



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

m2A.fr



Conseil d'Agglomération 24 juin 2024

DOSSIER PRESSE | LUNDI 24 JUIN 2024

CONTACT PRESSE

Orlane FOUCAULT

Attachée de presse m2A

06 45 86 16 47

orlane.foucault@m2A.fr

Sommaire

#FINANCES

Présentation du compte administratif 2023

Annexe

#HABITAT & LOGEMENT

Aides à la pierre de m2A :
un Programme Local de l'Habitat stratégique et en action à 360°

03

#HABITAT & LOGEMENT

AIDES À LA PIERRE DE m2A : UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT STRATÉGIQUE ET EN ACTION À 360°



Dans le cadre de sa politique sur l'habitat, Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) est délégataire pour le compte de l'Etat des aides à la pierre, conformément à la convention de délégation de compétences signée le 22 février 2020 pour une durée de six ans. Dans ce cadre, elle établit chaque année le bilan de son action en matière d'aides à la pierre et les perspectives pour l'année à venir. En 2024, à mi-parcours de son Programme Local de l'Habitat (PLH), m2A partage son bilan en matière d'habitat privé comme de logement social, ainsi que les projets à soutenir.

Un Programme Local de l'Habitat porté avec succès et ambition par m2A

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique faisant office de feuille de route pour l'ensemble de la politique locale de l'habitat de m2A, tenant compte :

- du parc public et privé,
- de la gestion du parc existant et des constructions nouvelles,
- de la prise en considération de populations spécifiques.

Le 3^e Programme Local de l'Habitat de m2A est entré en vigueur le 20 mars 2021. Après analyse des dynamiques résidentielles et du parc de logement, et grâce aux enseignements des deux programmes précédents, il décline les ambitions portées par et pour l'intercommunalité jusqu'en mars 2027.

A mi-parcours, m2A en tire un bilan positif au regard de l'atteinte de nombreux objectifs posés, bilan qui sera présenté le 25 juin 2024 au bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

L'action de m2A en faveur de l'habitat privé : bilan 2023 et perspectives 2024

- **Un bilan 2023 marquant l'engagement renforcé de m2A en faveur de l'habitat privé**

S'agissant du bilan 2023, l'enveloppe allouée par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) était de 6,6 millions d'euros (6,6 M€) dont 5,3 M€ d'aides ont été allouées à la rénovation du parc privé.

Cette enveloppe de 5,3 M€ a permis en effet de financer :

- **la réhabilitation de 143 logements individuels :**
 - 12 logements locatifs,
 - 77 logements permettant l'adaptation du domicile des occupants aux enjeux de mobilité réduite / vieillissement (action en faveur de l'autonomie),
 - 54 logements de propriétaires occupants pour des travaux d'économie d'énergie,
- **des interventions diverses sur 854 logements des copropriétés suivantes :**
 - à Brunstatt-Didenheim : 1^{re} Armée,
 - à Mulhouse : Diamant Noir, Eugène Delacroix, Peupliers Camus, Les Horizons, Le Président, Daguerre, Olivier, Domaine de la Colline,
 - à Riedisheim : Le Panorama, Bourgogne,
 - à Rixheim : Entremont bâtiment D B, Entremont bâtiment S,
 - à Illzach : Construire.

Il s'agissait de travaux d'urgence et de mise aux normes, notamment pour les copropriétés dégradées, et de travaux de rénovation énergétique.

m2A a en outre investi massivement avec 242 000 € de fonds propres (contre 93 000 € en 2022) pour aider les propriétaires qui s'engagent dans des travaux de réhabilitation énergétique et résorbent l'habitat très dégradé.

- **Une programmation 2024 vertueuse en matière de prévention et de transition énergétique**

Pour sa programmation 2024, Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) priorise les actions portant sur des enjeux forts pour le territoire, avec la poursuite de :

- la **rénovation énergétique des logements énergivores** qu'ils soient de propriétaires occupants ou bailleurs, avec notamment la mise en œuvre d'un nouveau Programme d'Intérêt Général (PIG), véritable outil d'accompagnement des particuliers pour la rénovation énergétique de leurs logements, dont la consultation a fait l'objet d'un appel d'offre qui a pris fin le 17 juin, pour une mise en œuvre du dispositif en septembre 2024 ;
- **l'intervention sur les copropriétés fragiles et dégradées** et la mise en œuvre des outils adaptés pour répondre aux problématiques posées, notamment énergétiques comme de suivi des instances de gestion :
 - Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH),
 - Plans de sauvegarde,
 - Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC),

- **l'intervention sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville** avec l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) sur le quartier de la Fonderie à Mulhouse, élément constitutif du projet de renouvellement urbain du quartier mulhousien Péricentre.

