



agence d'urbanisme de la région mulhousienne

Visite guidée 7ème commission Habitat & Logement



PROGRAMME

À PARTIR DE 14H15 Rendez-vous au Parc des Expositions de Mulhouse

14H30 Départ à vélo

14H40 Arrêt n°1 : Aire d'accueil des gens du voyage

15H30 Arrêt n°2 : Cité Wagner

16H15 Arrêt n°3 : Foyer Soleil, rue Hubner

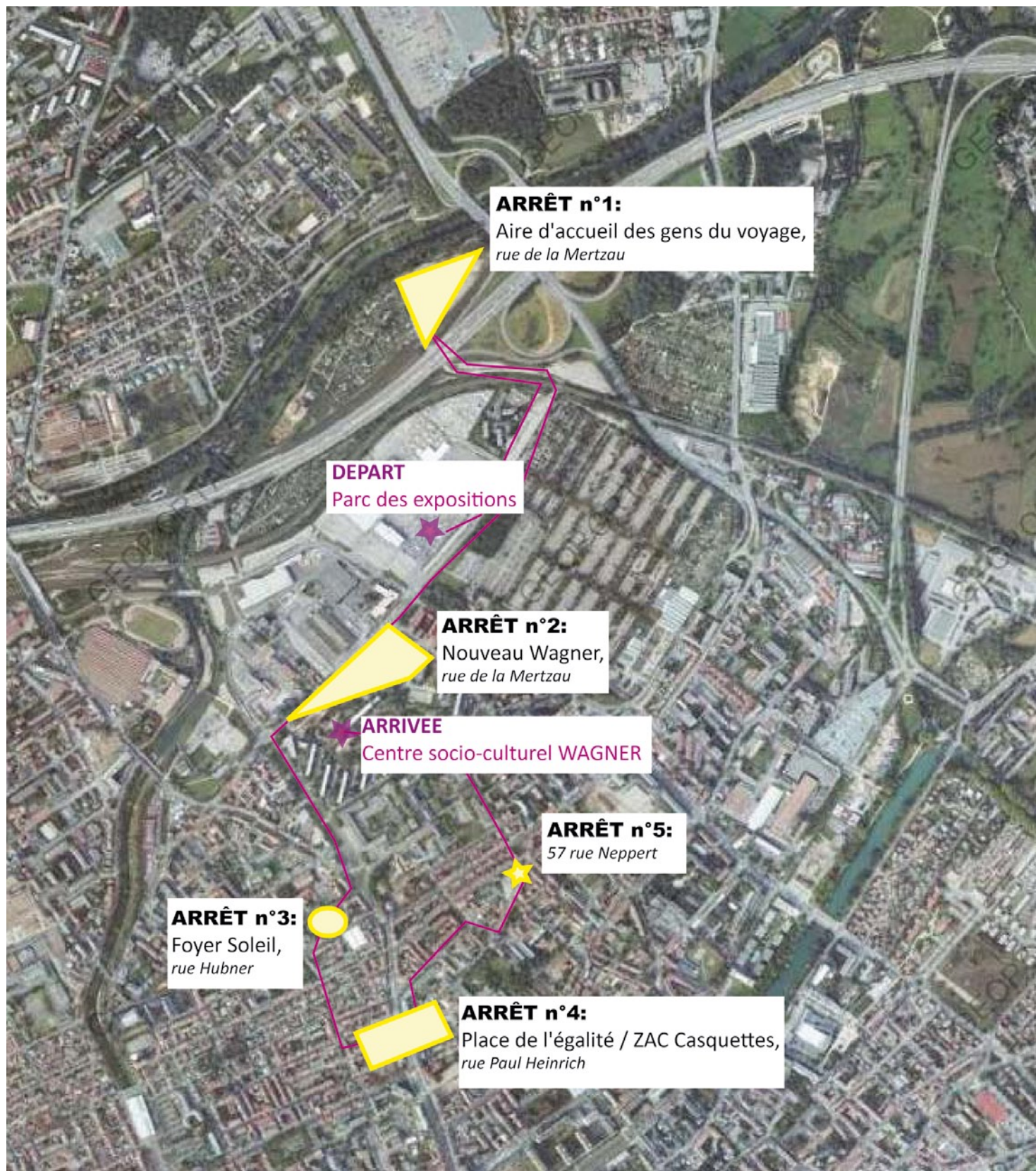
16H45 Arrêt n°4 : Place de l'égalité/ Zac casquettes

17H30 Arrêt n°5 : 54-57 rue Neppert

18H00 Arrivée au centre social Wagner



ITINERAIRE



ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

AIRE D'ACCUEIL DE LA MERTZAU, MULHOUSE

Adresse:

200 rue de la Mertzau à Mulhouse

Maîtrise d'ouvrage :

m2A

Mise en service :

mars 2008

Tarif journalier:

3 à 5 euros/ emplacement / jour (droit de place) + fluides au réel 0,17 euros/KWh et 3,01 euros/m³

Gestionnaire :

Hacienda SG2A

Budget :

Investissement = 1 570 000 euros
Fonctionnement = 89 000 euros / an

Nombre d'emplacements :

40 places

Taux d'occupation annuel moyen :

66%

Durées de séjour :

- maximum d'un trimestre en hiver sur motif de scolarisation des enfants
- 1 mois renouvelable en été sur motif d'exercice d'une activité économique de commerce ou artisan ambulant.



