



Projet PIG II

Programme d'Intérêt Général

Habiter Mieux Louer Mieux
Comprenant un volet copropriété fragile

2018-2022

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.....	7
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	7
1.1. Dénomination de l'opération.....	7
1.2. Périmètre et champs d'intervention	7
Chapitre II – Enjeux de l'opération.....	7
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	7
Article 3 – Volets d'action	8
3.1. Volet rénovation énergétique des copropriétés« fragiles » au sens de l'Anah	8
3.2. Volet rénovation énergétique hors copropriétés « fragiles » au sens de l'Anah	9
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	10
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	11
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	13
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	13
5.1. Financements de l'Anah	13
5.2. Financements au titre du programme « Habiter Mieux ».....	13
5.3. Financements de la communauté d'agglomération « Mulhouse Alsace Agglomération »	14
Article 6 – Engagements complémentaires :	16
Article 7 – Conduite de l'opération	20
7.1. Pilotage de l'opération	20
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	20
7.1.2. Instances de pilotage	20
7.2. Suivi-animation de l'opération	20
7.2.1. Équipes de suivi-animation	20
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation	21
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	22
7.3 Le financement du programme :	23
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées.....	23
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	23
Chapitre VI – Communication.....	24
Article 8 - Communication.....	24
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	25
Article 9 - Durée de la convention.....	25
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	25
Article 11 – Transmission de la convention	25
Annexes.....	27
Annexe 1. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)	27
Annexe 2. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention	28

Entre Mulhouse Alsace Agglomération, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Vincent HAGENBACH, vice président à l'habitat et dénommée ci-après « m2A »,

et l'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétence par Fabienne ZELLER conseillère communautaire déléguée aux aides à la pierre et dénommée ci-après « Anah »,

Le groupe Action Logement Services, représenté par Madame Caroline MACE, directrice régionale Grand Est,

Le Département du Haut-Rhin, représenté par Madame Brigitte KLINKERT, Présidente du Conseil départemental,

La Région Grand Est, représentée par Monsieur Jean ROTTNER, président,

L'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie Grand Est, représentée par Madame Sabine FRANCOIS, directrice régionale et dénommée ci-après « ADEME »,

L'agence départementale d'information sur le logement du Haut Rhin, représentée par Monsieur Pierre BIHL, président et dénommée ci-après « ADIL 68 »,

La caisse d'allocation familiale du Haut-Rhin, représentée par Monsieur Jean Jacques PION, directeur et dénommée ci-après « CAF 68 »,

La caisse d'assurance retraite et de la santé au travail Alsace-Moselle Alsace-Moselle, représentée par Madame Isabelle LUSTIG ARNOLD, directrice et dénommée ci-après « CARSAT »,

GRDF, représenté par Jean- Edouard SIXT, directeur territorial Alsace,

La fédération nationale de l'immobilier, représentée par Monsieur Daniel BINTZ, président fédération nationale de l'immobilier Grand Est, et par Jérôme BROGLE, président de la fédération nationale de l'immobilier du Haut- Rhin et dénommée ci-après « FNAIM »,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 327-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu la circulaire de programmation Anah du 13 février 2018 ;

Vu le programme local de l'habitat, adopté par Mulhouse Alsace Agglomération, le 19 décembre 2011,

Vu la convention de délégation de compétence du 2 avril 2012 conclue entre le délégataire Mulhouse Alsace Agglomération et l'État, en application de l'article L. 301-5-1,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 2 avril 2012 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 11 décembre 2017 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 6 décembre 2017,

Vu l'avis du délégué de l'agence nationale de l'habitat dans la région Grand Est du

il a été exposé ce qui suit :

Préambule

L'évaluation du Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux Louer Mieux » 2012-2016 a souligné les effets importants des aides et de l'accompagnement des propriétaires qui ont notamment permis :

- Des volumes de rénovations soutenues relativement importants, notamment s'agissant de travaux lourds et de propriétaires bailleurs. Les volumes de travaux lourds sont en effet nettement supérieurs à la moyenne nationale depuis 2013 et aux volumes des 8 agglomérations « similaires » ayant fait l'objet du benchmark (ex. 52 vs. 23 logements dégradés par an en moyenne). De plus, les volumes de rénovation énergétique sont globalement élevés tout en ciblant une part importante de propriétaires très modestes (95% entre début 2014 et fin 2016) ;
- Des ajouts de travaux par rapport au projet initial (pour environ 60% des bénéficiaires propriétaires occupants réalisant des travaux d'économie d'énergie interrogés) et une part importante de rénovations aux gains énergétiques élevés, y compris pour les seuls propriétaires occupants réalisant des travaux d'économie d'énergie (exemple : 58% des travaux soutenus ont un gain énergétique conventionnel supérieur à 50% en 2016). Ces gains énergétiques élevés s'expliquent par de fréquents travaux d'isolation des murs qui ont de plus un impact économique particulièrement important (environ 2 fois plus d'emplois par million d'euro que les travaux de remplacement de la chaudière ou des fenêtres) ;
- Des soutiens aux copropriétés décisifs pour le vote des travaux dans la quasi-totalité des cas (soit 157 logements soutenus sur 418 logements concernés dans les copropriétés Cernay, Idee, Fleurs et Azur vs. 6 logements soutenus sur 99 dans la copropriété Clairval dont l'effet de « bascule » du vote peu probable).

En revanche, les effets du programme d'intérêt général ont été moins probants dans plusieurs cas :

- En dehors du travail de repérage réalisé sur les copropriétés (ex. copropriété Alsace Azur repérée par le dispositif de veille et d'observation des copropriétés mis en place par m2A et copropriété Les Fleurs F et G repérée dans le cadre du programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés du Département du Haut-Rhin animé par l'ADIL), peu de repérage spécifique a été réalisé après 2012 ;
- Le frein financier reste important pour de nombreux ménages ciblés, qui n'ont pas réalisé de travaux ou limité leur qualité pour des raisons financières, notamment en raison des refus par les banques d'octroyer des Eco-PTZ aux plus modestes ;
- Un montant moyen de subvention qui reste élevé au regard d'agglomérations similaires (+5 à +10% après prise en compte des différences en terme de qualité des rénovations et de la part élevée de ménages très modestes) ;
- Enfin, les délais d'instruction et de paiement sont les principales sources d'insatisfaction des bénéficiaires et des entreprises. D'autres part, la mobilisation des communes et les impacts sur l'attractivité de quartiers sont généralement jugés trop limités.