Selon les règles de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), les priorités proposées se déclinent en trois axes d'intervention :



- **les projets spécifiques**

Les projets spécifiques ciblent localement trois volets en 2024 :

- des actions auprès des copropriétés pour une vingtaine de copropriétés sur les communes d'Illzach, Mulhouse et Wittenheim, allant de la prévention à l'incitation, voire jusqu'au redressement,
- l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) du quartier de la Fonderie à Mulhouse, opérationnelle depuis le 1^{er} juillet 2020 pour 5 ans.

- **les propriétaires occupants**

Les projets prioritaires prévus en 2024 pour les propriétaires occupants sur le territoire de m2A sont :

- le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé,
- la lutte contre le réchauffement climatique en visant les opérations avec un gain énergétique minimal de 35 % par opération,
- les travaux de sécurité et de salubrité,
- les travaux d'adaptation au vieillissement conduits en lien avec la résorption de la précarité énergétique.

- **les propriétaires bailleurs**

Les projets prioritaires 2024 ciblant des propriétaires bailleurs concernent les mêmes enjeux :

- le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé, notamment sur les logements vacants,
- les projets conventionnés « social » situés dans les communes SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), permettant ainsi une contribution à l'atteinte de l'objectif des 20 % fixé par l'article 55 de la Loi SRU du 13 décembre 2000,
- les travaux de sécurité et de salubrité,
- les travaux de résorption de la précarité énergétique.

Le programme d'action 2024 a été soumis aux membres de la Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) le 21 mai 2024 et a obtenu un avis favorable, au regard des objectifs attribués par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) en nombre de logements suivants :

Propriétaires occupants			Propriétaires bailleurs	Copropriétés
Habitat indigne	Autonomie	Rénovation énergétique		
2	96	89	5	364

L'action de m2A en faveur des logements sociaux : bilan 2023 et perspectives 2024

- **Un bilan 2023 entre production importante de nouveaux logements sociaux et réhabilitation thermique de l'existant**

S'agissant du bilan 2023 relatif aux aides à la pierre en faveur des logements sociaux sur son territoire, Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) a permis la production de nombreux logements sociaux et la réhabilitation thermique d'une part du parc social public de son territoire.

- **Un niveau de production de logements sociaux particulièrement élevé en 2023, répondant aux besoins identifiés des habitants**

- **454 logements sociaux ont été agréés en 2023 dans les communes de Brunstatt-Didenheim, Habsheim, Illzach, Kingersheim, Lutterbach, Morschwiller-le-Bas, Mulhouse, Pfastatt, Richwiller, Rixheim, Sausheim, Wittelsheim et Wittenheim, soit :**

- **312 logements ayant bénéficié d'un agrément en droit commun** (contre 302 logements en 2022, 383 logements en 2021 et 408 logements en 2020), ce qui demeure un niveau élevé en ajoutant les agréments en reconstitution,
- sur ces 312 agréments, **263 (soit 84 %) ont été affectés à des opérations qui seront réalisées dans les communes déficitaires au regard de l'obligation de 20% de logements sociaux** imposée par l'article 55 de la Loi SRU, et **49 en prêt locatif social (PLS), prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou prêt locatif à usage social (PLUS) pour les communes ayant atteint le seuil de 20 %** (Illzach, Mulhouse, Pfastatt et Wittenheim),
- **142 logements ont vu leur agrément délivré en reconstitution au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).**

- **les logements en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), correspondant aux loyers les plus bas dans les communes de m2A, ont été financés à hauteur de :**

- **537 072 € en dotation déléguée par l'Etat,**
- **167 500 € de subvention sur fonds propres de m2A** (2 500 € par logement PLAI), contre 92 500 € en 2022 ;
Les agréments pour prêt locatif à usage social (PLUS) et prêt locatif social (PLS) permettent quant à eux d'obtenir des prêts bancaires spécifiques pour le financement de tous les logements sociaux et des avantages fiscaux.

En cohérence avec le Plan Climat Nouvelle Donne et l'objectif de transition énergétique poursuivi par m2A, tous les projets répondent aux dernières évolutions réglementaires et sont économes en énergie :

- Bâtiment Basse Consommation (BBC) pour le bâti neuf,
- Très Haute Performance Énergétique (THPE) pour les acquisitions-améliorations de logements existants.



