la CAMSA en 2003..... p.2

Une concentration à Mulhouse et dans les quartiers anciens p.2

Les impacts de l'OPAH RU de Mulhouse..... p.2

Qui occupe le parc de logements indignes?..... p.3

Des personnes seules et une majorité d'habitants âgés de 25 à 60 ans p.3

Des locataires dans la ville centre, des propriétaires dans les communes périphériques..... p.3

Quels leviers pour résorber l'habitat indigne?..... p.4

Qui fait quoi ? p.4

... et avec quels moyens ? p.4

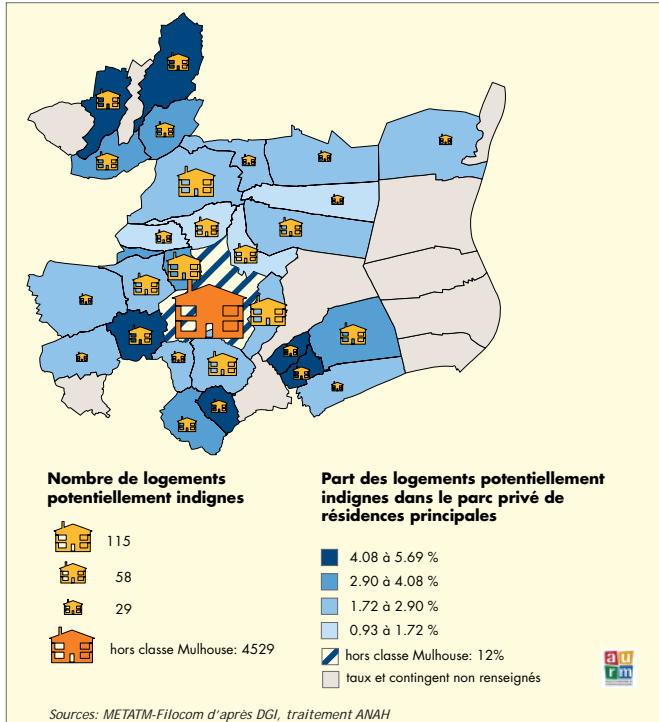
5000 logements potentiellement indignes dans la CAMSA en 2003

Une concentration à Mulhouse et dans les quartiers anciens



8% des résidences principales privées de la CAMSA potentiellement indignes en 2003
34.5% du parc départemental de logements potentiellement indignes à **Mulhouse** en 2003

Caractéristiques du parc potentiellement indigne en 2003

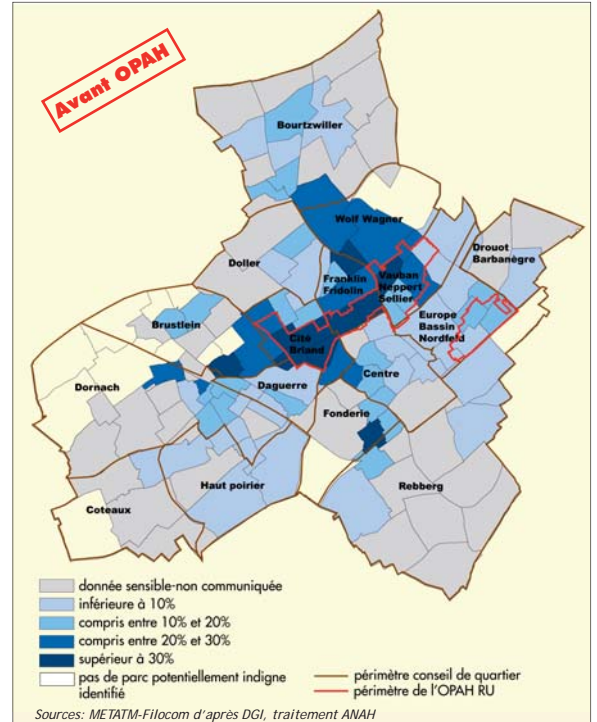


Les secteurs à forts enjeux sont polarisés à Mulhouse et dans les communes urbaines voisines (dont notamment celles du bassin potassique), mais l'ensemble de la région mulhousienne est concerné par la présence d'un parc de logements «potentiellement indignes».

ENJEUX

- Repérer, suivre et traiter les logements indignes
- Renforcer les partenariats

Part des logements potentiellement indignes dans le parc privé de résidences principales à Mulhouse en 2003



Précautions méthodologiques

L'évaluation du parc de logements indignes, repose sur une estimation statistique (relative à l'état des logements et leur occupation) d'un volume de parc privé qualifié de «potentiellement indigne». Cette exploitation seule, ne parvient pas à localiser les situations «réelles» d'habitat indigne: il est essentiel de la confronter avec l'ensemble des sources disponibles auprès des acteurs locaux et des services de l'Etat.