Compte tenu de ces constats et des évolutions nationales en cours (notamment l'instauration de l'aide aux « copropriétés fragiles » de l'Anah), une première analyse des besoins du territoire a notamment permis de souligner les **besoins et potentiels importants de rénovations de copropriétés « fragiles »** (hors copropriétés les plus « dégradées » qui feront l'objet de programmes spécifiques) :

- Au moins 680 copropriétés sont classées au niveau D de difficulté (le plus élevé, soit plus de 18% de l'ensemble des copropriétés) et plus de 20 000 résidences principales sont dans des copropriétés construites avant 1975(source : Filocom) ;
- Au moins 80 copropriétés d'au moins 3000 logements sont déjà identifiées comme potentiellement éligibles à l'aide aux copropriétés fragiles et ont un projet ou des besoins de travaux pour les prochaines années (Sources : Observatoire des copropriétés agence d'urbanisme de la région Mulhousienne et enquête auprès de syndics) ;
- Environ 35% des propriétaires occupants résidant en copropriété sont éligibles à l'Anah et 90% des logements occupés par des locataires de copropriétés de plus de 15 ans sont éligibles à un conventionnement intermédiaire (source : Filocom).

La priorisation des copropriétés s'accompagne néanmoins d'un enjeu de **maintien d'une intervention pour les maisons individuelles, avec des aides de la collectivité davantage ciblées** sur les ménages les plus modestes ayant des projets de travaux avec isolation des murs et/ou des logements plus dégradés. En effet :

- Environ 30% des ménages en situation de précarité énergétique potentielle de l'agglomération¹ résident en maison individuelle et cette proportion dépasse 42% dans les communes hors Mulhouse, soit une part importante des besoins du territoire ;
- La plupart des rénovations « importantes » avec isolation des murs (environ 60% des propriétaires occupants réalisant des travaux d'économie d'énergie en maison individuelle) ont un impact énergétique et économique particulièrement important (voir plus haut) et ont un reste à charge souvent très élevé ;

Enfin, il a été décidé de **prioriser le conventionnement social dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains** compte tenu de ses avantages (lutte contre la vacance, participation à la réalisation de logement sociaux, etc.) et des perspectives offertes par le nouveau dispositif « louer abordable »². Le potentiel de conventionnement social de logements privés « effectivement » vacants de ces communes reste à préciser, mais une étude de 2 communes concernées (Habsheim et Bollwiller³) a permis d'identifier un potentiel de conventionnement social avec travaux de 15 à 20% des logements identifiés comme potentiellement vacants dans les fichiers fiscaux. Ce potentiel restera insuffisant pour atteindre les objectifs de rattrapage fixés (ex. plus de 350 logements « sociaux » manquants pour les 2 communes étudiées en 2015), mais pourra y contribuer avec un objectif d'au moins 10 logements par an de ce type (conventionnement social avec travaux hors Mulhouse).

Enfin, au moins 100 immeubles ayant fait l'objet d'une visite par l'agence régionale de santé Grand Est (hors Mulhouse) ou par la ville de Mulhouse en 2016 ont un potentiel de travaux, principalement dans le cadre de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou en rénovation énergétique de l'ensemble des logements et parties communes (et pas seulement du logement visité ayant fait l'objet d'une plainte). Pour ce faire, il serait nécessaire que le ou les propriétaires soient informés des possibilités d'aides en amont des actes coercitifs (généralement efficaces, mais réalisés dans l'urgence et limités aux mises aux normes réglementaires).

À l'issu de ce constat il a été convenu ce qui suit :

¹ Sur un total d'environ 30 000 PO éligibles modestes et très modestes et locataires éligibles à un conventionnement social ou très social résidant dans un logement construit avant 1975 en 2015 (source : Filocom)

² Le plafond du loyer social conventionné passe d'environ 6 à 7,5 euros/m² en zone B2, donc sur les communes concernées par la loi SRU (vs. 8,5 euros/m² de loyer de marché moyen pour les T3 et maisons, Source : AURM 2016).

³ Ces 2 communes représentent environ 15% des habitants et 20% des logements sociaux manquant des communes n'ayant pas atteint 15% de LLS en 2015 (environ 1740 au 1^{er} janvier 2015)

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

m2Aet l'Anah décident de réaliser le programme d'intérêt général « Habiter Mieux Louer Mieux » pour la période 2018-2022 avec un volet copropriétés fragiles qui succède au programme d'intérêt général « Habiter Mieux / Louer Mieux » mis en œuvre entre 2012 et 2017.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention couvre l'ensemble des 39 communes de l'agglomération « Mulhouse Alsace Agglomération ».

Les champs d'intervention sont les suivants :

- Rénovation énergétique de copropriétés « fragiles » dans l'accompagnement de leur engagement de travaux,
- Rénovation énergétique de copropriétés occupées par des ménages en précarité énergétique,
- Rénovation énergétique de maisons individuelles de propriétaires occupants ;
- Rénovation globale des logements très dégradés de propriétaires bailleurs ;
- Rénovation pour la sécurité et la salubrité de l'habitat,
- Production de logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains;

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Les principaux enjeux du programme sont les suivants :

- Prévenir la dégradation en cours ou à venir des copropriétés « fragiles » de l'agglomération ;
- Lutter contre la précarité énergétique en soutenant les rénovations énergétiques de maisons individuelles de propriétaires occupants, ou de copropriétés occupées par des ménages en précarité énergétique ;
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé, en particulier dans les immeubles en mono-propriétés ;
- Augmenter l'offre de logements locatifs en conventionnement social dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

Le programme vise principalement à :

- Soutenir la « massification » des rénovations de copropriétés « fragiles » et de celles occupées par des ménages en précarité énergétique (dont l'étiquette énergie est élevée mais avec un taux d'impayé inférieur à 8%) en lien avec les autres dispositifs d'accompagnements locaux (un programme spécifique étant par ailleurs à l'étude pour les copropriétés les plus dégradées) ;
- Aider les rénovations énergétiques de propriétaires occupants en maisons individuelles, en ciblant davantage les aides (sur les ménages ayant des projets de travaux avec isolation des murs et/ou sur les logements les plus dégradés ou indignes) ;

- Prioriser et accompagner les travaux de propriétaires bailleurs en conventionnement social dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et pour les mono-propriétés les plus dégradées des autres communes.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet rénovation énergétique des copropriétés « fragiles » au sens de l'Anah

3.1.1. Descriptif du dispositif

Le programme vise en priorité la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés « fragiles » éligibles à l'aide au syndicat de l'Anah.

Pour ce faire, des moyens de repérage et d'accompagnement spécifiques seront mis en œuvre (voir 7.2) et des aides complémentaires de m2A seront concentrées sur les copropriétaires les plus modestes de ces copropriétés.