- **Un soutien confirmé de m2A pour la réhabilitation thermique du parc social public**

Concernant la réhabilitation thermique du parc social public en 2023, m2A a poursuivi son soutien aux bailleurs sociaux pour les réhabilitations thermiques du parc énergivore (logements classés E, F et G).

- **297 logements ont été financés sur les fonds propres de Mulhouse Alsace Agglomération, soit 445 500 € d'engagement de crédits (1 500 € de subvention m2A par logement).**
- **sur ces 297 logements 53 ont bénéficié en 2023 d'une dotation d'Etat pour un montant de 212 000 €** (4 000€ d'aide de l'Etat par logement), suite à l'ouverture au financement du fonds national des aides à la pierre (FNAP) des opérations comportant des logements classés E, sous conditions d'engagements de la part du bailleur.

Bailleur	Opérations	Communes	Nombre de logements	Montant total
NEOLIA	1 rue des Blés	Mulhouse	6	9 000 €
SOMCO	A1 à A5 rue des Tulipes	Illzach	50	75 000 €
NEOLIA	2 rue du Pelvoux 12 rue du Markstein	Wittenheim	40	60 000 €
SOMCO	4-6 et 10-12 rue des Dahlias	Illzach	40	60 000 €
3F	4 rue du 6 ^e RTM	Brunstatt	8	12 000 €
3F	8 rue de Bruebach	Mulhouse	6	9 000 €
NEOLIA	9 rue Gutenberg	Mulhouse	13	19 500 €
NEOLIA	59A et B rue de Brunstatt	Mulhouse	8	12 000 €
NEOLIA	30 rue de Mulhouse	Riedisheim	8	12 000 €
NEOLIA	8 rue Schlumberger	Mulhouse	5	7 500 €
NEOLIA	9-13 rue de Meyenheim	Illzach	65	97 500 €
HHA*	Résidence Les Acacias	Pulversheim	24	36 000 €
HHA*	8-14 rue Jacques d'Alsace	Pulversheim	24	36 000 €
TOTAL DU SOUTIEN FINANCIER ACCORDÉ			297	445 500 €

*Habitats de Haute-Alsace



- **Une programmation 2024 contrainte en matière de logements sociaux**

S'agissant de sa programmation 2024 relative aux aides à la pierre en matière de logement social, m2A fixe sa programmation prévisionnelle de logements locatifs sociaux (LLS) et les conditions financières applicables aux opérations de logement social (crédits délégués et fonds propres m2A).

- **Un soutien confirmé à la production, en baisse, de nouveaux logements sociaux**

La programmation prévisionnelle 2024 de logements neufs en logement locatif social (LLS) s'effectue dans une logique de continuité depuis 2006, date de la première année de prise de délégation de compétence.

En 2022, m2A a pris la délégation de compétence de type 3 pour le compte de l'Etat, ce qui modifie la démarche au niveau de l'instruction des dossiers de demande d'agrément. En effet, jusqu'à fin 2021, les services de l'Etat instruisaient les dossiers via leurs agents mis à disposition de l'Agglomération. Depuis le 1^{er} janvier 2022, cette instruction est réalisée par les agents du service Habitat de m2A, en conformité avec la réglementation en matière de délégation des aides à la pierre.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de m2A prévoit en effet un niveau moyen de production de près de 300 logements locatifs sociaux (LLS) en droit commun, besoins auxquels viennent s'ajouter les reconstitutions générées par la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Ainsi, la programmation pour l'année 2024 a été réalisée sur la base d'un recensement auprès des bailleurs sociaux, avec consultation pour accord des communes concernés, via un processus amélioré par **la charte des bonnes pratiques entre bailleurs, communes et m2A, adoptée le 27 juin 2022 en Conseil d'agglomération de m2A.**

Or, la demande de production de logements sociaux neufs sur le territoire de l'Agglomération est en déclin par rapport aux années précédentes, eu égard au contexte national et notamment à la remontée des taux d'intérêt.

Afin de garantir le respect d'engagement de l'ensemble de la reconstitution de l'offre au 30 juin 2026, les demandes d'agrément en prêt locatif à usage social (PLUS) et prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ont été, depuis les demandes formulées en novembre 2023 (date de l'interbailleurs) orientées en reconstitution de l'offre en communes déficitaires de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) jusqu'à l'atteinte des objectifs du contrat de renouvellement urbain.



