

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

 Agence
nationale
de l'habitat Anah



Capitale
européenne

Strasbourg.eu
eurométropole

Réunion publique
Les aides à l'habitat privé
Commune de WOLFISHEIM
5 octobre 2017

Ordre du jour

1. **Le cadre des aides à l'habitat privé : la politique de l'habitat de l'Eurométropole de Strasbourg**
2. **La mission d'accompagnement des propriétaires**
3. **Les différentes aides disponibles**
4. **Echanges avec le public, témoignages**



1. Le cadre des aides à l'habitat privé : la politique de l'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 la qualité énergétique du parc de logements existant.**
- **En permettant un meilleur accès aux informations et aux dispositifs existants pour les particuliers.**

Les données clés du logement sur Eurométropole de Strasbourg...

Source : INSEE, RP 2013 consolidé 2016

489 770 habitants, 33
communes, 44% population
du département

40% de propriétaires
(moyenne nationale 57%)

60% de locataires (moyenne
nationale 40%)

63% des ménages locataires
éligibles au logement social

70% du logement social à
Strasbourg



... et sur la commune de Wolfisheim

4 036 habitants

1 828 logements en 2014

La ½ des logements sont des
maisons individuelles

33% de locataires et 67% de
propriétaires occupants

30% de la population vit
seule mais augmentation du
nombre de ménages (petit)

2. La mission d'accompagnement des propriétaires

Agence Nationale de l'habitat (Anah) : subventions et accompagnement des ménages. L'Eurométropole de Strasbourg assure la délégation de ces aides/subventions depuis 2006.

Quels propriétaires ?

- **Les propriétaires occupant leur logement**
 - ne dépassant pas un plafond de ressources
 - le logement doit être achevé au 1^{er} juin 2001, *au plus tard* (15 ans d'achèvement)
- **Les propriétaires bailleurs (personnes physiques ou SCI familiale)**
 - plafond de ressources des locataires
 - conventionnement du logement (loyer encadré, abattements fiscaux, primes...)

2. La mission d'accompagnement des propriétaires

Pour quels travaux ?

- l'amélioration de **la performance énergétique**
- rénovation du logement **dégradé ou insalubre**
- l'adaptation du logement **à la perte de mobilité**

Avec quel accompagnement ?

- l'accompagnement du **propriétaire**, du projet à la réalisation
- l'accompagnement des **syndics** et associations syndicales de copropriété.

Accompagnement gratuit

(pris en charge par Eurométropole de Strasbourg)

Un seul opérateur, missionné par l'Eurométropole de Strasbourg :
SOLIHA Alsace



MISSION D'ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIETAIRES

solihha.fr

MISSION D'ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIETAIRES

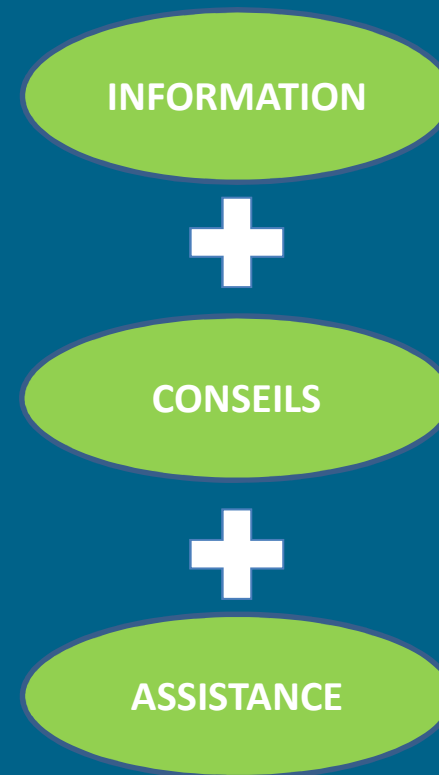
SOLIHA Alsace,
Opérateur PIG Habiter Mieux et POPAC (volet social)
sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg

Une équipe pluridisciplinaire:

- une directrice: Caroline RUNG
- des experts: architecte, juriste, sociologue, conseillère sociale
- des assistants techniques et administratifs

Une expérience de plus de 40 ans en matière d'amélioration de l'habitat et d'animation de procédures publiques (OPAH, PIG, accompagnement en copropriété...)

