



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**

Sous la présidence de Fabian JORDAN
Président

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION
Séance du 2 février 2026

75 élus présents (104 en exercice, 18 procurations)

M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.

**AIDES À LA PIERRE : BILAN 2025 ET PROGRAMME ANNUEL D'ACTION
2026 EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVÉ (8.5/2819C)**

Mulhouse Alsace Agglomération est délégataire des aides de l'Agence Nationale pour l'Habitat depuis 2006. Ces aides concernent à la fois l'habitat social (construction de logements locatifs sociaux, rénovation énergétique, démolition) et l'habitat privé (rénovation énergétique, autonomie, lutte contre l'habitat indigne). A l'origine uniquement limitée à une délégation de paiement (DLC2), elle est devenue une délégation de paiement et d'instruction (DLC3) en 2020.

Dans le cadre de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre signée le 22 février 2020 pour une durée de six ans, il convient, sur la base du bilan de l'année précédente, d'approuver le programme annuel définissant :

1. Les priorités d'intervention de Mulhouse Alsace Agglomération
2. Les modalités financières d'intervention de l'agglomération
3. Les possibilités de modulation des loyers par conventionnement
4. Les opérations programmées avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)

BILAN 2025

Près de 19 M€ ont été engagés en 2025 par Mulhouse Alsace Agglomération au titre de la délégation des aides à la pierre, soit près d'un quadruplement des aides attribuées par rapport à 2023 (5 M€).

Cette enveloppe a permis d'engager l'amélioration de 267 logements individuels (hors copropriétés) :

- 98 logements pour l'adaptation du domicile aux enjeux de mobilité réduite et de perte d'autonomie (Ma Prime Adapt') ;
- 149 logements de propriétaires occupants pour de l'amélioration énergétique (Ma Prime Rénov' – Parcours accompagné) ;
- 18 logements de propriétaires bailleurs ;
- 2 logements pour les sortir de l'indignité (Ma Prime Logement Décent).

Pour les copropriétés, les aides à la pierre déléguées par l'Anah ont permis de financer des interventions diverses sur 1439 logements dans 6 communes de l'agglomération :

- A Riedisheim : Beau Site ;
- A Illzach : Construire (au titre d'une OPAH) ; Le Lierre ;
- A Mulhouse : Peuplier Camus (PDS), Diamant Noir (OPAH) ; Bel Air G2 et C2 ; Auteil ; Parc du Jura ; Mont des Roses ; Syndic 68 ; 1 Rue des Tondeurs
- A Kingersheim : Résidence des Châteaux ;
- A Brunstatt-Didenheim : Fontainebleau ;
- A Wittenheim : Foret 2.

En parallèle, Mulhouse Alsace Agglomération a engagé sur ses fonds propres 92 000 €, notamment pour soutenir les propriétaires ayant déposé un dossier d'amélioration de l'habitat au titre du Programme d'Intérêt Général ainsi que des propriétaires les plus modestes des copropriétés bénéficiant d'une subvention Anah.

Concernant les propriétaires bailleurs, le financement a porté sur 17 Primes d'Intermédiation Locatives (PIL). En complément, un engagement d'aide a été prévu pour des travaux lourds pour 11 logements en MOI (Maîtrise d'Œuvre d'Insertion), sous le portage de l'association ALEOS, et 4 logements dans le cadre de l'OPAH RU Fonderie.

PROGRAMME D'ACTION 2026

Dans sa programmation 2026, Mulhouse Alsace Agglomération souhaite prioriser les actions portant sur des enjeux forts pour le territoire, avec la poursuite :

- Du Programme d'Intérêt Général *Rénovation énergétique et amélioration du parc privé* dont les missions de suivi animation ont été confiées au groupement associant CITIVIA et le CICAT 68 ;
- De l'intervention sur les copropriétés fragiles et dégradées et la mise en œuvre des outils adaptés (OPAH, Plans de sauvegarde, POPAC) pour répondre aux problématiques posées ;

Selon les règles de l'Anah, les priorités proposées se déclinent en 3 axes d'intervention :

- Projets spécifiques,
- Propriétaires occupants,
- Propriétaires bailleurs.

Il est proposé que les projets spécifiques ciblent localement deux volets :

- Les copropriétés : de la prévention, à l'incitation jusqu'au redressement pour une vingtaine de copropriétés sur les communes d'Illzach, Mulhouse et Wittenheim ;
- La lutte contre l'habitat indigne ;

Les projets prioritaires des propriétaires occupants proposés pour le territoire sont :

- Le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé ;
- La lutte contre la précarité énergétique et le réchauffement climatique en visant les opérations avec un gain de deux classes énergétique minimum 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.

Enfin, les projets prioritaires qu'il est proposé de porter pour la cible des propriétaires bailleurs sont, pour le territoire, très proches de ceux concernant les propriétaires occupants. En plus de la territorialisation des prestations assurées par « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR') prévue en 2026 par l'Anah, il est prévu de déprioriser les dossiers dont les MAR' sont situés à plus de 100 kilomètres du logement concerné.

Il s'agit du traitement de l'habitat indigne ou très dégradé, notamment sur les logements vacants, les projets conventionnés « social » situés dans les communes SRU (permettant ainsi une contribution à l'atteinte de l'objectif des 20% de l'article 55 de la loi SRU), les travaux de sécurité et de salubrité et les travaux de résorption de la précarité énergétique.