Plusieurs actions de repérage et de sensibilisation des copropriétés fragiles sont prévues :

- Réalisation d'une étude de repérage avec l'AURM selon une analyse croisée de plusieurs bases de données (base de données composite sur les copropriétés fournie par l'ANAH, les données du registre des copropriétés, et base de données MAJIC),
- Intervention auprès des adhérents de la FNAIM pour présenter le dispositif et recenser des copropriétés potentiellement fragiles,
- Repérage de situations dans le cadre du groupe de travail copropriétés m2A, auquel participent les acteurs du domaine que sont la Région Grand Est, l'ALME, l'ADIL, l'AURM et m2A,
- L'ADIL dans sa mission de point rénovation info service Anah,

Les signalements de copropriétés seront centralisés auprès de l'ADIL68 via une fiche de signalement à construire.

Un pré-accompagnement des copropriétés fragiles sera réalisé par l'ADIL visant à sécuriser la copropriété en termes de gouvernance, de fonctionnement, d'information sur les aides à la rénovation énergétique, ainsi qu'un accompagnement juridique. Cette mission a également comme objectif d'accompagner la copropriété sur les critères complémentaires de l'aide copropriété fragile (représentativité, gouvernance), et de montrer l'intérêt de réaliser l'AMO copropriété fragile. Après vote de l'AMO copropriété fragile, des opérateurs privés seront sollicités par la copropriété pour réalisation de la mission.

Un travail est en cours avec l'AURM pour définir les modalités d'observation des copropriétés fragiles dans le cadre du dispositif VOC mise en place par m2A.

3.1.2. Objectifs

Ce volet prioritaire du programme vise la rénovation énergétique de :

- **400 logements en moyenne par an dans des copropriétés « fragiles »** éligibles à l'aide au syndicat de l'Anah (ayant notamment un taux d'impayé des charges entre 8 et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots d'habitation principale et une étiquette énergétique de D ou plus).

3.2. Volet rénovation énergétique hors copropriétés « fragiles » au sens de l'Anah

3.2.1 Descriptif du dispositif

En dehors de la cible copropriété fragile, le programme vise à accompagner les projets de rénovation énergétique des :

- propriétaires occupants en maison individuelle,
- propriétaires occupants en précarité énergétique dans une copropriété avec une étiquette de E à G et non éligible à une aide au syndicat dans le cadre du régime d'aide copro fragile,

Pour les copropriétés en précarité énergétique, il s'agit de les accompagner socialement et financièrement dans la réalisation de leur projet de rénovation énergétique en permettant le vote des travaux grâce à la mobilisation des aides individuelles de l'Anah et des autres financeurs de la rénovation énergétique (Région Grand Est, CARSAT, CAF, PROCIVIS...), et d'éviter les phénomènes de fragilisation de la copropriété à venir ou en cours.

Ces copropriétés sont repérées via le dispositif CLIMAXION de la Région, l'ALME et également l'ADIL en tant que PRIS Anah. D'autres actions de repérage seront précisées avec les partenaires.

S'agissant du volet « précarité énergétique » pour les propriétaires occupants en maisons individuelles (et dans les copropriétés avec une étiquette de E à G mais non éligibles à l'aide au syndicat), le dispositif proposé consiste en un examen collectif et en amont des dossiers permettant de mieux cibler les aides complémentaires (de m2A, de la CAF, de la Carsat, du Département et le cas échéant de la Région) sur les ménages réalisant des travaux ambitieux et moins soutenus par ailleurs dans le cadre du comité technique des co-financeurs sur sollicitation des opérateurs, après accord de subvention de l'Anah.

Les objectifs de cette coordination des aides en complément des aides Anah étant de :

- Concentrer les soutiens de m2A et les autres aides complémentaires (ex. CAF) sur les projets pour lesquels l'effet levier est le plus important, soit les propriétaires ayant les restes à charge les plus élevés compte tenu de leurs ressources et/ou de l'ambition de leur projet de rénovation (ex. bouquet avec isolation des murs et/ou gain > à 50%) ;
- Éviter les « sur-subventions » souvent constatées sur les dossiers aux gains limités et/ou de personnes âgées,
- Limiter les délais d'instruction en partageant en amont les priorités, notamment pour les dossiers « très dégradés » (en ne ciblant par exemple que les niveaux de dégradation les plus élevés, notamment pour les PO modestes, voir volet « lutte contre l'habitat indigne ou dégradé »).
- Identifier les restes à charge trop élevés pour, dans le cas de travaux trop onéreux, leur proposer une autre solution (ex. vente à un bailleur social) ;
- Identifier les éligibles ayant du patrimoine financier (à partir de l'étude du dossier par Procivis et de la CAF) afin de ne pas les prioriser pour les aides complémentaires de l'Anah;

En outre, une complémentarité du programme (ex. aide supplémentaire m2A) avec le dispositif régional Oktave pourrait être effective si l'intégration des « BBC par étape » était confirmée (les rénovations BBC actuelles de 80 et 90 000 euros/logement étant trop coûteuses pour les éligibles Anah).

Enfin, ce travail partenarial pourrait également associer, au moins annuellement, les associations professionnelles et les communes qui souhaiteraient être davantage associées au programme (en amont, puis en retours sur les bilans) et être un levier de repérage et de communication sur le programme.

3.2.2 Objectifs

Ce volet vise la rénovation énergétique de :

- **120 logements par an occupés par leur propriétaire en maison individuelle** ;
- **50 logements par an de copropriétaires occupants en situation de précarité énergétique aidés individuellement dans des copropriétés** mais non éligibles à une aide au syndicat et dont la copropriété s'engage dans un projet de rénovation,

3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.3.1. Descriptif du dispositif

Deux ensembles de dispositifs de repérage partenariaux seront mis en place pour mieux intervenir sur l'habitat indigne et dégradé dans le cadre du programme :

- S'agissant des logements vacants ayant un potentiel de conventionnement social avec travaux, les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains seront mobilisées pour communiquer les éléments de connaissance à leur disposition sur les propriétaires potentiellement intéressés à l'équipe de suivi-animation et aux instances de pilotage ;
- S'agissant des logements et notamment des petits immeubles ayant fait (ou pouvant faire) l'objet de signalements à l'ARS (hors Mulhouse) ou au service habitat de la Ville de Mulhouse, un lien avec le programme d'intérêt général sera systématiquement réalisé, afin d'informer en amont le ou les propriétaires sur les aides disponibles permettant d'associer aux remises aux normes électriques et sanitaires, des travaux de rénovation énergétique et de mise aux normes de l'ensemble des logements et parties communes (et pas seulement du logement visité ayant fait l'objet d'une plainte). Pour ce faire, une partie des aides du programme devra être programmée sur ces types d'interventions, qui nécessiteront par ailleurs une intensification du repérage et/ou une prise de contact « avant urgence ». Ainsi sur l'agglomération hors Mulhouse, l'ARS transmettra au PIG les signalements qui les concernent, pour une prise de contact pour informer sur les aides de l'Anah, et accompagner le projet de rénovation du logement. Sur la Ville de Mulhouse, le PIG participe au CTHI (Comité de traitement de l'habitat indigne) qui traite des situations de logement indigne de la Ville.