La programmation prévue pour 2024 concerne ainsi 196 agréments (contre 472 en 2023) répartis comme suit :

	Agréments de droit commun pour des logements locatifs sociaux (LLS)	Agréments pour des reconstitutions dans le cadre du NPNRU	Total agréments 2024
Logements en prêt locatif aidé d'intégration - PLAI	29	58	87 PLAI
Logements en prêt locatif à usage social - PLUS	18	37	55 PLUS
Logements en prêt locatif social - PLS	54	/	54 PLS
TOTAL	101	95	196

- **Un engagement confirmé pour la réhabilitation thermique du parc social public, conformément à son objectif de requalification à 10 ans de 100% des logements classés E, F ou G.**

Concernant la réhabilitation thermique du parc social public en 2022, pour accélérer la transition énergétique du territoire et en complément des éco-prêts proposés par la Caisse des dépôts et de Consignation (CDC), m2A poursuit en 2024 sa participation sous forme de forfait de 1 500 € par logement énergivore (classé E, F ou G) réhabilité, dans une limite annuelle de 450 logements, soit un investissement de 675 000 € pour 2024.

Cette politique de soutien à la rénovation thermique du parc social a pour objectif d'améliorer le reste à vivre des locataires et d'accompagner les bailleurs sociaux dans leurs programmes de réduction de l'empreinte carbone du territoire, en priorité pour les actions inscrites dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ainsi, comme évoqué, 297 logements supplémentaires ont été réhabilités en 2023. À terme, c'est la totalité du parc social en E, F et G qui sera rénové sur une période d'une dizaine d'années environ.

- **m2A contribue également à la réalisation de ces projets de réhabilitation thermique en proposant des garanties d'emprunts aux bailleurs sociaux non financés par l'aide forfaitaire.**
- **m2A participe également aux capacités d'ajustement des loyers du parc social public en production neuve, dans la limite de 15% du loyer de référence.**
Ces modalités d'ajustement se font en fonction de la localisation des logements, de leur qualité thermique dès lors que le gain énergétique est supérieur à la norme standard et de leur niveau d'équipement (ascenseur non obligatoire par exemple).

La copropriété « Construire » à Illzach, exemple d'engagement fort de m2A auprès des communes de son territoire pour l'amélioration de l'habitat

Dans le cadre du processus de requalification que la Ville d'Illzach a engagé pour son entrée ouest, la résidence « Construire » fait l'objet d'une attention de longue date de la municipalité.



Cette copropriété a bénéficié d'un accompagnement depuis 2014 au titre du Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) piloté au niveau départemental. Suite à l'inscription de la copropriété « Construire » au Plan Initiative Copropriétés (PIC) déployé par l'Etat, la Ville d'Illzach a décidé de mettre en œuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriété dégradée (OPAH CD).

Cette convention a été signée en juillet 2021 pour une durée de 5 ans.

Par délibération en date du 7 novembre 2022 sur la politique publique de l'habitat en faveur des copropriétés dégradées, il a été rappelé l'intervention financière de m2A pour les travaux des copropriétés en Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat à hauteur de 10% du montant HT des travaux.

Lors de leur assemblée générale du 15 février 2024, les copropriétaires des bâtiments A et B ont voté un programme de travaux de rénovation complète, pour un montant total de 2 251 100 € TTC. Ces travaux sont cofinancés par l'ANAH à hauteur de 55%, ainsi que par la Ville d'Illzach et m2A à hauteur de 10% chacune.

Le programme de travaux prévoit :

- la rénovation du chauffage et des réseaux,
- le remplacement des menuiseries extérieures,
- l'isolation des dalles basses et l'étanchéité des toitures,
- le ravalement de la façade déjà isolée,
- l'électricité et l'interphonie.

La participation financière de m2A à hauteur de 10% du montant des travaux est donc de 195 715 €. Une première subvention de 1 673 € a été accordée en Conseil d'agglomération du 16 octobre 2023 pour des travaux urgents

De plus, dans le cadre du partenariat entre m2A et Procivis Alsace, contractualisé par la signature le 7 mars 2024 d'une nouvelle convention d'intervention sur le territoire pour la période 2024-2027, Procivis accompagnera la copropriété pour le préfinancement des subventions publiques (hors avances de subvention).

A ce titre, une convention de préfinancement entre le syndicat des copropriétaires, l'opérateur de l'OPAH CD et les différents financeurs (ANAH, m2A, Ville d'Illzach) doit être signée.

Le montant maximum du préfinancement prévu est de 466 672,76 €, montant garanti à 50% par m2A et à 50% par la Ville d'Illzach.