A cette fin, les subventions en fonds propres de Mulhouse Alsace Agglomération sont renouvelées, ciblant les publics suivants :

- Les propriétaires passant par l'opérateur du Programme d'Intérêt Général III pour déposer un dossier d'amélioration de leur logement (1 000 € à 1 500 € par logement) ;
- Les propriétaires les plus précaires des copropriétés bénéficiant d'un soutien de l'Anah pour des travaux globaux (1 000 € par logement) ;
- Les copropriétés bénéficiant d'un OPAH – Copropriétés Dégradées ou d'un Plan de Sauvegarde. (5% ou 10% des travaux HT plafonné à 100 000 €)

A ceci s'ajoute une aide spécifique de 500 € pour un dossier Anah prévoyant la réduction de l'émission des particules fines dues à un chauffage au bois à foyer ancien en cohérence avec les orientations du Plan Air-Santé de Mulhouse Alsace Agglomération et de l'axe 5 du Plan d'Action national : *Réduction des émissions issues du chauffage au bois en France.*

Conformément aux dispositions de l'article R.321-10 du Code de la construction et de l'habitat, le programme d'action 2026 a été soumis aux membres de la Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) le 29 janvier 2026 et a obtenu un avis favorable.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération :

- prend acte du bilan 2025,
- approuve le programme d'action 2026 en faveur de l'amélioration de l'habitat privé selon projet ci-joint,
- approuve les modalités de financement afférentes de la part de Mulhouse Alsace Agglomération,
- autorise le Président ou son Vice-Président délégué à formaliser et signer les avenants correspondants, les conventions d'objectifs avec chaque bailleur et toutes pièces afférentes.

PJ : (1)

- Programme d'Actions 2026 en faveur de l'habitat privé

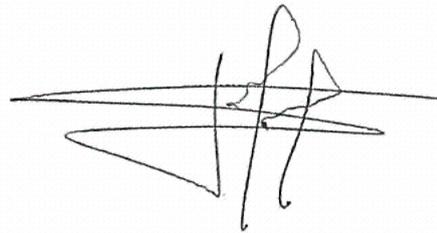
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance



Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président



Fabian JORDAN

PROGRAMME D' ACTIONS 2026 EN FAVEUR DE L'HABITAT PRIVE

Délégation de compétence « Aides à la pierre » de type 3

PREAMBULE

- Evolution des priorités et aides de l'Anah
- Les aides appliquées sur les territoires de délégations
- Principes généraux d'attribution des aides
- Les enjeux locaux

ARTICLE 1 : LES PRIORITES D'INTERVENTION DE M2A

1.1 Priorité 1 : Les projets spécifiques

- 1er axe d'intervention : les copropriétés
- 2^{ème} axe d'intervention : une lutte sectorisée contre l'habitat dégradé

1.2 Priorité 2 : Les aides aux propriétaires

- Propriétaires occupants modestes et très modestes
- Propriétaires bailleurs

ARTICLE 2 : MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION DE M2A

2.1 Les subventions m2A

- Sur l'ensemble du territoire
- Sur le secteur de l'OPAH-RU Fonderie
- Pour les copropriétés bénéficiant d'une OPAH-CD
- Pour les copropriétés bénéficiant d'un Plan de sauvegarde

2.2 Gestion de la qualité et des contrôles

- La qualité
- Le contrôle

ARTICLE 3 : MODULATION DES LOYERS PAR CONVENTIONNEMENT

- Le conventionnement avec travaux
- Le conventionnement sans travaux

ARTICLE 4 : OPERATIONS PROGRAMMEES ET PACTE TERRITORIAL

4.1 Les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat

4.2 Le Programme d'intérêt général 2024-2027

4.3 Le Pacte territorial – France Rénov'

ARTICLE 5 : CONDITIONS DE SUIVI, D'EVALUATION ET DE RESTITUTION

- Modalités de suivi des actions et des dispositifs opérationnels
- Évaluation et bilan des actions

ANNEXES : bilan 2025 + conventions opérations programmées

PREAMBULE

Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) est délégataire des aides à la pierre de type 3 depuis le 1^{er} janvier 2022.

Conformément à l'article R321-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), l'EPCI délégataire des aides à la pierre doit annuellement établir un programme d'action territorialisé, déclinant localement la mise en œuvre des priorités nationales de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Le présent document établit les critères de sélection des projets, les priorités d'intervention, les modalités financières d'intervention et l'avancement des opérations programmées sur m2A.

Les décisions d'octroi (ou de refus) des subventions Anah sont prises par l'EPCI délégataire des aides à la pierre après évaluation de l'intérêt "économique, social, environnemental et technique du projet", dans la limite des crédits disponibles, et sur la base du programme d'action.

Ce programme d'action est publié au recueil des actes administratifs, ce qui le rend opposable aux tiers. Il peut faire l'objet d'un avenant à tout moment pour s'adapter notamment, en tenant compte des moyens disponibles, aux modifications de la réglementation Anah pouvant intervenir après sa validation, ou pour prendre en compte de nouveaux engagements. Ces avenants feront également l'objet d'une publication.