QUI SONT LES GENS DU VOYAGE ?

1	FORAINS	CARAVANIERS	GENS DU VOYAGE
Activités / ressources	<ul style="list-style-type: none">- Commerçants inscrits au registre du commerce et des sociétés- Artisans inscrits au répertoire des métiers- Artistes libres- Représentants d'associations loi 1901- Personnes physiques ou personnes morales	<ul style="list-style-type: none">- Ouvriers ou techniciens travaillant pour le compte d'entreprises de construction se déplaçant d'un chantier à un autre et vivant en abri mobile- Salariés exerçant des professions variées, dont certains voyageurs de commerce, se déplaçant sans cesse d'un lieu à un autre et qui logent en résidence mobile- Personnes à charge de plus de 16 ans d'un titulaire d'un livret de circulation	Personnes de plus de 16 ans n'ayant ni domicile ni résidence fixe de plus de 6 mois dans un Etat membre de l'UE, résidant dans un abri mobile et ne pouvant justifier de ressources suffisantes
Titre de circulation	Livret spécial de circulation (livret beige)	Livret de circulation (livret vert)	Carnet de circulation (carnet bordeaux)
Conditions d'obtention	Personnes de plus de 18 ans n'ayant ni domicile ni résidence fixe de plus de 6 mois dans un Etat membre de l'UE, et résidant dans un abri mobile	Personnes de plus de 16 ans n'ayant ni domicile ni résidence fixe de plus de 6 mois dans un Etat membre de l'UE, résidant dans un abri mobile et justifiant de ressources suffisantes	
Nationalités concernées	<ul style="list-style-type: none">- Ressortissants communautaires ou appartenant aux Etats de l'espace économique européen- Ressortissants bénéficiaires d'accords comportant une clause d'assimilation au national (Algérie, Etats Unis, Suisse, Monaco, Andorre, Saint Martin, Congo Brazzaville, Gabon, Sénégal, Togo)- Ressortissants bénéficiaires d'accords d'association avec la communauté européenne (Pologne, Hongrie, Roumanie, Bulgarie, République Tchèque, Slovaquie, Lettonie, Estonie)	Peut être délivré aux ressortissants étrangers quelque que soit leur nationalité.	Peut être délivré aux ressortissants étrangers quelle que soit leur nationalité s'ils réunissent les conditions pour être admis au séjour. Cette dernière condition n'est toutefois pas exigée des ressortissants étrangers pour lesquels la réglementation sur l'entrée et le séjour des étrangers n'impose pas la justification de moyens d'existence suffisants (ressortissants communautaires)

PLH M2A
Commission
itinerante



© AURM

© AURM

LES AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE DANS LA M2A



Aire d'accueil de Riedisheim



Aire d'accueil de Brunstatt



Aire d'accueil de Kingersheim

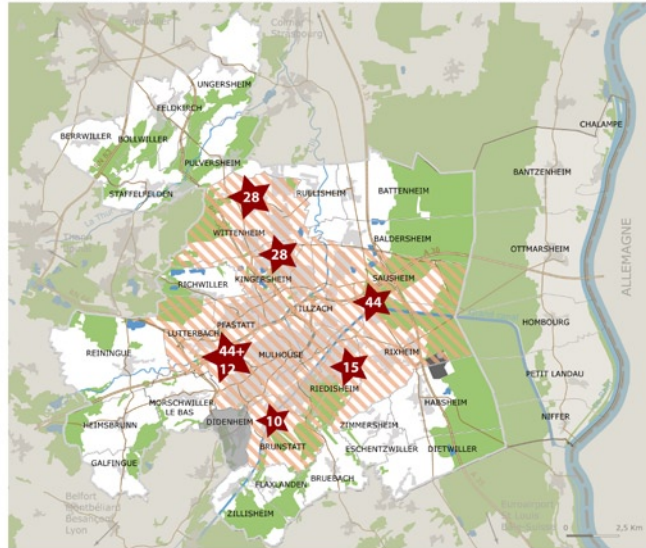


Aire d'accueil de Wittenheim



Aire d'accueil de Habsheim, Rixheim, Sausheim, Illzach

Les aires d'accueil des gens du voyage dans l'agglomération mulhousienne



Communes de plus de 5000 habitants soumises à l'obligation d'aire d'accueil

28 Nombre de places d'accueil des gens du voyage

Mulhouse Alsace Agglomération

Sources : BD Cartho ©IGN 2003, DRF - EPLS / FLOCOM, Neufbretagne - ADRM JC, mars 2010

A QUELLES COMMUNES S'APPLIQUE LA LOI ?