Une palette de services mise à disposition du public
Une mission gratuite et en toute confidentialité



MISSION D'ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIETAIRES

1. INFORMATION

- Informer les porteurs de projet:
 - Mise à disposition gratuite d'un spécialiste de la réhabilitation
 - Sensibilisation à l'approche énergétique d'un projet sur la base des préconisations de la visite énergétique avant travaux
 - Présentation des principales règles d'attribution des subventions

MISSION D'ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIETAIRES

2. CONSEILS

- Identification des besoins et aide à la décision :
 - Evaluation technique
 - Evaluation sociale et patrimoniale
 - Evaluation énergétique



FAISABILITE
PROJET
ET
COHERENCE

MISSION D'ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIETAIRES

3. ASSISTANCE

- Assistance à la réalisation de travaux:
 - Choix des travaux
 - Assistance à la recherche des devis
 - Montage des dossiers de subventions
- Accompagnement du chantier (pour les propriétaires éligibles et qui le souhaitent)
- Vérification de la conformité des travaux
- Montage du dossier de paiement des subventions (y compris préfinancement PROCIVIS)

3. Les différentes aides disponibles

A Wolfisheim, depuis 2012, les aides ont permis de rénover 8 logements locatifs et 6 logements de propriétaires occupants, ce qui est un volume peu important.

Les aides pour les propriétaires occupants

- Possibilité de subventionner jusqu'à 20 000 € HT des dépenses (50 000 € HT en cas de rénovation lourde) ;
- Subventions de **l'Agence nationale de l'habitat** et de **l'Eurométropole de Strasbourg** qui varient entre 40 à 70 % du montant des HT travaux (et en fonction des ressources fiscales du ménage);
- Aide complémentaire de l'Etat en cas de rénovation énergétique : prime Habiter Mieux, pouvant aller jusqu'à 2 000 € ;
- D'autres organismes peuvent être mobilisés pour participer au financement; compatible avec le crédit d'impôts (Caisses de retraite, dispositifs départementaux..)

Les aides pour les propriétaires occupants (suite)

Conditions de ressources

Exemple avec une famille, deux enfants :

Le revenu fiscal de référence doit s'élever à 29 506 € (ménages « très modestes ») ou 37 826 € (« ménages modestes ») maximum pour être éligible à des subventions.



Isolation de l'extérieure et remplacement des menuiseries sur une maison individuelle

Mise aux normes électriques, remplacement des menuiseries



Les aides pour les propriétaires bailleurs

- Possibilité de subventionner **jusqu'à 80 000 € HT des dépenses** ;
- Subventions de **l'Agence nationale de l'habitat** et de **l'Eurométropole de Strasbourg** qui varient entre **45 à 65 % du montant des HT travaux**
- Aide complémentaire de l'Etat en cas de rénovation énergétique : **prime Habiter Mieux, pouvant aller jusqu'à 1 500 €**
- Aide complémentaire de l'Etat en cas **d'intermédiation locative** : **prime de 1 000 €** ;
- Prime de l'Etat et de l'Eurométropole de Strasbourg **pour la réduction du loyer pouvant aller jusqu'à 20 000 €**
- Primes complémentaires de l'Eurométropole de Strasbourg :
 - **1 500 €** en cas de conventionnement très social
 - **1 500 €** en cas de remise sur le marché de logement vacant depuis plus de 24 mois
- Abattement fiscal sur les loyers perçus **entre 70% et 85%, chaque année**

Les aides pour les propriétaires bailleurs

Pour bénéficier de ces aides qui s'inscrivent dans une démarche « gagnant-gagnant », **il y a un engagement** :

Conventionner son bien, c'est-à-dire, proposer un loyer abordable à des locataires de ressources modestes (justifie l'abattement fiscal) « conventionnement social »

Exemple : un logement de 83 m² ne devra pas dépasser 572 € de loyer mensuel hors charge (abattement de 70%).

Les locataires (familles avec deux enfants à charges) ne doivent pas dépasser 39 013 € de revenus fiscal de référence.

A noter! Si le logement ne nécessite pas de travaux ou n'est pas subventionnable par l'Anah, le propriétaire bailleur a toujours la possibilité de :

- de conventionner son bien sans subvention (loyers légèrement plus élevés);
- de bénéficier des abattements fiscaux entre 70% et 85%;
- de solliciter des dispositifs d'intermédiation locative pour se dégager de la gestion locative de son bien;
- de bénéficier des primes de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Anah.

En cas de logements vacants : dispositif « Mieux relouer mon logement vacant »

- Les aides financières aux travaux (Anah et Eurométropole de Strasbourg);
- Les abattements fiscaux;
- Les primes en cas de conventionnement (1500 € minimum par logement),

Mais surtout :

- En cas de mauvaise expérience locative, d'impossibilité de gérer le bien : **Projet locatif en lien avec l'intermédiation locative** (mandat de gestion ou location/sous location à des structures agréées par l'Etat). **85% d'abattement fiscal.**
8 structures agréées sont actuellement partenaires (Fondation Vincent de Paul, le bailleur Habitat et Humanisme, L'Etage...).
- Tiers social de confiance qui gère le bien et décharge le propriétaire de la gestion locative, souvent lourde à porter. **Versement régulier des loyers, suivi des locataires.**
- Un partenariat avec le Crédit Foncier de France qui permet **aux propriétaires de + de 63 ans de faire des prêts, sans assurance et obligation de remboursement (prêt viager hypothécaire).**

Exemple projet de remise en location, en conventionnement « social » :

Un appartement de 62m², qui est vide depuis 2 ans et qui ne nécessite pas de gros travaux Anah car aux normes et en bon état (= conventionnement *sans* travaux) :

- Application d'un loyer modéré qui ne dépasse pas **483 euros hors charges par mois** (62 x 7.80€/m²);
- gestion du logement confiée à une structure partenaire de l'Eurométropole de Strasbourg;
- location au nom d'une association qui sous-loue aux ménages qu'elle accompagne.