Les dispositions du présent programme d'actions s'appliquent aux décisions prises pour les dossiers et demandes de paiement déposés à compter du 1^{er} mars 2026.

Le Programme d'actions s'articule en cohérence avec les orientations définies par le Programme local de l'habitat, le Plan Climat-Air-Énergie, le Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ainsi que le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

- Evolution des priorités et aides de l'Anah

Les années 2024 et 2025 ont été marquées par un contexte de réformes très dense à l'échelle nationale avec des impacts opérationnels concrets concernant l'animation de la délégation des aides à la pierre et le suivi-animation des différentes opérations programmées liées :

- mise en place de l'agrément « Mon Accompagnateur Rénov' » ;
- mise en place du nouveau « Pacte territorial - France Rénov' » qui est le nouveau cadre de contractualisation avec l'Anah (hors OPAH-CD et OPAH-RU) ;
- évolutions des politiques autour des propriétaires bailleurs au niveau national ;
- interfaces numériques en transition ;
- lutte contre les fraudes et rehaussement des contrôles...

Ces évolutions s'inscrivent dans une volonté de renforcer la dynamique de la rénovation énergétique tout en consolidant les orientations et priorités portées par l'Agence depuis plusieurs années.

Le budget global validé en Conseil d'administration de l'Anah s'élève en 2026 à 4,6 milliards d'euros, dont 4,4 milliards dévolus aux aides à la pierre déléguées localement, sous réserve de l'adoption de la loi de finances.

Aussi une ré-ouverture du dispositif MPR-PA' (Ma Prime Renov Parcours Accompagné) à tous les ménages est envisagée en 2026 sous réserve de l'adoption de la loi de finances.

Les thématiques traitées et les priorités d'intervention de l'Anah identifiées au niveau national pour l'année 2026 sont rappelées ci-dessous.

- **Thématiques d'amélioration de l'habitat privé traitées par l'Anah :**

- La rénovation énergétique des logements, avec pour objectif 120 000 rénovations d'ampleur
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie, avec pour objectif 41 000 logements adaptés à la perte d'autonomie
- La prévention et le redressement des copropriétés, Budget de 300 millions pour le PIC (Plan Initiative Copropriétés)
- La lutte contre l'habitat indigne,

• **Les aides appliquées sur les territoires de délégations**

L'amélioration de l'habitat privé à l'échelle locale se traduit notamment par les aides nationales suivantes :

- **MaPrimeRenov' Parcours Accompagné (MPR' PA) :** programme d'aide visant à encourager les ménages ainsi que les propriétaires bailleurs à entreprendre des rénovations ambitieuses. Les travaux doivent permettre un gain d'au moins 2 classes énergétiques sur le DPE et d'inclure deux gestes d'isolation.
- **Ma Prime Logement Décent :** le logement doit faire l'objet d'une grille de dégradation de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou de l'ANAH ou être sous procédure de police (Péril, insalubrité, sécurité des équipements communs ou du saturnisme). Aussi pour être éligible, le logement doit faire l'objet d'un audit énergétique et doit atteindre au minimum une classe E après travaux pour les PO et d'une classe D pour les PB.
- **MaPrimeRénov' Copropriété (MPR' Copro) :** depuis le 1^{er} janvier 2021, MaPrimeRénov' Copropriétés permet d'aider toutes les copropriétés pour leurs travaux de rénovation énergétique.
- **MaPrimeAdapt' (MPA') :** C'est une aide renforcée avec une prise en charge des travaux (dans la limite de 22 000 € HT) à hauteur de :
 - 70% pour les ménages avec des revenus très modestes,
 - 50% pour les ménages avec des revenus modestes.

Cette aide s'adresse :

- **aux personnes âgées de plus de 70 ans**, quel que soit leur niveau de dépendance ou d'autonomie,
- **aux personnes âgées de 60-69 ans en perte d'autonomie précoce** justifiant d'un niveau de GIR (groupe iso-ressources) de 1 à 6,
- **aux personnes en situation de handicap** sans condition d'âge, justifiant d'un taux d'incapacité supérieur ou égal à 50 % ou éligibles à la prestation

- **Prime « sortie de la vacance »** : Depuis le 1er avril 2024, une prime de « sortie de la vacance » permet d'inciter la mise en location des logements vacants dans les territoires ruraux (communes des classes 5, 6 et 7 de la grille de densité de l'INSEE à 7 niveaux). Conditionnée à la réalisation de travaux subventionnés, cette prime favorise l'accroissement du parc de logements locatifs de qualité et la lutte contre l'artificialisation des sols par la réhabilitation du patrimoine bâti.
- **Loc'Avantages** : Il permet aux propriétaires bailleurs d'effectuer un conventionnement avec l'Anah qui en contrepartie de la location à une personne sous des plafonds de ressources fixés par l'Etat et selon un loyer maîtrisé de défiscaliser jusqu'à 65% de ses revenus locatifs. Ce taux est atteint dans le cadre d'une intermédiation locative.

- **Principes généraux d'attribution des aides**

Les subventions de l'Anah accordées dans le cadre de la délégation le sont sur la base de du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'Agence (RGA) et dans la limite des droits à engagements alloués annuellement.