La loi Besson de juillet 2000 prévoit que **toutes les communes de plus de 5000 habitants doivent participer à l'accueil des gens du voyage**. L'aménagement et la gestion de ces aires est de la compétence de la m2A. Pour la réalisation de ces projets, les communes mettent à disposition de la m2A un terrain et réalisent les travaux de viabilisation. Avec l'extension de l'aire d'accueil de Mulhouse, la m2A sera en conformité avec les obligations fixées au schéma départemental et toutes les communes membres peuvent prendre des arrêtés d'interdiction de stationner en dehors des aires d'accueil.

MUTUALISATION DES MOYENS À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

- les 10 places initialement prévues à Lutterbach ont été reportées sur les sites de Mulhouse, Kingersheim et Wittenheim
- L'aire de Rixheim (44 places) répond aux obligations des communes d'Illzach, Rixheim, Habsheim, Sausheim
- Une extension de l'aire d'accueil de Mulhouse est prévue en 2010 pour répondre aux obligations de Pfastatt (+12 places)

LES AIDES DE L'ETAT

L'aide pour la réalisation des aires d'accueil est de 70% de la dépense et peut monter jusqu'à :

- 10 671 euros par place de caravane pour une nouvelle aire d'accueil,
- 6 403 euros par place de caravane pour la réhabilitation d'une aire existante,

L'Etat apporte désormais une aide à la gestion des aires d'accueil. Cette aide est de 132,45 euros par place de caravane et par mois. Elle est versée par la Caisse d'allocations familiales (CAF).

DONNÉES CLÉS

- 200 places disponibles dans l'agglomération
- 90% des places sont gérées par la société Hacienda. Seul site géré en régie: Brunstatt
- «La Ferme de l'Étalon Noir» à Pulversheim complète l'offre de stationnement existante (travaux de mise aux normes réalisés en 2009)

HABITAT DURABLE

LES ECO LOGEMENTS SOCIAUX CITÉ WAGNER

Situation:

angle rue de la Mertzau/ rue d'Agen, Mulhouse

Maîtrise d'ouvrage :

Mulhouse Habitat

Maitre d'oeuvre :

Atelier Ott Colin, architecte mandataire
Julien Defert, architecte associé
Isabelle Hurpy, environnementaliste AMO
Catherine Linder, Paysagiste
AGE, bureau d'études VRD

Programme:

Démolition de 230 logements
Reconstruction de 168 logements (répartis en 22 petites unités résidentielles n'excédant pas le R+3)

Statut des logements:

Programme de logements sociaux

Typologie des logements neufs produits:

maisons en bande
logements intermédiaires
logements collectifs

Densité :

56 logements/ hectare

Coût total de l'opération (construction + études + charge foncière):

5 321 473 euros HT

Caractéristiques HQE:

- Omniprésence du bois (Ossatures et menuiseries)
- Matériaux écologiques (Briques monomur)
- Panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire
- Orientation sud ouest des bâtiments
- Eclairage naturel des parties communes
- Chauffage au gaz par chaudières à condensation
- Accès voiture réglementé (parking silo 115 places)



CONTEXTE ET HISTORIQUE DU PROJET

Wolf-Wagner est historiquement un des grands quartiers d'habitat social de Mulhouse. Il comprend la cité Wolf, construite dans les années 20, et la cité Wagner, construite en 1956-1958. Située à 15 minutes à pieds du centre ville, la cité Wagner est desservie depuis 2006, par le tramway qui la relie directement à celui-ci. La requalification globale du quartier a été engagée en 1999. Le programme de renouvellement urbain du quartier s'inscrit dans un processus global de transformation urbaine, économique et sociale.

Le développement durable au coeur du projet

Ce projet s'inscrit dans une politique globale de développement durable qui s'exprime par la promotion des déplacements piéton et autres modes doux (vélos), la volonté de limiter la circulation automobile (taille des voies et création d'un parking en silo), la volonté de préserver et valoriser les espaces verts situés au coeur du quartier, la construction de bâtiments Haute Qualité Environnementale (HQE)



ECO LOGEMENTS, ECO QUARTIERS DANS LA M2A



Parc du Muehlmaten, Bollwiller



Résidence de la source, Zillisheim



Frohmatten, Lutterbach

CONTEXTE ET HISTORIQUE DES PROJETS

Parc Muehlmaten

« Le Parc du Muehlmaten » est une résidence neuve de 15 logements (accession/défiscalisation Scellier). Avec une perspective de 38 kWh/m²/an pour le chauffage, l'eau chaude et l'éclairage (label BBC EFFINERGIE), ce programme vise à atteindre la classe A du diagnostic de performance énergétique tout en restant dans un prix de marché pour la commercialisation des logements.