3.3.2 Objectifs

Le dispositif de repérage et d'accompagnement mis en place en complément des aides aux travaux (et avantages fiscaux pour les bailleurs) vise à atteindre les objectifs annuels suivants :

- **10 logements par an occupés par leur propriétaire** en maison individuelle ;
- **20 logements par an de propriétaires bailleurs**, en mono-propriété, aidés pour des travaux « lourds », « moyennement dégradés » ou « petite LHI » (avec un conventionnement uniquement « social » ou « très social » en communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, pour les autres communes proposées l'ensemble des conventionnements possibles après solliciter des communes)

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

Les objectifs globaux sont donc évalués à **600 logements minimum par an⁴, soit 3000 sur la durée du programme** (5 ans), répartis comme suit :

- **400 logements par an dans des copropriétés « fragiles »** éligibles à l'aide au syndicat de l'Anah (ayant notamment un taux d'impayé des charges entre 8 et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots d'habitation principale et une étiquette énergétique de D ou plus) ;
- **50 logements par an de PO aidés individuellement dans des copropriétés en situation de précarité énergétique** mais non éligibles à une aide au syndicat ;
- **130 logements de PO en maison individuelle** (dont 10 travaux « lourds »).
- **20 logements de PB hors copropriétés** (en mono-propriétés ou en maisons individuelles).

Une réflexion est à mener en lien avec le renouvellement du PLH sur le conventionnement sans travaux au niveau du programme, y compris pour les communes déficitaires.

Des actions de repérage, de signalement et de sensibilisation seront à organiser avec les partenaires du programme via le comité de pilotage stratégie.

En complément des actions de repérage qui ont été précédemment évoquées, une relance d'un plan de communication est prévue comprenant :

- La réalisation de nouveaux flyers sur le programme avec une diffusion dans les communes, les partenaires du programme, les Z-box sur l'ensemble de l'agglomération,
- Réalisation de présentoirs pour les réunions d'informations, salon,
- Amélioration de la signalétique dans les locaux,
- Article dans le magazine de l'agglomération, et sollicitation des communes pour publication d'article,
- Conférence de presse en début et au milieu du programme,
- Réalisation de bâches pour les copropriétés ayant fait l'objet d'une rénovation dans le cadre du PIG

⁴ Hypothèse haute de 25 000 logements de ménages « modestes » à rénover pour contribuer à l'atteinte du niveau BBC sur l'ensemble du parc ancien (< à 1975) de m2A à l'horizon 2050, soit environ 4 fois supérieur au rythme de 2012-2016 en ne considérant que les rénovations « performantes ». Pour autant, l'ensemble des logements ayant bénéficié d'une rénovation soutenue par le PIG est supérieur aux logements directement soutenus (plus de 300 logements indirectement aidés dans les copropriétés)

Objectifs de réalisation de la convention

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	180	180	180	180	180	900
• dont logements indignes ou très dégradés	10	10	10	10	10	50
• dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	170	170	170	170	170	850
• dont aide pour l'autonomie de la personne						
Logements de propriétaires bailleurs	20	20	20	20	20	100
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires fragiles	200	400	400	500	500	2000
Total des logements Habiter Mieux	400	600	600	600	600	2800
• dont PO	180	180	180	180	180	900
• dont PB	20	20	20	20	20	100
• dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	200	400	400	500	500	2000

* Si les 5 ans de la durée de la convention courent sur 6 années civiles au total, il convient de compléter les tableaux pour la partie des objectifs relatifs à cette dernière année et de préciser la période d'exécution des prestations pour les 1^{ère} et 6^{ème} années.

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **10 622 825 €**, hors Prime Habiter Mieux, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels Anah	1 556 565 €	2 168 565 €	2 168 565 €	2 364 565 €	2 364 565 €	10 622 825 €
dont aides aux travaux	1 383 565 €	1 995 565 €	1 995 565 €	2 301 565 €	2 301 565 €	9 977 825 €
dont aides à l'ingénierie	173 000 €	173 000 €	173 000 €	63 000 €	63 000 €	645 000 €

5.2. Financements au titre du programme « Habiter Mieux »

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la prime Habiter Mieux pour l'opération sont, pour 2018-2020, de **2 601 000 €** maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Total 1 ^{ère} phase (2018-2020)
AE prévisionnels Prime Habiter Mieux	667 000€	967 000€	967 000€	2 601 000€

5.3. Financements de la communauté d'agglomération « Mulhouse Alsace Agglomération »

5.3.1. Règles d'application

Mulhouse Alsace Agglomération s'engage à financer le reste à charge des missions d'ingénierie de l'équipe de suivi-animation (équipe en régie et la sous-traitance à l'ADIL (après subventions de l'Anah)), ainsi que des aides aux travaux complémentaires de 1 000 à 1 500 € par logement, ciblées sur les types d'interventions suivantes :

- propriétaires occupants très modestes dans les copropriétés « fragiles » ou en situation de précarité énergétique en copropriété (1 000 € par logement),
- propriétaires occupants très modestes en maison individuelle avec gain énergétique supérieur à 50% et/ou réalisant des travaux d'isolation des murs (1 000 € par logement),
- propriétaires occupants très modestes en maison individuelle réalisant des travaux sur un logement indigne ou très dégradés (1 500 € par logement),
- propriétaires bailleurs en immeuble en mono-propriété et maison individuelle réalisant des travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradés (1 500 € par logement),
- assistance à maîtrise d'ouvrage des « copropriété fragiles », (1 000 € par copropriété) selon cahier des charges,

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de **1 425 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	285 000 €	1 425 000 €

5.4. Financements du Conseil départemental du Haut-Rhin :

5.4.1 Règles d'application :

En complément de la prime Habiter Mieux de l'Anah, le Département apportera une aide maximale forfaitaire de :

- o 500€ par logement aux propriétaires occupants réalisant des travaux d'économie d'énergie représentant un gain énergétique d'au moins égal à 25%
- o 750€ par logement aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'économie d'énergie représentant un gain d'au moins égal à 35% et l'atteinte d'une étiquette énergétique D après travaux

5.4.2 Montants de l'aide du Département du Haut Rhin :

Les plafonds des aides du Département pour l'opération sont de **32 000 € par an**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Plafond des aides du Département	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	160 000 €

Le Département accepte que m2A, conjointement avec sa propre aide dans le cadre du fonds unique partenarial de financement, notifie et verse aux propriétaires bénéficiaires un montant d'aide comprenant la partie correspondant à l'aide départementale.