L'instruction des dossiers se feront sur la base des prix recensés par l'Observatoire régional des prix. Les aides de l'Anah ne sont pas de droit. Le délégataire peut refuser ou minorer une aide en fonction de l'intérêt économique, social et environnemental d'un projet et au regard des enveloppes d'autorisation d'engagement disponibles. Les priorisations de traitement seront appliquées en fonction des dotations disponibles et par ordre de priorité.

Compte tenu de l'augmentation du nombre de dossiers traités par le service instructeur et la demande systématique d'avance une fois un dossier agréé, il ne sera pas procédé à l'instruction de demandes d'avances des dossiers Ma Prime Rénov' – Parcours Accompagné. Les demandes d'acomptes et de solde continueront à être traités selon les principes de la délégation.

Pour les entreprises réalisant les travaux :

Le Haut-Rhin est doté d'un grand nombre d'entreprises et d'artisans disposant du label RGE, requis pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique. Plus de 750 mentions RGE sont recensées dans le Haut-Rhin, pour l'ensemble des corps de métier.

Les demandes de subvention intégrant l'intervention d'une entreprise ou d'un artisan dont la domiciliation est située à plus de 100 km du logement concerné ne sont pas considérées comme prioritaires (sauf justifications dûment argumentées en lien direct avec la nature des travaux réalisés) au titre de l'article 1 du présent Programme d'Actions et font l'objet d'une décision en fin d'année, au regard des crédits disponibles.

Ces dispositions s'appliquent également aux missions de maîtrise d'œuvre.

Ces évolutions s'inscrivent dans la continuité du PA actuel et permettrait d'ajuster le dispositif en cohérence avec les orientations prévues par l'ANAH pour 2026.

- **Les enjeux locaux**

Dans son programme d'actions 2026, m2A souhaite mettre l'accent sur des enjeux forts qui correspondent aux besoins de son territoire :

- Les problématiques des copropriétés, et plus particulièrement dans les quartiers dits prioritaires de la politique de la ville,
- La concentration d'habitat privé dégradé dans certains quartiers,
- La lutte contre la précarité énergétique,
- La lutte contre l'habitat indigne,

- L'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie pour les propriétaires occupants et des locataires très modestes (POTM) ou modestes (POM),
- La résorption des particules fines émises par les équipements de chauffage au bois à foyers ouverts.
- Le développement d'une offre à loyer maîtrisé en particulier dans les communes déficitaires SRU.

PROJET

ARTICLE 1 : LES PRIORITES D'INTERVENTION DE M2A

1.1 Priorité 1 : Les projets spécifiques

- **1er axe d'intervention** : les copropriétés en difficulté

En 2018, l'Anah a lancé le « Plan initiative copropriétés » qui a pour objectif de mobiliser les acteurs locaux et nationaux pour répondre au traitement des copropriétés en difficulté à travers 3 axes d'intervention :

- Transformer les copropriétés,
- Redresser les copropriétés,
- Mettre en place des actions de prévention.

Sur le territoire de m2A, dans le cadre de ce plan :

- 5 copropriétés du quartier des Coteaux sont inscrites sur la liste nationale,
- 12 copropriétés sont inscrites sur la liste régionale : 5 à Illzach, 2 à Wittenheim, 5 à Mulhouse.

Le traitement de ces copropriétés est également priorisé au travers de plusieurs programmes opérationnels contractualisés avec l'Anah.

Plans de sauvegarde	Etat	Arrêté préfectoral
Peupliers Camus à Mulhouse	Signé	2 mars 2021
La Foret 1 et 2 à Wittenheim	Signé	
Eugène Delacroix à Mulhouse	Signé	18 octobre 2021
Diamant Noir à Mulhouse	Signé	13 juillet 2023
Plein Ciel 1 et 2 à Mulhouse	2 commissions d'élaboration de plans de sauvegarde. Le recyclage des copropriétés sera traité par l'ANRU.	

POPAC	Etat	Durée
Tour de l'Europe à Mulhouse	Signé 08/02/2023 Prolongé d'un an	2022 - 2026

OPAH-CD	Etat	Durée
Construire à Illzach (1 copropriété)	Signé le 01/07/2021	2021 - 2026
Dunkerque St Malo à Mulhouse	Signé le 01/07/2021 Demande en cours de prorogation de 12 mois	2021 - 2026

Les copropriétés qui feraient l'objet d'une délibération des collectivités concernées lançant un dispositif opérationnel seront considérées comme du même niveau de priorité que les copropriétés précitées.

Pour les copropriétés bénéficiant d'une OPAH-CD et réalisant des travaux de rénovation (conservation du bâti et/ou rénovation énergétique), les aides publiques pourront représenter 100% du montant HT des travaux.