Résidence la Source

Le bâtiment est composé de 6 logements réalisé par un promoteur privé, vendus en accession à la propriété. Une consommation maximale de 42 kWh/m²/an pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la ventilation est prescrite dans le programme. Ce programme fait l'objet de la labellisation Suisse «Minergie».

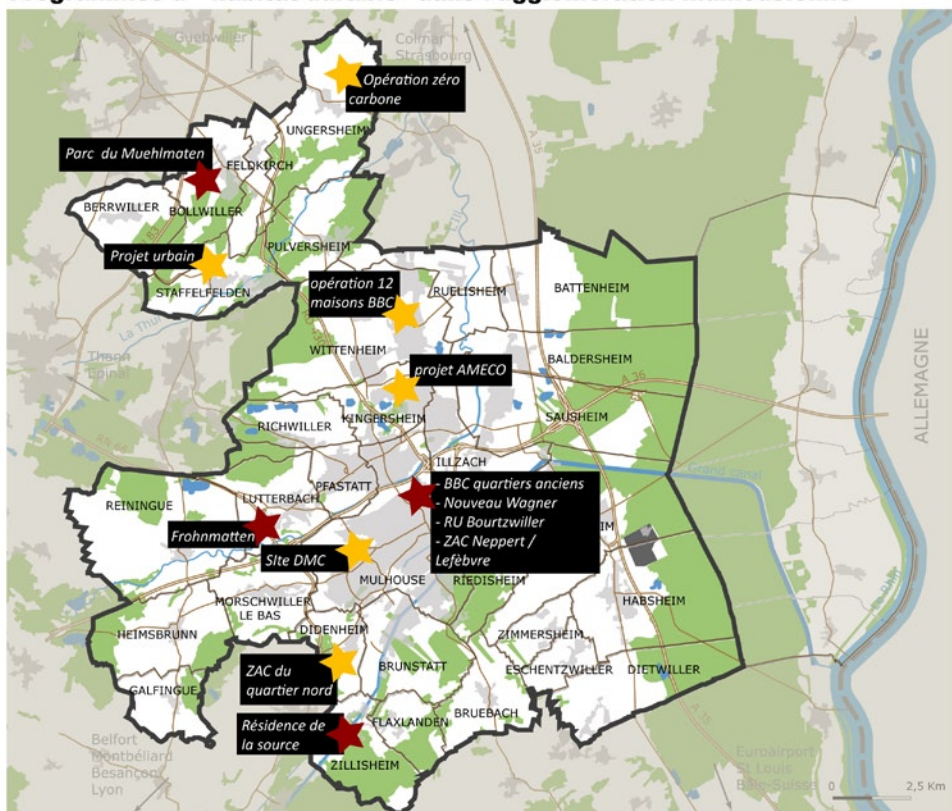
Frohmatten

Construit en 2002, ce programme se compose de 19 logements sociaux de haute qualité environnementale. L'objectif du bailleur, Mulhouse Habitat: « permettre aux locataires de bénéficier d'un logement intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) de qualité pour un loyer accessible et des charges maîtrisées. » Chaque logement dispose d'un accès individuel et privatif.

A venir...

- Projet urbain Staffelfelden
- Opération zéro Carbone, Ungersheim
- Site DMC, Mulhouse
- Projet AMECO, Kingersheim

Programmes d' "habitat durable" dans l'agglomération mulhousienne *



- ★ zone d'habitat durable en projet
- ★ zone d'habitat durable en cours ou réalisée

* liste non exhaustive

▭ Mulhouse Alsace Agglomération

FOYER ET HÉBERGEMENT D'URGENCE

FOYER «SOLEIL», MULHOUSE

Adresse :

19, rue Hubner - Mulhouse

Statut

Foyer Travailleurs Migrants et Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile

Année de construction

1976

Propriétaire / Gestionnaire

ADOMA

Nombre de places

170 places en FTM et 136 places en CADA

Public accueilli

personnes isolées (hommes majoritairement)

âge : plus de 40 ans en majorité

caractéristiques : population vieillissante

Redevances pratiquées :

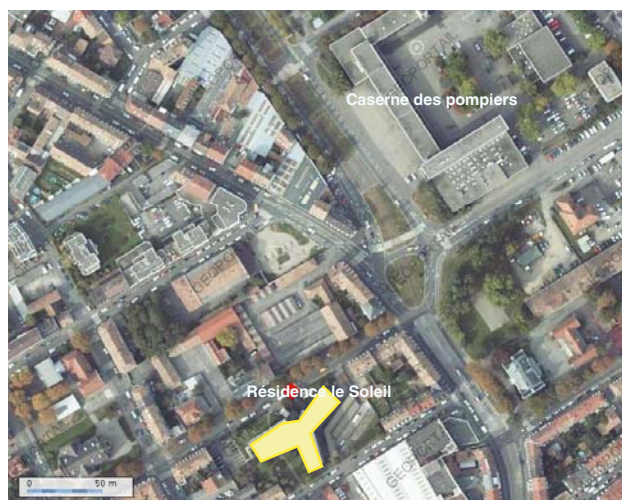
chambre sans douche : 246 euros

chambre avec douche : 283 euros

Aides perçues par les résidents: APL

Restructuration patrimoniale:

Transformation du foyer en résidence sociale en 2011



HISTORIQUE DU PROJET

La résidence Le Soleil se trouve dans le quartier Franklin-Fridolin, quartier ancien de Mulhouse situé dans le programme de renouvellement urbain. Le foyer n'a jamais connu de réelle réhabilitation, seuls des travaux de mise en conformité et en sécurité ont été réalisés en 1985. Aujourd'hui, pour faire face à une population vieillissante, le foyer doit s'adapter. Il accueille également plus d'une centaine de demandeurs d'asile.



Au total ce sont 12 foyers sur la m2A offrant près de 2000 logements « collectifs » pour les plus démunis, dont plus de 200 sont agréés au titre de l'hébergement d'urgence. Ce parc représente 80% de l'offre départementale. L'ensemble de ces foyers, essentiellement destinés à un public de travailleurs migrants ou de jeune travailleurs, doit ou a du faire l'objet de travaux de réhabilitation importants pour mise aux normes et adaptation aux besoins des ménages. A ce jour, 568 logements (soit 30% de l'offre) ont été rénovés ; 475 logements sont en cours de réhabilitation (25% de l'offre) et 850 sont encore au stade des études préalables (45% de l'offre).

A ces foyers s'ajoute les 1100 places d'urgence (CHRS, stabilisation, ALT, CADA) essentiellement sur Mulhouse et Richwiller. Certaines communes ont depuis la loi MOLLE du 25 mars 2009 une obligation de disposer de places d'hébergement.

LOGEMENTS FOYERS ET HÉBERGEMENT DANS LA M2A



Maison relai, Riedisheim



Foyer Ste Barbe, Richwiller

HISTORIQUE DES PROJETS

Maison relais de Riedisheim

Ouverte depuis le 1er septembre 2005, la maison relais de Riedisheim accueille un public en situation de rupture, désocialisé, souffrant de problèmes psychologiques ou d'alcoolisme, ne pouvant dès lors se gérer au quotidien de façon autonome. Le public hébergé est majoritairement masculin, âgé en moyenne de 40 à 60 ans et sans emploi.

La maison relais constitue un lieu d'accueil, d'écoute et de soutien aux personnes en très grande précarité. Elle peut accueillir jusqu'à 15 personnes, toutes logées dans des studios indépendants. Les résidents ont à leur disposition un appartement collectif ouvert au rythme de 35 heures par semaine en présence de l'hôtesse de la maison. Bénéficiant des aides personnalisées au logement (APL), une redevance mensuelle de 90 euros reste à la charge des résidents. Il s'agit d'un hébergement permanent. Appartenant à des propriétaires privés, la maison est louée par l'Association des Sans-Abris depuis déjà une dizaine d'années.

Foyer Saint Barbe de Richwiller

Cette ancienne maison de retraite accueille depuis 2007, un centre de stabilisation de 30 places. Ce foyer accueille autant des familles ou des couples que des femmes seules.

RENOUVELLEMENT URBAIN

PLACE DE L'ÉGALITÉ / ZAC CASQUETTES



Place de l'égalité
Maisons de ville, NLE et école Franklin



Place de l'égalité
Périscolaire Franklin



Avenue de Colmar-
Carré Renaissance, SPCIA



Rue Paul Heinrich
Programme en accession, Nexity

54 Rue du Runtz
Réhabilitation logements privés en BBC, SERM

DÉTAILS DES PROJETS

Zac Casquettes / Franklin

Elle regroupe deux îlots situés de part et d'autre de l'avenue de Colmar formant un ensemble de 3,8 ha.

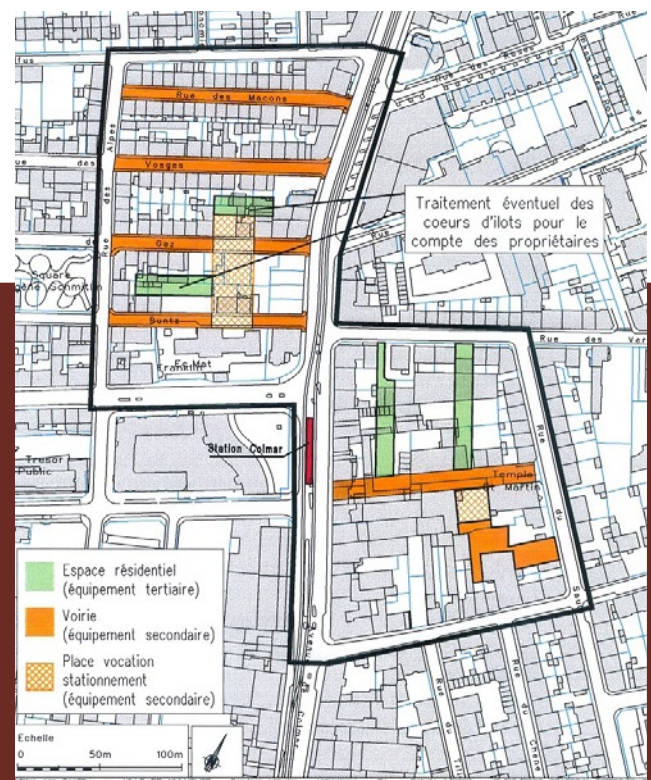
Son programme s'établit sur :