Le Département s'engage à rembourser à m2A, en année N+1, un montant correspondant à l'ensemble des sommes que m2A aura versées aux propriétaires, durant l'exercice précédent, au titre de l'aide départementale.

5.5 Financements de la Région Grand Est et de l'ADEME :

La Région Grand Est et l'ADEME sont engagés sur les questions de la transition écologique et énergétique des territoires à travers le financement des missions des espaces info-énergie, et également à travers son dispositif Climaxion, notamment avec son dispositif de soutien à la rénovation des copropriétés.

Ainsi, la Région Grand Est intervient auprès des copropriétés via une assistance à maîtrise d'ouvrage qui comprend un accompagnement technique, social, juridique et financier, à hauteur de 70% du montant de la prestation, plafonné à 4 500€.

Cette aide à l'assistance à maîtrise d'ouvrage s'accompagne d'une aide aux travaux en fonction de bouquets de travaux, dans la limite de 60 logements par copropriété :

- Bouquet 3 travaux : mur/plancher/toiture, 2500€ par logement pour l'année 2017/2018, 1700€ par logement pour l'année 2019/2020.
- Bouquet 2 travaux :
 - mur/toiture : 1 500€ par logement pour l'année 2017/2018, 1 000€ par logement pour l'année 2019/2020
 - mur/plancher : 1 200€ par logement pour l'année 2017/2018, 800€ par logement pour l'année 2019/2020

Article 6 – Engagements complémentaires :

L'ensemble des partenaires ci-après cités, participeront au repérage des situations de précarité énergétique, et/ou habitat indigne et très dégradé. Les signalements seront adressés au service habitat de m2A en charge du suivi animation de l'opération.

L'équipe de suivi animation de m2A sera guichet unique de signalement.

6.1 Action Logement Services :

L'Anah et l'Uesl (aujourd'hui devenue LE GROUPE ACTION LOGEMENT) ont signé le 15 février 2015 une convention prévoyant la participation d'Action Logement Services au financement de l'amélioration du parc privé, mission principale de l'Anah qui s'inscrit dans l'ambition globale de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, de soutenir les propriétaires occupants dans l'adaptation de leurs logements mais également de développer une offre locative à loyers maîtrisés.

La convention du 15 février 2015 a été complétée par avenant le 22 juillet 2016. Cet avenant vise à renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Il met en œuvre un dispositif alliant la rénovation du logement et la sécurisation des locataires avec pour objectifs de faciliter l'accès aux logements privés à vocation sociale des salariés à revenus modestes voire très modestes.

L'accord national prévoit un financement complémentaire d'Action logement à l'Anah en contrepartie de réservations pour le logement des salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Action logement Services, dont l'objectif premier est de faciliter l'accès au logement des salariés, voit dans ce partenariat la possibilité de diversifier son offre locative en construisant une solution d'offre sociale privée pour compléter l'offre de logements conventionnés proposée par les bailleurs sociaux.

La convention prévoit de privilégier le partenariat dans le cadre des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat, des Programmes d'Intérêt Général, des conventions de revitalisation des Centres Bourgs, ou des conventions ANRU/Anah qui constatent un axe d'actions privilégié pour produire une offre de logements adaptée et permettent l'articulation de nos interventions.

L'intégration d'Action Logement dans la convention de PIG confirme la volonté de promouvoir ce partenariat et de décliner localement les objectifs et le dispositif de réservation qui vise à mettre en relation les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement dans le cadre de l'Anah avec le représentant d'Action Logement Services.

Action Logement Services mobilise ses produits et services dans le respect des règles qui régissent ses Interventions :

- L'aide à la recherche de locataire, Action Logement Services met à disposition une importante base de données de salariés à la recherche de logements locatifs et une expertise en matière de sélection de candidats adaptés aux caractéristiques des logements mis en location ;
- Des dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : La garantie Visale, les aides Loca-Pass (avance et garantie), les dispositifs Mobili-Pass et Mobili-Jeunes ;
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement Services apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE : Service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement Services.
- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme Habiter Mieux pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Un nouveau dispositif nommé « Louer pour l'emploi » est prévu dans la convention quinquennale portant sur la période 2018/2022 signée entre l'Etat et Action logement le 16 janvier 2018.

Celui-ci prévoit la mise en place de nouveaux financements et services au profit des propriétaires bailleurs privés et sera déployé pour la fin de l'année 2018.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de la convention.

Les modalités de fonctionnement sont les suivantes :

- Action Logement Services réalise des journées d'information auprès de l'équipe de suivi animation du PIG pour connaître les différents outils disponibles,
- L'équipe de suivi animation informera le propriétaire bailleur des obligations liées aux aides de l'Anah et lui fera part des avantages complémentaires proposés par Action Logement.
- L'équipe de suivi animation informera le propriétaire bailleur qu'Action Logement Services le contactera et transmettra ensuite les coordonnées du propriétaire bailleur au correspondant local d'Action Logement
- Si le propriétaire bailleur s'engage avec Action Logement Services, le correspondant local d'Action Logement Services en informera l'équipe de suivi animation,
- Le propriétaire bailleur signera avec Action Logement Services une convention de réservation entre l'Anah et le propriétaire bailleur,

Un bilan en cours d'année sera réalisé pour ajuster les modalités de fonctionnement entre l'équipe de suivi animation et Action Logement.

6.2 La Région Grand Est et l'ADEME:

La Région Grand Est et l'ADEME s'engage à participer au programme d'intérêt général II à travers le cofinancement des postes de conseillères Info Energie au sein du PRIS EIE et notamment sur la mission d'accompagnement des copropriétés. L'EIE est l'une des structures qui permet le repérage des ménages éligibles aux aides de l'Anah à travers les permanences téléphoniques, les actions de sensibilisations, et notamment la mission d'accompagnement des copropriétés pour laquelle les liens avec les différents acteurs sont faits régulièrement.

La Région Grand Est, l'ADEME et l'Anah cofinancent également le poste éco-conseillère - chargée de mission transition énergétique en copropriété sur le Grand Est porter par la FNAIM-UNIS-SNPI qui permet également de faire un repérage des copropriétés éligibles aux aides de l'Anah.

En plus de cette action, la Région Grand Est a mis en place une plateforme web dédié à la rénovation énergétique en copropriété, intitulé « coach copro ».

Cet outil permet aux copropriétés s'engageant dans une démarche de rénovation énergétique de pouvoir accéder à un centre de ressources documentaires et d'avoir accès à un espace dédié pour le suivi de leur projet de rénovation.

Cet outil permettra d'avoir un suivi de l'avancement du projet de la copropriété, d'identifier les différents intervenants sur l'opération, et de partager collectivement l'avancement du projet.