- **2^{ème} axe d'intervention** : une lutte sectorisée contre l'habitat dégradé
Rénovation des logements indignes ou dégradés dans les quartiers politique de la ville, dont les Opérations de Restauration Immobilière

1.2 Priorité 2 : Les aides aux propriétaires

• **Propriétaires occupants modestes et très modestes**

- Les travaux portant sur des **logements indignes ou très dégradés** : situation d'insalubrité, de péril, ou de forte dégradation constatée par une grille et un rapport d'évaluation.
- Les travaux en vue de **lutte contre le réchauffement climatique leur** permettant d'avoir un saut de 2 classes énergétique en maison individuelle et en copropriété.
- Pour les copropriétés, les travaux financés dans le logement doivent s'inscrire dans une démarche de **rénovation de l'ensemble de la copropriété**, sauf si la situation technique de la copropriété ne le permet pas ou sur présentation du vote de l'assemblée générale de la copropriété refusant la réalisation des travaux.
- Les travaux pour **la sécurité ou la salubrité de l'habitat : travaux de petite LHI** (insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, risque saturnin).
- Les travaux visant à **l'autonomie des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie** avec la possibilité d'aides publiques à hauteur de 100% sur le cout des travaux TTC pour les PO très modestes ainsi que pour les PO modeste.
 - o **Le taux de 70% pour les dossiers Ma Prime Adapt' est appliqué pour les Dossiers Handicap et GIR de 1 à 4 ; 50 % pour les dossiers GIR 5 et 6**

La dotation 2026 de l'Anah ne permettra pas de répondre à toutes les demandes de subventions déposés dans le cadre de MPR' PA (MaPrimeRénov' Parcours Accompagné). En l'absence de priorisation à cette date, les autorisations d'engagements sur ce dispositif permettraient uniquement d'instruire le reliquat des dossiers déposés en 2025.

L'article 11 du RGA prévoit que la décision d'attribution ou de rejet d'une subvention Anah est prise selon la limite des autorisations d'engagement annuelles et selon l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique ainsi que sur les consignes de gestion de l'Anah.

• **Propriétaires bailleurs**

- Les travaux portant sur des **logements indignes ou très dégradés** : situation d'insalubrité, de péril, ou de forte dégradation constatée par une grille et un rapport d'évaluation, notamment ceux permettant de résoudre des situations d'immeubles vacants et/ou frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.
- Les projets de bailleurs réalisant des **travaux lourds** et optant pour le **conventionnement social ou très social** en commune SRU ayant des obligations de production de logement locatif social.
- Les projets des propriétaires bailleurs réalisant des **travaux de précarité énergétique** ou de **travaux lourds** à destination des publics du « **Logement d'abord** ».
- Les travaux pour **la sécurité ou la salubrité de l'habitat : travaux de petite LHI** (insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, risque saturnin).

Les travaux de **lutte contre la précarité énergétique** dont l'évaluation de la dégradation à un indice inférieur ou égal à 0.35 et un gain énergétique après travaux de 35% minimum et une étiquette énergétique D.

Ordre de priorité appliqué sur les dossiers Ma Prime Rénov' ;

C'est pourquoi, dans le cas où les autorisations budgétaires de l'Anah ne permettent pas de traiter l'ensemble des demandes, l'ordre de priorité suivant sera appliqué :

1. Opération de Restauration Immobilière (ORI)
2. Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
3. Opération bénéficiant de l'accompagnement gratuit de l'opérateur du Programme d'Intérêt Général III (PIG)
4. Audit énergétique donnant une catégorie G
5. Audit énergétique donnant une catégorie F
6. Audit énergétique donnant une catégorie E ET propriétaire occupant très modeste

Cette priorisation sera effective pour tous les dossiers déposés après le 1^{er} mars 2026.

PROJET

ARTICLE 2 : MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION DE M2A

2.1 Les subventions m2A

- **Sur l'ensemble du territoire**

Type d'intervention ciblé	Aide complémentaire
Propriétaires occupants très modestes et modestes en maison individuelle avec gain énergétique supérieur à 50% et/ou réalisant des travaux d'isolation des murs, pour des dossiers traités par l'opérateur de suivi-animation du PIG	1 000 € par logement
Propriétaires occupants modestes et très modestes réalisant des travaux sur un logement indigne ou très dégradé, pour des dossiers traités par l'opérateur de suivi-animation du PIG	1 500 € par logement
Propriétaires bailleurs en immeuble en monopropriété et maison individuelle réalisant des travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradés, pour des dossiers traités par l'opérateur de suivi-animation du PIG	1 500 € par logement
Propriétaires occupants très modestes et modestes dans les copropriétés « fragiles » bénéficiant d'une aide au syndicat des copropriétaires dans le cadre de « MPR' Copro »	1 000 € par logement
Assistance à maîtrise d'ouvrage des « copropriétés fragiles » réalisant une AMO conforme à « MPR' Copro »	1 000 € par copropriété
Propriétaires occupants réalisant une intervention réduisant l'émission des particules fines dues à un mode de chauffage au bois à foyer ouvert (dépôt, changement du mode de chauffage, fermeture du foyer...) ou à foyer fermé (pour les logements de plus de 50 ans) couplé à un dispositif Anah (MPR', MPR' PA, Ma Prime Logement Décent, ...)	500 € par logement

- **Pour les copropriétés bénéficiant d'une OPAH-CD**

Type d'intervention	Aide complémentaire
Travaux de rénovation (conservation et énergétique)	10% du montant des travaux HT plafonné à 100 000 € par copropriété. Cette aide est conditionnée à la participation de la commune et sera versée au syndicat des copropriétaires.