- la résorption d'une friche industrielle en procédant à une dédensification des îlots, par la création d'espaces publics
- * la réfection de rues existantes,
- * la création d'une 100e de logements collectifs:
- programme SPCIA : de 22 logements en accession à la propriété et 3 locaux commerciaux en rez-de-chaussée
- programme Nexity: 25 logements locatifs privés
- 6 maisons de ville (propriété du bailleur social NLE)
- * la construction d'un hôtel «B&B» de 90 chambres
- * la création d'un accueil Petite Enfance
- * l'agrandissement de l'école maternelle Franklin

Réhabilitation «basse consommation» dans le parc ancien

Un programme de rénovation d'immeubles (chauffage, isolation) au standard "Bâtiment économe en énergie" a été entrepris dans un quartier ancien de Mulhouse. Objectif: réduire la facture d'énergie par 8 et passer d'une consommation de 400-500 kWh/m² à 50 kWh/m². Cette opération concerne à ce jour une vingtaine d'immeubles. D'ici 2012, 35 à 45 immeubles devraient être rénovés selon ces critères par des investisseurs privés (grâce aux aides de l'ANAH, des partenaires de l'OPAH RU et des avantages liés à la défiscalisation). La société d'équipement de la région mulhousienne assure l'animation et le suivi de ces projets. Cette opération s'inscrit dans le cadre du programme "Energivie" qui vise à développer les énergies renouvelables en Alsace.

Carte de situation de la ZAC Casquettes-Franklin



OPERATIONS MIXTES ET TRANSFORMATIONS D'USAGE DANS LA M2A



ZAC Rinderacker, Rixheim



Reconversion du presbytère de Feldkirch en logements locatifs sociaux



Réhabilitation d'une maison alsacienne et construction neuve. Programme de 15 logements sociaux, Reiningue

DÉTAILS DES PROJETS

ZAC Rinderacker

Avec près de 30 hectares de terrain, situé entre l'autoroute A35 et le quartier des Romains, à Rixheim, se dresse un nouveau quartier mariant maisons individuelles, petits immeubles collectifs, zones d'activités et espaces verts. Ce programme voit également la mise en chantier d'une centrale énergétique « géothermie/biomasse/gaz » et de réseaux de distribution de la chaleur.

La zone d'activités (superficie de 107 000 m²). accueillera une quinzaine de bâtiments destinés à des activités commerciales et de petites activités artisanales et de services non polluantes. Les 178 000 m² dédiés à l'habitat accueilleront :

- 163 logements en accession
- 50 logements à usage locatif dans de petits immeubles
- 30 logements de fonction et des locaux administratifs pour la future gendarmerie

La ZAC totalisera environ 23 000 m² d'espaces verts publics pour la partie habitat et 19 000 m² pour la zone d'activités. Les travaux sont en cours depuis l'automne 2007

Reconversion du presbytère, Feldkirch

La commune de Feldkirch a confié à Mulhouse Habitat la réhabilitation du presbytère, datant de la fin du XVIIIe siècle, et celle des anciens bains municipaux. Ces deux opérations de valorisation du patrimoine communal permettront à terme de mettre huit logements sociaux à la disposition des personnes âgées et des jeunes ménages. Le projet de réhabilitation du presbytère aura coûté 332 887 euros, honoraires inclus.

Cour Zurbach, Reiningue

Mulhouse Habitat en partenariat avec la commune de Reiningue a réalisé la transformation d'une ancienne ferme, située au coeur du village, en un programme de 15 logements sociaux. Cette opération est originale par sa mixité : une partie est réalisée en construction neuve, une autre en acquisition - amélioration. Cette intervention d'ensemble permet de revaloriser le patrimoine architectural. La maison réhabilitée retrouve son aspect initial et les 3 petits bâtiments neufs sont construits dans une architecture parfaitement intégrée à l'environnement local.