Dans le cadre du partenariat entre le PIG II « Habiter Mieux - Louer Mieux », m2A s'engage avec la Région Grand Est a :

- Participer et contribuer au groupe de travail « copropriété » piloter par la Région et partager les informations communes sur les copropriétés repérées dans le cadre du PIG, et l'état d'avancement des projets,
- La Région Grand Est met à disposition de ces partenaires la plateforme « coach copro ». m2A s'engage à faire la promotion de « coach copro » et d'utiliser l'outil « coach copro » en demandant aux copropriétés repérées de s'inscrire sur la plateforme numérique au préalable de l'intervention de l'ADIL en amont de l'AMO copropriétés fragiles et pour le suivi de leur projet.
- La Région Grand Est sera présente pour présenter les dispositifs d'aides Climaxion dans le cadre de l'intervention de l'ADIL en assemblée générale de copropriété,

6.3 L'ADIL 68 :

L'ADIL 68 a une mission d'information des propriétaires et locataires dans le domaine de l'amélioration de l'habitat et de la rénovation énergétique. L'ADIL dispose d'outils de simulations financières pour les projets d'accession, d'amélioration et d'investissement locatif pouvant intégrer l'ensemble des aides mobilisables (nationales et locales).

L'ADIL assure la mission de PRIS Anah sur le territoire de délégation de m2A. Dans ce cadre, l'ADIL réalisera les missions suivantes :

- Délivrer une information précise sur les aides mobilisables auprès de l'Anah et vérifier l'éligibilité des ménages aux aides de l'Anah ;
- Délivrer une information précise sur les autres dispositifs mobilisables et leurs conditions d'obtention (CITE, Eco PTZ, aides des collectivités, CEE...) et lien vers l'ALME (Espace Info Energie) ;
- Proposer aux ménages un conseil global de leur projet de rénovation ;
- Accompagner les ménages sur l'outil plateforme de dématérialisation Anah,
- Assurer la transition avec les opérateurs des programmes en cours, dont l'équipe de suivi animation du PIG « Habiter Mieux Louer Mieux »

L'ADIL68, dans le cadre de sa mission de conseil sur le thème de la copropriété, ainsi que dans le cadre de son rôle de PRIS, s'attachera également à faire connaître le dispositif Habiter Mieux Copropriétés et également repérer d'éventuelles situations de copropriétés fragiles. L'Agence mettra également ses outils de communication pour faire connaître le dispositif (Immo Habitat, site internet, Offre Habitat.fr, Tendence Habitat, flash ADIL68...).

6.4 La Caisse d'Allocation Familiale du Haut- Rhin :

La caisse d'allocation familiale du Haut-Rhin participera à l'examen des demandes avec les différents acteurs dans le cadre du comité de technique des co-financeurs.

En l'absence d'éléments d'orientations du fait du renouvellement de la convention d'objectifs et de gestion entre l'Etat et la Cnaf, les engagements et les modalités d'intervention de la Caf du Haut-Rhin seront précisés par voie d'avenant à la convention de programme d'ici la fin de l'année 2018.

Les modalités en terme de repérage des situations seront également définies et préciser lors du comité de pilotage stratégie.

6.5 La CARSAT :

Dans le cadre de sa politique d'action Sociale et dans la limite de ses budgets annuels, la CARSTAT peut accorder des aides financières aux retraités encore autonomes (en GIR 5 et 6). Ses aides, soumises à conditions, peuvent

être attribuées pour des travaux d'amélioration de l'habitat en vue de lutter contre la précarité énergétique.

La Carsat Alsace-Moselle s'engage à présenter chaque année sa politique en faveur de l'Habitat et à communiquer les informations utiles pour une bonne information des retraités et une gestion efficiente des dossiers confiés à m2A (barèmes de ressources applicables, montant maximal des aides, nature des travaux pris en charge....).

Une convention de partenariat entre m2A et la Caisse d'Assurance Retraite et de Santé au Travail d'Alsace Moselle précisera les modalités de traitement des demandes et des actions de repérage.

6.6 GRDF :

Le 6 février 2017, GRDF s'est engagé au côté de l'Anah dans la lutte contre la précarité énergétique des ménages modestes par la signature d'une convention nationale. Cette convention a pour vocation d'accompagner les ménages sur la sécurisation des installations gaz et de contribuer à l'accélération du programme Habiter Mieux de l'Anah.

GRDF interviendra pour ces clients au travers d'action de sensibilisation aux éco-gestes, de communication, de sécurisation des installations gaz et participera aux actions de repérage de m2A via sa base de données et son programme CIVIGAZ.

Cette intervention se fera, en maison individuelle et en petite copropriété (inférieur à 10 lots). Une réflexion est en cours sur la question des copropriétés.

GRDF participera, entre autre, au financement d'une partie du suivi animation d'opération programmée sur certains territoires, dont Mulhouse Alsace Agglomération fait partie. Les modalités d'interventions et de de partenariat feront l'objet d'une convention spécifique.

6.7 La FNAIM

La FNAIM sera relais d'information auprès de sa fédération sur le dispositif PIG « Habiter Mieux Louer Mieux », notamment sur le volet copropriété fragile.

Une intervention de m2A sera prévue en réunion d'adhérent pour présenter dans un premier temps le dispositif d'accompagnement sur la cible copropriété fragile, ce qui permettra de repérer les situations de copropriété ayant un projet de rénovation énergétique. D'autres interventions ponctuelles seront possibles en cours d'année en fonction des besoins de chacune des parties. Il pourra être proposé chaque année en fin d'année une présentation du bilan du programme.

Des réunions d'information ou de formation à destination des syndics et des conseillers syndicaux de l'agglomération pourront être envisagées pour présenter les étapes d'un projet après vote de l'AMO des travaux. Cet engagement et modalités d'intervention feront l'objet d'une convention spécifique entre m2A et la FNAIM, le cas échéant.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Il s'assurera par ailleurs de la bonne exécution du suivi-animation assuré par les partenaires et par l'opérateur spécialisé.

7.1.2. Instances de pilotage

Les comités de pilotage et technique ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par m2A, maître d'ouvrage de l'opération. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer un bon déroulement de l'opération. A ce titre, m2A mettra en place les instances de pilotage suivantes :

Un **comité de pilotage stratégique** sera chargé de définir les orientations de l'opération, de rencontrer l'ensemble des partenaires concernés, de définir les évolutions et adaptation éventuelles de la convention, faire le suivi des engagements, travailler sur les actions de repérage et de présenter le bilan annuel du programme et les perspectives. Il se réunira une fois par an au cours du premier semestre et sera composé des représentants de m2A, du CD68, de la délégation locale de l'Anah dans le Haut-Rhin, de la Région Grand Est, de la CAF, de de la CARSAT, de GRDF, de l'ADIL68 et tout autre partenaires associés au programme.