- **Pour les copropriétés bénéficiant d'un Plan de sauvegarde**

Type d'intervention	Aide complémentaire
Travaux d'urgence	10% du montant des travaux d'urgence plafonné à 100 000 € par copropriété (prise en charge de tout ou partie de la TVA), excepté pour les IGH (Immeuble de Grande Hauteur). Cette aide sera versée au syndicat des copropriétaires.
Travaux de rénovation (conservation et énergétique)	5% du montant des travaux HT plafonné à 100 000 € par copropriété. Cette aide est conditionnée à la participation de la commune et sera versée au syndicat des copropriétaires.

2.2 Gestion de la qualité et des contrôles

- **La qualité**

Une attention particulière sera portée par m2A délégataire des aides à la pierre de type 3, sur les travaux éligibles au regard de la priorité, sur les travaux induits et les travaux de finition, sur les travaux somptuaires, sur les travaux inadaptés...

- **Le contrôle**

Le plan de contrôle 2026 prévoit les objectifs suivants :

- Dossiers « propriétaire occupant » MPR' PA et MPA' : 10%
- Dossiers « propriétaire bailleur » : 5% dont 2% en cours de chantier
- Dossiers « conventionnement sans travaux » : 10%
- Dossiers de plus de 100 000 € de travaux

Ces contrôles interviendront au plus tard à la demande de paiement du solde de la subvention. Des visites au dépôt du dossier pourront être réalisées.

PROJET

ARTICLE 3 : MODULATION DES LOYERS PAR CONVENTIONNEMENT

Le dispositif « Loc'Avantages » qui avait été supprimé fin 2024, est reconduit jusqu'en 2027. Il permet aux bailleurs qui louent leur logement avec un loyer inférieur aux prix du marché, à des locataires aux revenus modestes, de bénéficier d'une réduction d'impôt à condition de signer une convention avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat).

Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est élevée. Loc'Avantages renforce l'intérêt pour les propriétaires à s'engager dans une démarche solidaire, en leur proposant une solution financièrement avantageuse.

Une logique « gagnant-gagnant » qui permet de mieux conjuguer les intérêts des propriétaires et l'intérêt général, en mobilisant plus de logements à loyers modérés pour des ménages de la classe moyenne ou ayant des revenus modestes.

- **Le conventionnement avec travaux**

Les plafonds de loyer seront définis en appliquant des décotes aux estimations du loyer de marché par commune/arrondissement, exprimés en €/m² hors charges.

Ces décotes sont de 15% pour le segment intermédiaire, 30% pour le segment social, 45% pour le segment très social.

- Pour s'appliquer à un logement, le loyer plafond par m² sera multiplié par un coefficient multiplicateur valant $0,7 + 19/\text{surface}$ (avec un maximum de 1,2).
- Un outil de simulation est mis en ligne, sur le site de l'Anah, pour permettre aux propriétaires de bénéficier d'une information précise sur le loyer plafond applicable à leur logement.

- **Le conventionnement sans travaux**

Les niveaux de loyers sont identiques au conventionnement avec travaux Anah.

L'ensemble des communes de l'agglomération peuvent avoir recours au conventionnement sans travaux, avec une priorité sur :

- les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, à savoir : Bollwiller, Brunstatt-Didenheim, Habsheim, Kingsheim, Morschwiller-le-Bas, Richwiller, Riedisheim, Rixheim, Sausheim, Wittelsheim.
- les communes qui ont un taux de vacance supérieur à 7%, à savoir : Battenheim, Berrwiller, Bollwiller, Brunstatt – Didenheim, Habsheim, Heimsbrunn, Illzach, Mulhouse, Ottmarsheim, et Riedisheim.

Il est demandé que les logements concernés soit des logements dont la performance énergétique, soit au minimum, en classe E (base de Denormandie).

ARTICLE 4 : OPERATIONS PROGRAMMEES ET PACTE TERRITORIAL

4.1 Les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat

- **OPAH-CD d'Illzach**

L'OPAH-CD sur la copropriété Construire à Illzach a permis le vote des copropriétaires d'un important programme de travaux en janvier 2024 d'un montant de 2 073 050 € avec une partie honoraire d'un montant de 79 812 €.

Les travaux ont démarré en mai 2024 et devraient se poursuivre jusqu'au 1^{er} trimestre 2026.

- **OPAH-CD de Mulhouse**

L'OPAH-CD mise en place en juillet 2021 a permis à la copropriété Dunkerque St Malo une baisse des impayés par un suivi et un appui de l'opérateur auprès du syndic du 57% en début d'OPAH à 37%.

La copropriété a voté son programme global de rénovation en 2024 pour un montant de 2 924 960 € avec une partie honoraire d'un montant 400 135 €.

Les travaux doivent démarrer en janvier 2026 pour une période de 18 mois. Une demande de prolongation d'une année de l'OPAH CD a été rédigée par le service Habitat de la ville de Mulhouse et soumise à la DREAL et à l'ANAH.

4.2 Le Programme d'intérêt général 2024-2027

L'enjeu de l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements et la lutte contre l'habitat indigne s'est traduit sur m2A par la mise en œuvre de deux Programmes d'Intérêt Généraux (PIG) « Habiter mieux, Louer mieux » successifs sur les périodes 2012-2017 et 2018-2022, portés en régie.

La décision de mettre en place un nouveau PIG fait notamment suite à l'obligation pour les ménages depuis le 1er janvier 2024 de faire appel à une structure disposant de l'agrément « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR') pour bénéficier du dispositif « MaPrimeRénov' Parcours Accompagné » (MPR' PA).