HABITAT INDIGNE

QUARTIERS ANCIENS, MULHOUSE

Identification d'immeubles insalubres



48 rue Neppert, Mulhouse



57 rue Neppert, Mulhouse

Exemple d'une réhabilitation - vue extérieur

immeuble rue Thénard
AVANT



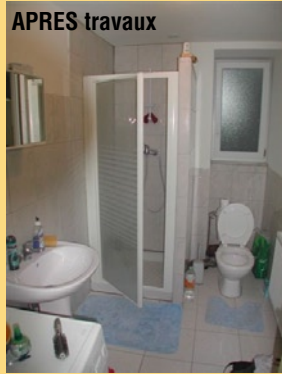
immeuble rue Thénard
APRES

Exemple d'une réhabilitation - vue intérieure

AVANT travaux



APRES travaux



PLH M2A
Commission
itinérante

LES ACTIONS MISES EN PLACE POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

L'OPAH RU et les objectifs de sortie d'insalubrité

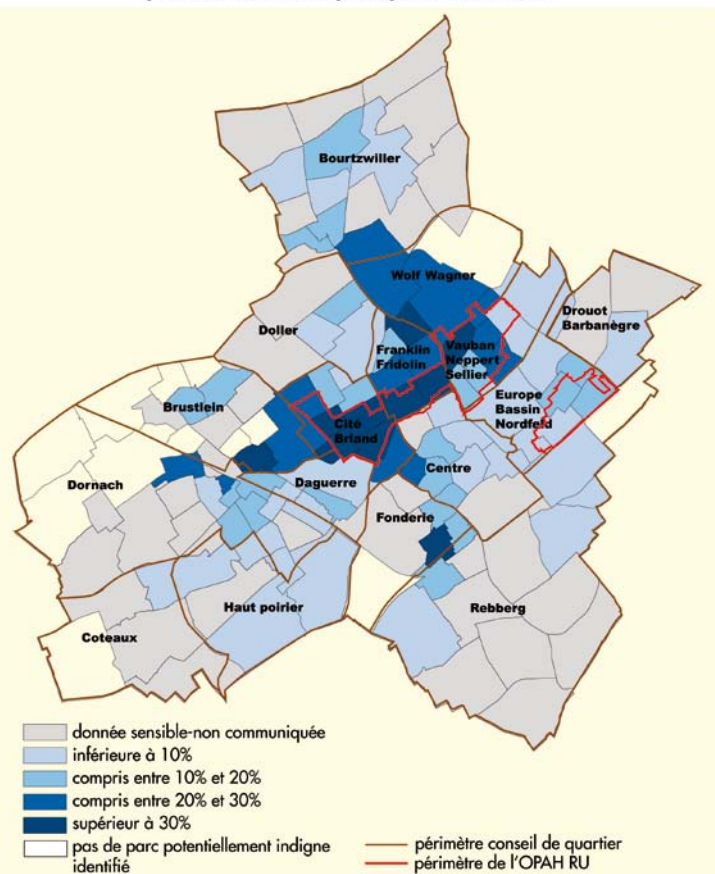
Le programme de renouvellement urbain de la ville de Mulhouse vise à renforcer l'attractivité résidentielle des quartiers et y favoriser la mixité sociale. Les quartiers Vauban Neppert, Franklin, Briand disposent de programmes ambitieux visant à améliorer la qualité du parc privé ancien. Au travers de 2 DUP de travaux et d'un droit de préemption renforcé, la SERM acquiert des immeubles très dégradés pour les revendre à des investisseurs qui réalisent d'importants travaux de rénovation. Le traitement d'immeubles dégradés par des investisseurs privés doit permettre de produire une offre locative intermédiaire requalifiée, et particulièrement de grands logements, susceptibles d'accueillir des familles de classe moyenne dans les quartiers. Par ailleurs, ces réhabilitations visent une performance énergétique BBC.

Mission Habitat indigne à la M2A

La mission habitat indigne anime le réseau des partenaires en charge du repérage et du traitement de l'habitat indigne. Ses objectifs sont :

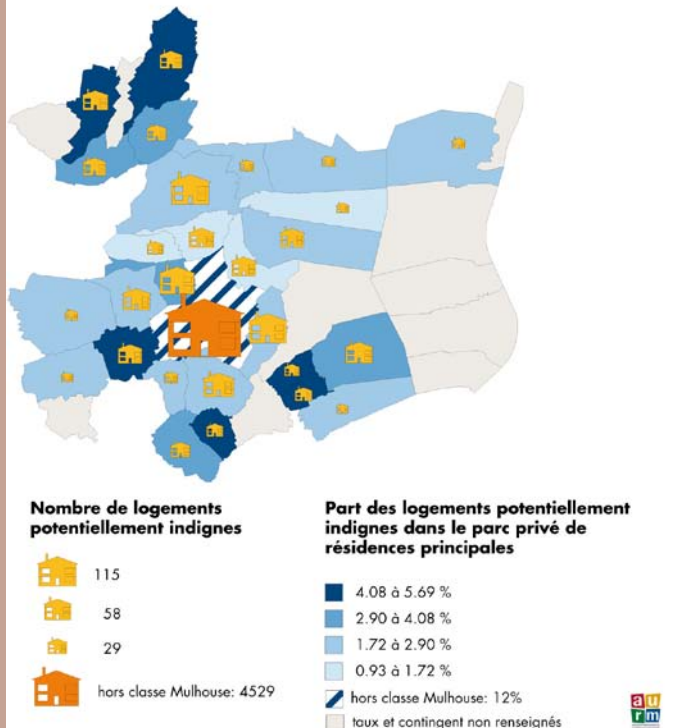
- d'apporter les réponses appropriées au repérage et au traitement des situations d'habitat indigne
- de mettre en œuvre la procédure d'abandon manifeste pour les immeubles suivis dans le cadre du comité de traitement de l'habitat indigne et qui n'ont fait l'objet d'aucune intervention de la part des propriétaires
- de mettre en œuvre les procédures de travaux d'office pour sécuriser les immeubles dégradés vacants et les protéger contre le squat.