Un **comité technique – copropriété fragiles** sera en charge du suivi opérationnel de situation repérée dans le cadre de la cible copropriété fragile, et qui permet d'ajuster les modalités d'accompagnement. Il se réunira tous les trimestres, en présence de l'ADIL 68 en charge du pré-accompagnement, de la délégation locale de l'Anah dans le Haut-Rhin et les représentants de m2A, et tout autre partenaire si besoin.

Un **comité technique des co-financeurs** qui aura pour mission d'examiner certains dossiers de demande de subvention et de proposer les financements permettant d'optimiser économiquement les opérations de réhabilitation pour les propriétaires les plus modestes qui s'engagent dans des travaux de précarité énergétique, et suite à une sollicitation de l'opérateur et après accord de subvention de l'Anah. Il sera réunira autant que besoin et au moins une fois par trimestre. Des représentants de la CAFet du Département du Haut Rhin seront présents.

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipes de suivi-animation

- Le suivi-animation du programme sera réalisé en régie. Ceci étant et compte tenu d'une part, de l'objectif de « massification » des rénovations des copropriétés à atteindre sur cette cible et d'autre part, de la nécessité de répondre aux contraintes de planification des moyens humains et des besoins de compétences spécifiques, il est prévu de recourir à l'ADIL 68 qui procédera au repérage et à l'accompagnement « amont » des copropriétés fragiles ou en « précarité énergétique ». Des réunions avec des partenaires pour mettre en place des partenariats complémentaires seront prévus en fonction des besoins du programme (ex : rencontre du secteur bancaire, rencontre des fédérations des

entreprises..)

- un opérateur spécialisé en ingénierie financière et en accompagnement social s'agissant de l'aide aux copropriétés fragiles dans le cadre d'une mission d'AMO. Ainsi, à partir du vote par la copropriété « fragile » de l'AMO, il sera chargé de l'accompagner, notamment par la préparation préalablement au vote des travaux de simulations financières intelligibles pour les copropriétaires et d'accompagner les syndics dans leur mobilisation d'avances et prêts bancaires⁵. Cette partie de l'accompagnement relèvera du secteur diffus.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

7.2.2.1 L'équipe en régie du service Habitat m2A :

Le service habitat sera en charge du suivi-animation globale et de l'accompagnement des dossiers « hors copropriétés fragiles ». Au niveau de l'ensemble du programme, l'équipe assurera des actions *d'animation, d'information et de coordination* (communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération et de coordination des acteurs). Il constituera et analysera les indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération

Pour les dossiers d'aides individuelles uniquement, l'opérateur :

- réalisera les diagnostics énergétiques avant travaux, diagnostics techniques, diagnostics sociaux et juridiques ; proposera des stratégies et des outils adaptés (grille et rapport d'insalubrité ou de dégradation).
- accompagnera les ménages d'un point de vue sanitaire et social, de manière renforcée dans le cas d'arrêté d'insalubrité ; hébergement et relogement.
- assurera une mission d'AMO technique au propriétaire, assistance administrative et financière ;

Au total 5.55 ETP seront affectés au PIG :

- 3 chargés d'opération : 3ETP,
- Une assistante chargée d'accueil : 0.8 ETP
- Un thermicien : 1 ETP
- Un chargé d'opération habitat indigne : 0.25 ETP
- Une directrice du service : 0.5 ETP

7.2.2.2 Le pré-accompagnement des copropriétés fragiles :

Forte de son expérience (PICO, POPAC...) et de son expertise juridique et technique sur les problématiques liées aux copropriétés, l'ADIL du Haut-Rhin a proposé à m2a d'assurer une mission de pré-accompagnement des copropriétés fragiles.

Ainsi, **l'ADIL réalisera des actions de repérage et d'accompagnement en « amont » des copropriétés fragiles ou en « précarité énergétique », dont notamment :**

- Faire du repérage des situations (téléphone, prospection, registre des copropriétés, réunion syndics de copropriété, action de formation)
- Vérifier l'éligibilité des copropriétés, expliquer les dispositifs d'aides (copropriétés fragiles, crédits d'impôts...)

⁵ Leviers « clés » pour les copropriétés non éligibles aux aides au syndicat, notamment soulignés dans Anah/Geste, Evaluation nationale des rénovations de copropriétés soutenues par le programme Habiter Mieux, 2016).

- Rencontrer la copropriété,
- Réaliser un pré-diagnostic de la situation de la copropriété (taux d'impayé, fonctionnement des instances, complexité juridique),
- Accompagner la copropriété sur les critères autres du régime d'aides (représentativité, présence en Assemblée Générale),
- Accompagner la copropriété jusqu'au vote de l'AMO,
- Participer aux Assemblées Générales : présenter les aides mobilisables, et les opérateurs possibles,
- Accompagner juridiquement et administrativement la copropriété tout au long de la démarche si besoin,

7.2.2.3 L'AMO copropriété fragile

La ou les équipes qui prendront en charge l'AMO des copropriétés « fragiles » intéressées par l'aide aux travaux, assureront:

- L'information du syndic et des copropriétaires dans le cadre de réunions spécifiques ou AG ;
- Le conseil pour le choix d'un MO et de bureaux d'étude technique ;
- L'examen des devis et factures collectées par le MO ;
- Le travail d'enquête sociale visant à connaître la composition des ménages, la situation financière d'au moins 50% des occupants (ressources des occupants et répartition des dettes de copropriété) et les cas de situations sociales difficiles (handicap, personnes isolées...) et de difficultés d'occupation (sur-occupation, problèmes sanitaires, squat...)
- La préparation de simulations financières compréhensibles par les copropriétaires en amont du vote des travaux et réalisation du plan de financement des travaux envisagés ;
- L'accompagnement des syndicats et copropriétaires dans leur mobilisation d'avances et de prêts bancaires ;
- L'accompagnement au montage du dossier de subvention
- L'accompagnement du syndicat dans le suivi des travaux ;
- Le suivi des instructions et des paiements des aides aux travaux.