L'agrément MAR' accordé par l'Anah donne à la structure agréée la possibilité d'accompagner des ménages même en secteurs programmés (type OPAH, PIG) cependant leurs prestations sont payantes. Les propriétaires les plus modestes peuvent bénéficier d'aides de l'Anah jusqu'à 2000 € pour un « socle » de prestations, qui ne couvre pas toujours l'accompagnement de bout-en-bout.

Les modalités du PIG « Rénovation énergétique et amélioration du parc privé » dit PIG III, adopté par délibération du Conseil d'Agglomération le 15 avril 2024, permettent de proposer aux ménages de façon volontariste et à l'échelle de l'agglomération un accompagnement gratuit réalisé par un opérateur agréé recruté par voie de marché public.

Il sera d'une durée de 3 ans sur la période 2024-2027, et vise particulièrement :

- La rénovation énergétique des maisons individuelles construites avant les années 70 des propriétaires modestes et très modestes, localisées principalement dans le nord de l'agglomération, ancien bassin minier ;
- L'amélioration globale du parc privé de logements locatifs de la première moitié du XX^{ème} siècle, localisé majoritairement dans les quartiers anciens de Mulhouse ;
- Un volet autonomie pour l'adaptation des logements des propriétaires âgés et/ou en situation de handicap. Le volet autonomie est en option et sera étudié au

moment de la procédure de marché public de suivi animation au regard du coût global du dispositif et du budget disponible.

L'objectif quantitatif global du PIG III porte sur la rénovation de 660 logements sur la période de 3 ans, à compter du 1^{er} septembre 2024, répartis de la manière suivante :

	2024	2025	2026	2027	Total
Logements de propriétaires occupants (PO)	100	200	200	100	600
<i>dont logements indignes ou très dégradés</i>	1	2	2	1	6
<i>dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</i>	49	98	98	49	294
<i>dont adaptation à la perte d'autonomie</i>	50	100	100	50	300
Logements de propriétaires bailleurs (PB)	10	20	20	10	60
<i>dont logements indignes ou très dégradés</i>	2	5	5	3	15
<i>dont logements indignes ou très dégradés avec travaux de rénovation énergétique</i>	8	15	15	7	45

M2A a recruté pour la mission de suivi-animation le groupement d'opérateurs agréés CITIVIA et le CICAT68. Ils assureront un accompagnement qualitatif complet, personnalisé et gratuit des propriétaires occupants modestes et très modestes et des propriétaires bailleurs, avec une assistance administrative, financière et technique à la maîtrise d'ouvrage et jusqu'à la fin du chantier sur 3 volets :

- la rénovation énergétique et l'optimisation de la dépense d'énergie (CITIVIA)
- l'habitat indigne ou insalubre (CITIVIA)
- l'adaptation du logement au handicap et à la perte d'autonomie (CICAT68)

Ils participent également à l'animation du dispositif. CITIVIA et le CICAT68 proposent ainsi des permanences gratuites dans les communes en lien avec les Espaces France Services, à raison de 3 par mois, et interviendront auprès des ménages, communes et professionnels tout au long du programme notamment par la conduite de réunions publiques.

Par ailleurs et selon les principes du programme d'actions 2024, m2A a mis en place des aides financières complémentaires sur fonds propres (de 1 000 € à 1 500 €) pour certaines interventions éligibles lorsque le propriétaire se fait accompagner par l'opérateur du PIG. Ces aides sont précisées dans le présent programme d'actions 2025.

Les partenaires Procivis et Action Logement se sont engagés dans le cadre de cette convention à proposer aux ménages des solutions de prêts et de préfinancement des travaux.

Le plan de financement prévoit un reste à charge pour m2A, après subvention de l'Anah, sur les 3 ans du dispositif de 198 600 € pour le suivi-animation et 390 000 € d'aides aux travaux volontaristes sur fonds propres.

4.3 Le Pacte territorial – France Rénov'

A l'issu du programme national de « Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique » (SARE) au 31 décembre 2024, et dans le cadre du déploiement du Service Public de Rénovation de l'Habitat (SPRH) national, m2A a contractualisé avec l'Anah son

Pacte Territorial, effectif depuis le 1^{er} janvier 2025 pour une durée de 5 ans.

M2A s'est engagée dans les missions déclinées dans les deux premiers volets, obligatoires :

1. La dynamique territoriale : sensibilisation et communication pour mobiliser les ménages et les professionnels du territoire en amont des projets de rénovation, en s'intéressant particulièrement au repérage et à la mobilisation des publics prioritaires.

Dans ce cadre m2A s'associe avec l'Agence Locale de la Maitrise de l'Habitat (ALME), ECFR' portant le SARE du territoire jusqu'à la fin de l'année 2024, et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Haut-Rhin (ADIL 68) dans l'animation du dispositif et l'organisation des événements et opérations de communication et repérage spécifiques.

2. Un service d'information, conseil et orientation des propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétaires.