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



HABITAT PRÉCAIRE, HABITAT INDÉCENT HABITAT INDIGNE DANS LA M2A

Caractéristiques du parc potentiellement indigne en 2003



LE PARC POTENTIELLEMENT INDIGNE

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

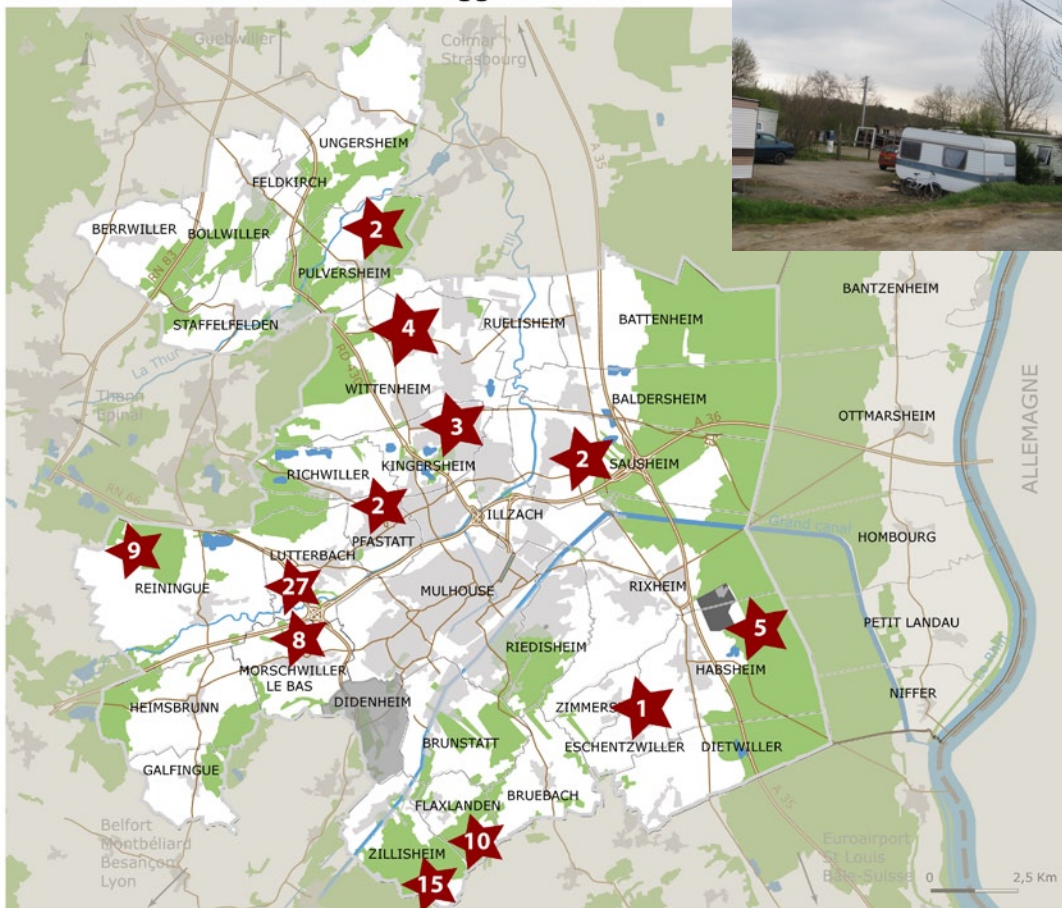
Précautions méthodologiques

L'évaluation du parc de logements indignes, repose sur une estimation statistique (relative à l'âge des logements et le revenu des occupants) 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 et de procéder à un important travail de terrain (repérage, signalement...).

LES SITES D'HABITAT PRÉCAIRE DES NOMADES SÉDENTARISÉS

On recense dans la M2A, 26 sites de sédentarisation, ce qui concerne 88 ménages. Cet habitat précaire correspond à des logements en caravane, dans de petites baraques /chalets, mobile home, roulotte...

Sites de sédentarisation dans l'agglomération



Site de sédentarisation à Lutterbach (rue du Nonnenbruch et rue de Thann)



2 Nombre de ménages concernés par un habitat précaire selon la commune

☐ Mulhouse Alsace Agglomération

**NOTES
PERSONNELLES**

**NOTES
PERSONNELLES**