Les impacts de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Renouvellement Urbain à Mulhouse



1806 logements réhabilités (85% de l'objectif initial)
66 logements sortis d'insalubrité (16.5% de l'objectif initial)

Les mutations économiques et industrielles des dernières années ont conduit à une baisse d'attractivité de la ville centre, à un accroissement de la pauvreté et à une dégradation du parc de logements. Le Grand Projet de Ville de Mulhouse a initié la rénovation urbaine des quartiers et a permis de mettre en place des procédures d'intervention sur le parc privé. Ainsi, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat «Renouvellement Urbain» a été conduite sur la période 2001-2006 dans les quartiers anciens mulhousiens.

ENJEUX

- Conduire une nouvelle OPAH à compter de 2007
- Requalifier les immeubles dégradés en logements sociaux
- Produire une offre intermédiaire en locatif et en accession à la propriété à destination des catégories moyennes



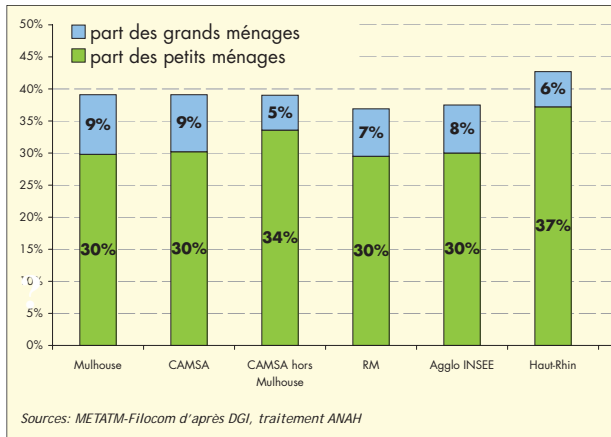
Photos après réhabilitation, rue des chaudronniers à Mulhouse
Source: Service Habitat, CAMSA

Qui occupe le parc de logements indignes ?

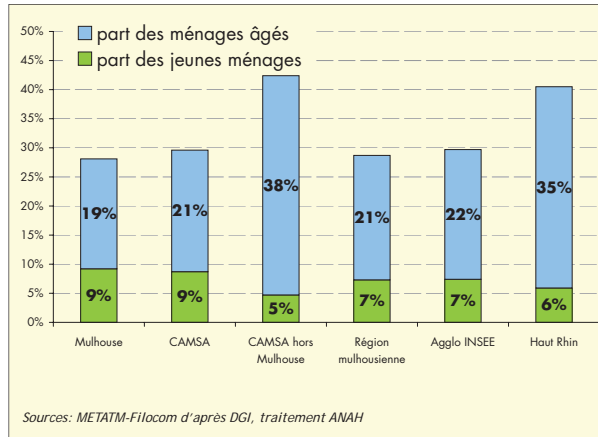
Des personnes seules et une majorité d'habitants âgés de 25 à 60 ans

? 30% de ménages d'une personne occupant le parc indigne
70% des ménages d'une personne occupant le parc indigne sont locataires

Taille des ménages occupants le parc indigne en 2003



Age des occupants du parc indigne en 2003



La part des ménages de plus de 6 personnes (grand ménage) est légèrement surreprésentée dans le parc potentiellement indigne. En revanche, les statuts d'occupation sont répartis à égalité entre propriétaires et locataires.

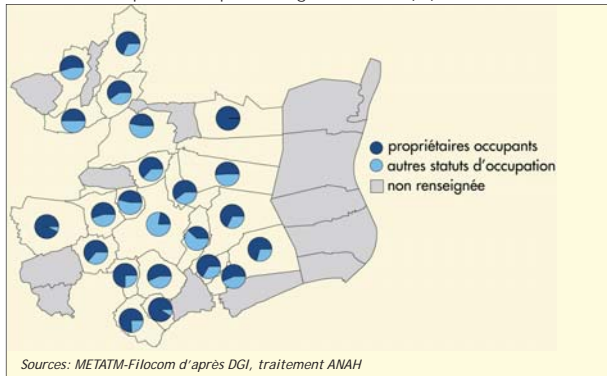
ENJEUX

- Inciter à la production de loyers maîtrisés dans le parc privé
- Adapter le parc de logements au public vieillissant lors de sa remise en état

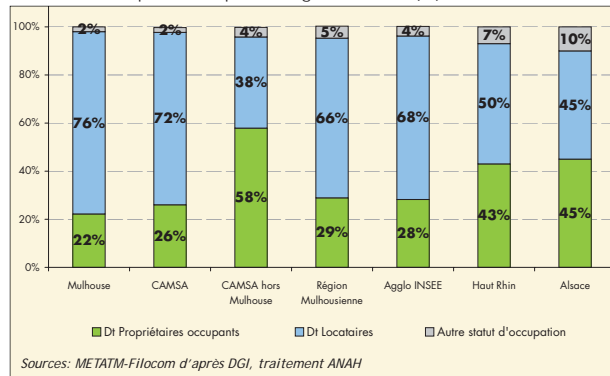
Des locataires dans la ville centre, des propriétaires occupants dans les communes périphériques