M2A s'engage dans ce volet avec la mise en place d'un Guichet unique intercommunal de l'amélioration de l'habitat porté en régie, au moyen de permanences téléphoniques et d'une adresse électronique, pour orienter les propriétaires vers la structure la plus à même de répondre à leur demande. L'ALME et l'ADIL 68 pourront alors leur apporter gratuitement informations et conseil personnalisé.

L'intégration d'autres structures spécialisées d'accompagnement sera progressivement mise en place : il est notamment envisagé d'associer le CICAT68 pour les questions d'autonomie et la Ville de Mulhouse pour la lutte contre le logement indigne.

Les objectifs prévisionnels pour les missions socles de ce second volet sur la période de 5 ans, à compter du 1er janvier 2025, se déclinent comme suit :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Nombre de ménages prenant contact pour une demande d'information	1 500	1 800	2 000	2 000	2 000	9 300
Nombre d'échanges informatifs débouchant sur une démarche de conseil personnalisé	500	700	900	900	900	3 900
<i>dont nombre de ménages en copropriété</i>	<i>30</i>	<i>40</i>	<i>50</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	240

En 2025, le Guichet Unique de l'Habitat a recensé près de 400 contacts téléphoniques ou courriel. Combiné avec les contacts directs réalisés auprès de l'ALME et de l'ADIL, ce sont 1 757 ménages qui ont été informés et conseillés, pour 924 démarches de conseil personnalisé. Les objectifs prévus à la convention ont donc été dépassés.

Ces engagements seront progressivement consolidés pendant la durée de la convention, par voie d'avenants, en incluant les missions d'accompagnement prévues dans le troisième volet pour les ménages nécessitant dans leur projet une assistance à maîtrise d'ouvrage. Aujourd'hui une partie de ces missions est couverte sur le territoire dans le cadre du PIG « Rénovation énergétique et Amélioration du Parc privé » 2024-2027, pour les ménages éligibles. Le Pacte a vocation à reprendre ces missions à l'issue du PIG en les élargissant à l'ensemble des ménages, sans conditions de revenu, sur toutes les thématiques d'amélioration de l'habitat.

Ce dispositif est mobilisé par m2A comme un premier pas vers une restructuration de l'écosystème local des acteurs de la rénovation de l'habitat privé. Il a vocation à fluidifier le parcours des habitants dans leur projet de rénovation, au travers d'un point d'entrée unique sur le territoire, mais également à simplifier par cet aiguillage l'arrivée des

demandes auprès des structures d'information et de conseil, selon leurs champs d'intervention spécialisés.

Le plan de financement prévoit un reste à charge pour m2A, après subventions de l'Anah et de la Région, de 737 995 € sur les 5 ans du dispositif : 262 500 € pour les missions de dynamique territoriale (volet 1) et 475 495 € pour les missions d'informations, conseils et orientation (volet 2).

PROJET

ARTICLE 5 : CONDITIONS DE SUIVI, D'ÉVALUATION ET DE RESTITUTION

- **Modalités de suivi des actions et des dispositifs opérationnels**

Actions du programme annuel de la délégation

L'Anah met à disposition du délégataire pour instruire les dossiers son système d'information (Op@l, Cronos, infocentre) via un accès Internet sécurisé. L'Anah peut, au travers de ce système, assurer le suivi continue des aides attribuées.

Le suivi de la mise en œuvre des priorités et des mesures particulières adoptées au programme d'actions est également effectué par le délégataire à périodicité régulière de façon à en mesurer les effets sur la consommation des crédits. Il permet d'élaborer un rapport d'activité annuel, qui regroupe les résultats des actions de délégation sur le volet privé comme sur le volet public.

Dispositifs opérationnels

Les dispositifs opérationnels sont suivis dans le cadre de comités spécifiques qui se réunissent régulièrement dans l'année. Les comités, composés de l'ensemble des partenaires impliqués pour chacune des opérations, examinent l'avancement du dispositif et les stratégies à mettre en œuvre pour accompagner les projets et les ménages. Un bilan annuel, pour chaque dispositif opérationnel, est présenté en comité de pilotage en présence de l'ensemble des partenaires institutionnels et financiers.

- **Évaluation et bilan des actions**

L'évaluation des politiques mises en œuvre s'appuie sur des rencontres régulières avec les partenaires qui permettent de faire ressortir les besoins des territoires, de mesurer les conditions de mise en œuvre du programme d'actions pour ensuite adapter les interventions aux besoins et problématiques locales.

Conformément au II de l'article R. 321-10 du CCH et comme mentionné ci-dessus, le délégataire établit un rapport d'activité annuel et consulte la Commission locale d'amélioration de l'habitat avant de le transmettre au délégué de l'agence dans le département. Une rencontre est organisée entre m2A et le Préfet chaque année afin de lui présenter ce rapport.

Le bilan annuel des actions de mise en œuvre de la délégation de compétence présente les résultats financiers (consommations des enveloppes d'aides, par type de bénéficiaires, de programme, etc.), les résultats par secteurs programmés avec une analyse qualitative de ces résultats, ainsi que l'état de la réalisation des objectifs de la convention de délégation. Les évaluations à mi-parcours et finales, prévues au titre VI de la convention conclue entre l'Etat et le délégataire sont transmises au délégué de l'Anah dans la région qui les adresse à la Direction générale de l'Anah.

Pour le Président
La Conseillère Communautaire Déléguée,

Fabienne ZELLER