En échange, pour le propriétaire :

- **Versements des loyers assurés, suivi des locataires;**
- **3000 € de primes de l'Eurométropole de Strasbourg;**
→ **financement possible de petits travaux de rafraîchissement ou de mise aux normes grâce à un répertoire d'entreprises.**
- **Une déduction fiscale de 85% sur les loyers perçus/déclarés.**

Les aides à l'adaptation du logement au handicap

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) apporte un soutien financier de **45 ou 60 %** du montant des travaux, sous condition de ressources.

L'Eurométropole de Strasbourg apporte également un soutien financier aux ménages dont les ressources dépassent de 25% les plafonds de ressources de l'Anah

⇒ Les travaux sont alors subventionnés par l'Eurométropole au maximum à **25 %** du montant HT

D'autres financeurs interviennent également (CRAV, Conseil Départemental,...) ce qui peut porter à **80 % voire 100 %** le financement des travaux

Tous les dossiers de demande de subvention pour l'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie font l'objet d'un accompagnement de l'opérateur CEP CICAT, qui procède à une visite du logement (ergothérapeute) et transmet les pièces à la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) afin de centraliser et mobiliser l'ensemble des financeurs pouvant intervenir.

Les aides aux copropriétés

Conditions d'octroi :

- Copropriétés en graves difficultés : arrêté de péril ou d'insalubrité, saturnisme, plan de sauvegarde, administration provisoire
=> **jusqu'à 50 %** du montant des travaux HT
- Copropriétés réalisant des travaux d'accessibilité
=> **jusqu'à 50 %** du montant des travaux HT
- Copropriétés réalisant des travaux énergétiques
=> **jusqu'à 25 %** du montant des travaux HT

Accompagnement gratuit par l'opérateur SOLIHA Alsace et un réseau d'acteurs (FNAIM, Eco quartier, Alter Alsace Energie) pour l'élaboration des dossiers, en lien avec le conseil syndical, le syndic et les copropriétaires.

Régime d'aide en faveur des copropriétés fragiles

Conditions d'octroi :

- Réservée aux copropriétés fragiles risquant d'entrer dans une spirale de déqualification
- Copropriétés affectées de manière prépondérante à usage d'habitation principale
- Travaux d'amélioration des performances énergétiques permettant un gain énergétique d'au moins 35 %
- Accompagnement de la copropriété par un opérateur spécialisés
- Subvention est de 25 % du montant des travaux plafonné à 15 000 € par lot d'habitation principale
- Prime Habiter Mieux de 1 500 € par lot d'habitation principale

TEMOIGNAGE D'UN PROPRIETAIRE

ECHANGES AVEC LA SALLE

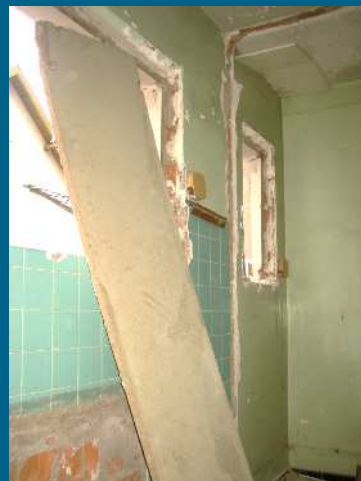
SCI ROBERTSAU

Schiltigheim - 10 rue de la Robertsau

Visite état des lieux en décembre 2014
Immeuble des années 1950 de 4 logements vétustes
Projet de rénovation globale avec restructuration



AVANT TRAVAUX	APRES TRAVAUX
RDC 75 m ²	RDC Duplex R+1 Gauche 56 m ²
R+1 Droit 33 m ²	RDC Duplex R+1 Droit 56 m ²
R+1 Gauche 38 m ²	R+1 Duplex Combles 42 m ²
Combles 50 m ²	Combles 40 m ²



SCI ROBERTSAU

Schiltigheim - 10 rue de la Robertsau

Pour une opération à 134 934 € de travaux TTC

ANAH : 57 398 €

Eurométropole de Strasbourg : 18 755 €

Primes Habiter Mieux : 6 400 €

TOTAL Aides publiques : 82 553 €

Soit 61 % de subventionnement