? 22% de propriétaires occupant le parc indigne à Mulhouse
58% de propriétaires occupant le parc indigne dans les autres communes CAMSA

Statuts d'occupation du parc indigne en 2003 (%)



Statuts d'occupation du parc indigne en 2003 (%)



Les locataires habitent plutôt en milieu urbain, là où l'offre locative est la plus développée. Cette répartition géographique explique que le profil des occupants est différent à Mulhouse: les propriétaires occupant le parc de logements indignes représentent entre 3% (Région Mulhousienne) et 6% (Mulhouse) de l'ensemble des propriétaires occupants des résidences principales privées. Les 3800 locataires de logements indignes dans la région mulhousienne, représentent quant à eux 12% du parc total de résidences principales privées occupées par des locataires.

ENJEUX

- Solvabiliser et accompagner les propriétaires occupants impécunieux
- Inciter les propriétaires bailleurs à la réalisation de travaux
- Créer une offre locative privée à loyers maîtrisés en dehors de Mulhouse

Qui fait quoi ?...

La coopération entre les acteurs locaux constitue la clé de voute de la résorption de l'habitat indigne.

Compétences des communes

La police générale du maire:

En tant qu'investi des pouvoirs généraux de police, le maire veille à faire disparaître toutes les causes d'insalubrité et, pour cela il est en droit de prescrire des travaux prévus par le règlement sanitaire départemental

La police des immeubles menaçant ruine:

Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité publique.

Compétences de la CAMSA

Depuis janvier 2006, la CAMSA attribue, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, les aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat (aides de l'ANAH). Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par la CAMSA après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH). Des aides spécifiques sont prévues pour la sortie de péril, d'insalubrité, et les travaux contre les risques d'intoxication par le plomb

Compétences du Conseil Général

Depuis janvier 2006, le Conseil Général 68 attribue, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, les aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat (aides de l'ANAH) sur le territoire départemental hors CAMSA. La collectivité copilote avec les services de l'Etat, l'évaluation et le lancement du nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (2007) et s'est engagée dans un PIG «lutte contre l'habitat indigne» sur la période 2007-2011.

Compétences des services de l'Etat

La préfecture : le préfet dirige l'action administrative des services départementaux de l'Etat et exerce le contrôle de légalité des décisions des autorités décentralisées (arrêtés de péril, par exemple). Les préfectures coordonnent l'action de l'Etat dans les PDALPD.

La direction des affaires sanitaires et sociales (DDASS): Elle a la responsabilité des impacts sur la santé de certains éléments de l'environnement, notamment des conditions d'habitat : salubrité, présence de plomb, d'amiante...

La direction départementale de l'équipement (DDE - service habitat) instruit (notamment) une partie du financement du logement social, de certaines actions contre le saturnisme et l'insalubrité.

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) instruit les demandes de subventions pour les travaux d'amélioration de l'habitat privé effectués par les propriétaires occupants et bailleurs, sous conditions de ressources.

La Caisse d'allocations familiales (CAF) verse les allocations de logement familiales ou sociales et les aides personnalisées au logement (si le logement est «décent»).

... et avec quels moyens ?

Outils incitatifs

L'OPAH:

L'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, avec un volet insalubrité, constitue l'outil privilégié de traitement de l'insalubrité dans le cadre d'un projet global de territoire.

Le PIG:

Le Programme d'Intérêt Général, défini par l'article R 327-1 du code de la construction et de l'habitat, est destiné à améliorer les conditions d'habitation des ensembles d'immeubles ou de logements en secteur diffus. Sa mise en oeuvre, son périmètre et sa durée, sont décidés par le président de l'EPCI déléguataire.

La MOUS insalubrité:

La Maitrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale a pour objet le traitement, par une équipe spécialisée, de l'insalubrité diffuse. Elle comprend tout ou partie des missions suivantes: repérage des situations sociales et sanitaires d'habitat insalubre, descriptif de l'état des lieux, assistance aux propriétaires, définition et suivi des travaux et aide aux occupants

Outils coercitifs

Le PRI

Le Périmètre de restauration immobilière a pour objet la restauration, la réhabilitation et la remise en état d'habitabilité d'un ou plusieurs immeubles dans un périmètre créé à cet effet. Les travaux de remise en état sont déclarés d'utilité publique.

La RHI

L'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre concerne le traitement de l'insalubrité irrémédiable. Sous maîtrise d'ouvrage locale, le traitement se fait par acquisition d'immeubles, principalement sous déclaration d'utilité publique. Elles ont pour objet de produire des logements locatifs sociaux.