Un cahier des charges sera proposé aux opérateurs qui réaliseront cette AMO copropriété fragile.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'équipe de suivi-animation de m2a aura pour mission de coordonner les actions notamment de :

- repérage et d'information (ADIL) et d'AMO (opérateurs spécialisés) pour les copropriétés « fragiles »,
- ciblage des aides individuelles complémentaires (subventions et prêts) entre les partenaires afin de mieux orienter celles les plus « adaptables »(notamment celles de m2A, de Procvivis et de la CAF) vers les ménages réalisant des travaux ambitieux et moins soutenus par ailleurs (par l'Anah, la Carsat, le Département et dans certains cas par la Région).
- repérage et/ou de prise de contact avec les propriétaires « avant urgence » pour les dossiers de lutte contre l'habitat indigne (LHI),

7.3 Le financement du programme :

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage, chaque année, s'établit comme suit :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Coût prestation	384 000€	384 000€	384 000€	384 000€	384 000€	1 920 000€
dont mission de pré-accompagnement	65 000€	65 000€	65 000€	65 000€	65 000€	325 000€

L'Anah finance le programme au taux maximal de subvention de 35% au titre de la part fixe, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 250 000€ HT. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de réglementation de l'Anah. Sur la part variable, l'Anah finance un coût par dossier, qui est réévalué chaque année.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Afin de permettre un suivi (régulier) et une évaluation (intermédiaire et/ou finale) du prochain programme, nous proposons les indicateurs, modalités de collecte et contenu des bilans et évaluations qui sont présentés en annexe 2 de la présente convention.

Ces critères prennent en compte :

- Le volume et ciblage des logements rénovés,
- La qualité des rénovations,
- L'efficacité du programme
- Les impacts sociaux,
- Les impacts économiques,
- Les impacts environnementaux,

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

7.3.2.1 Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;

- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

7.3.2.2. Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs (voir « indicateurs de suivi » efficacité et efficience ci-dessus)
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale (voir indicateurs de suivi des « impacts » ci-dessus)

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT et m2A, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement

: priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires, à compter du 1^{er} janvier 2018. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/01/2018 au 31/12/2022.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 12 exemplaires à Mulhouse, le

Pour m2A,

Le Vice Président,
Vincent HAGENBACH

Pour le Département du Haut Rhin,

La Présidente du Conseil départemental,
Brigitte KLINKERT

Pour l'ADEME,

Directrice Régionale
Sabine FRANCOIS,

Pour GRDF,

Le Directeur Territorial,
Jean Edouard SIXT,

Pour la CARSAT Alsace Moselle,

La Directrice,
Isabelle LUSTIG ARNOLD

Pour la FNAIM,

Le Président du Haut Rhin,
Jérôme BROGLE

Pour la Région Grand Est,

Le Président,
Jean ROTTNER

Pour Action Logement,

La directrice régionale Grand Est
Caroline MACE

Pour l'ADIL,

Le Président,
Pierre BIHL,

Pour la CAF du Haut Rhin

Le Directeur
Jean Jacques PION

Pour la FNAIM,

Le Président Grand Est,
Daniel BINTZ

Annexes

Annexe 1. Récapitulatif des aides apportées (à titre indicatif à la date de conclusion de la convention)

Estimation des financements annuels « travaux » Anah, Fart et m2A

	Volumes de logements	Coût/logt	Subventions/logt				Sub totales
			Anah m2A	Anah national	Fart	M2A	
Copros fragiles	400	15 000 €	3 750 €	3 060 €	1 500 €	200 €* 1 904 000 €	1 904 000 €
Copros AI	50	15 000 €	7 000 €	5 735 €	1 500 €	1 000 € 411 750 €	411 750 €
PO énergie	120	18 000 €	8 100 €	5 735 €	1 800 €	400 €** 952 200 €	952 200 €
PO lourds	10	50 000 €	25 000 €	16 000 €	2 000 €	2 000 € 200 000 €	200 000 €
PB dégradés	20	50 000 €	15 000 €***	15 948 €	1 600 €	2 000 € 390 960 €	390 960 €
Totaux	600	10 410 000 €	3 372 000 €	1 995 565 €	943 000 €	238 000 €	3 858 910 €

Principales hypothèses retenues :

*20% des logements (PO TMO) aidés à 1000 euros/logt (moyenne des copropriétés de l'ancien PIG et des données Filocom)

**40% des logements aidés à 1000 euros/logt (TMO > 50% et/ou isolation des murs non aidés Carsat)

*** 50% « non lourds » (et conventionnements principalement en « social »)

Estimation des financements annuels « ingénierie » Anah, Fart et m2A

	Volume de logements	Coût/logement m2A	Sub. Anah	Financement m2A
Copros fragiles	400	163 €	35%	211 000 €
Copros AI	50	319 000 €	35% + 550/logt	
PO énergie	120			
PO lourds	10			
PB dégradés	20		35% + 550/logt	
Totaux	600	384 000 €	173 000 €	
			Dont Anah : 63 000 €	
			Dont Prime Habiter Mieux : 110 000 €	

Principales hypothèses retenues :

* Sous-traitance de l'AMO à un opérateur mais financement d'1 ETP Adil de repérage/accompagnement phase amont

**Passage à 100 000 euros d'ETP fonctionnaires (non subventionnables)

Annexe 2. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Critères / objectifs	Indicateurs proposés	Cibles
Volumes et ciblage des logements rénovés	Volumes de logements engagés/soldés (dont en copropriétés aidés et total concerné)	600 logements/an dont 450 en copropriétés (vs. 200 logements/an + 80 concernés en copropriétés)
	Part des cibles « prioritaires » (en termes de revenu, d'étiquette énergie...) parmi les personnes contactées et bénéficiaires	95% TMO hors copropriétés fragiles (idem 2014-2016) 90% en étiquette E à G avant travaux hors copropriétés fragiles (vs. 82% en 2012-2016)
	Part des bénéficiaires ayant fait l'objet d'une action de repérage (contact direct ou communication locale) hors copropriétés	
Qualité des rénovations	% de gains > à 50% et/ou de rénovations de logements avec isolation des murs	80% de gains > à 50% et/ou isolation des murs (vs. 60% en 2016 et 40% en 2015)
	Part des opérations avec une étiquette énergétique encore élevée (E à G) après travaux	0% en E à G après travaux (vs. 20% en 2012-2016)
Efficiences du programme	Montant moyen de subvention Anah pour les différentes classes de gain énergétique (MI énergie et Copropriétés énergie)	Ex. 10 000 euros en MI > 50% (vs. 11 500 en 2016) Ex. 4000 euros en Copro > 50% (vs. 9 500 en 2016)
Impacts sociaux	Réduction des factures énergétiques des bénéficiaires	> à 500 euro/an/ménage
	Réduction des loyers payés par les locataires des logements conventionnés	> à 2 euros/m² (vs. +ou- 1 euro/m ² en 2012-2016)
	Réduction des taux d'impayés des copropriétés « fragiles »	-50% deux ans après travaux (ex. passage de 20% à 10% d'impayés)
Impacts économiques	ETP locaux maintenus ou créés par les travaux soutenus	100 ETP (vs. 40 ETP en 2014-2016)
Impacts environnementaux	Réduction des consommations énergétiques (en Mwh/an)	36 000 Mwh/an en 5 ans (vs. +ou- 12 000 Mwh/an en 5 ans avec +ou- 15 Mwh/an de gain conventionnel / logement aidé)