



**PROGRAMME D' ACTIONS**  
**JANVIER 2026**

**Vu la convention de délégation de compétence des aides à la pierre signée le 27 mai 2019 par Grand Belfort Communauté d'Agglomération, et son avenant signé le 31 mars 2025 ;**  
**Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2029 approuvé lors du Conseil communautaire du 13 février 2025 (délibération N°2025-21) ;**  
**Vu la délibération relative à la mise en place du Service Public de la Rénovation de l'Habitat du Conseil communautaire de Grand Belfort Communauté d'Agglomération en date du 17 décembre 2024 ;**  
**Vu le Règlement des aides PLH validé lors du Conseil communautaire du 7 octobre 2025 (délibération N°2025-124) ;**  
**Vu les délibérations 2025-20 et 2025-2021 relatives aux régimes d'aides applicables aux propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs approuvées lors du Conseil d'Administration de l'Anah du 5 septembre 2025 ;**  
**Vu la délibération 2025-22 relative aux clauses types des conventions de gestion conclues avec les délégataires de compétence pour 2026 et avenant 2025 approuvées lors du Conseil d'Administration de l'Anah du 5 septembre 2025 ;**  
**Vu la délibération relative à l'approbation du Programme d'Actions du Conseil communautaire de Grand Belfort Communauté d'Agglomération en date du 9 décembre 2025 ;**  
**Vu la validation relative à l'évolution des aides ANAH en délégation de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en date du 8 décembre 2025 ;**

## **PREAMBULE**

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a ouvert la possibilité à l'Etat, sous certaines conditions, de déléguer aux EPCI dotés d'un Programme local de l'habitat (PLH), pour une durée de six ans renouvelable, les compétences d'attribution des aides à la pierre, destinées au logement social et au logement privé relevant de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Exercée depuis 2007 par la Communauté de l'agglomération belfortaine, puis par Grand Belfort Communauté d'Agglomération, cette délégation constitue pour l'agglomération un levier important d'une mobilisation cohérente et efficace des différents outils de mise en œuvre de la politique du logement à l'échelle intercommunale.

Au-delà de cette convention de délégation de compétence, d'importants enjeux ont été identifiés sur l'ensemble du parc privé du territoire communautaire, par le biais des diagnostics produits dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et du Plan Climat Air Energie Territorial :

- A partir d'un échantillonnage, plus d'un logement privé sur quatre est à considérer comme étant extrêmement énergivore (« passoire énergétique ») ; à l'opposé, moins de 2% peuvent être considérés comme étant performants (étiquette énergétique A ou B). A titre de comparaison, le parc locatif public serait quant à lui constitué de 24% de logements performants ;
- Un taux de vacance de 10%, qui s'élève à 13% sur la ville-centre ; la remobilisation de ces logements peut permettre de répondre à certaines demandes, sans entrer dans une logique de construction normée, et donc répondre à un enjeu d'attractivité ;
- 30% des logements est en copropriété, dont 50% sur la ville-centre ; il s'agit là d'un enjeu avéré pour Grand Belfort Communauté d'Agglomération, ces syndicats de copropriété ayant très fréquemment leurs parties communes insuffisamment entretenues, qu'il s'agisse de syndicats de copropriétés situés dans les centres anciens, leurs faubourgs, ou en Quartier Prioritaire ;

- Des enjeux locatifs vis-à-vis du parc locatif privé, avec un croisement de besoins avérés en termes de rénovation et la mise en œuvre de la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets de 2021. Il s'agira, dans ce contexte auquel s'ajoute l'évolution réglementaire sur les aides financières, de maintenir la dynamique propre à notre territoire en matière de production de logements locatifs conventionnés, en tentant de rééquilibrer la distribution des types de conventionnement selon les secteurs ;
- Une paupérisation des ménages qui se diffuse dans tout le périmètre communautaire : la ville-centre concentre le plus de précarité et dispose donc du niveau de vie le plus faible des 52 communes, mais il est observé une hausse plus importante de la précarité sur les communes périurbaines, avec des ménages potentiellement plus fragiles (personnes âgées, personnes seules et familles monoparentales) ;
- Un vieillissement marqué de la population.

Ces constats sont à mettre en parallèle avec les récentes évolutions réglementaires (performances énergétiques minimales pour les mises en location, changements significatifs sur l'écosystème de l'appui à la rénovation énergétique...).

Il convient donc de limiter la tendance au décrochage du parc privé vis-à-vis du parc public, qu'il s'agisse de logements en monopropriété ou en copropriété.

C'est dans ce cadre que Grand Belfort Communauté d'Agglomération a fait le choix de s'approprier autant que possible les outils proposés par l'ANAH, qu'il s'agisse :

- Du Service Public de la Rénovation de l'Habitat, dit Pacte Territorial, avec des missions relevant de la Dynamique territoriale auprès des publics cibles et des professionnels de la chaîne de la rénovation et de l'Information-Conseil-Orientation, dont une partie de la mise en œuvre sera assurée à l'appui de deux conventions objectifs-moyens avec les associations Gaïa Energies (Espace Conseil France Rénov') et l'UNPI ;
- De dispositifs opérationnels spécifiques : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété, OPAH-RU, élaboration de Plans de Sauvegarde.

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>4</b>
<b>I. MISSIONS D'INFORMATION &amp; DE COMMUNICATION .....</b>	<b>5</b>
<b>II. IDENTIFICATION DES PRIORITES D'INTERVENTION .....</b>	<b>7</b>
1. CONCERNANT LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS.....	8
2. CONCERNANT LES PROPRIETAIRES BAILLEURS .....	9
3. CONCERNANT LES SYNDICATS DE COPROPRIETE .....	11
<b>III. OPTIMISATION DES OUTILS FINANCIERS .....</b>	<b>12</b>
1. AIDES SUR CREDITS ANAH EN DELEGATION.....	13
2. AIDES DE GRAND BELFORT COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION.....	16
3. DISPOSITIONS LOCALES .....	19
4. REDUCTION & FINANCEMENT DES RESTES A CHARGE.....	21
<b>ANNEXE 1 : QUARTIERS PRIORITAIRES .....</b>	<b>23</b>
<b>ANNEXE 2 : PERIMETRE DE L'OPAH-RU .....</b>	<b>24</b>

# I. MISSIONS D'INFORMATION & DE COMMUNICATION

Les missions d'information et de communication seront assurées dans le nouveau cadre du Service Public de la Rénovation de l'Habitat de Grand Belfort Communauté d'Agglomération, à l'appui de deux conventions objectifs-moyens et de temps consacré en régie, tel qu'il est défini dans la convention de Pacte territorial.

Ainsi, en tant que guichet, l'information préalable aux projets de rénovation sera apportée par l'Espace Conseil France Rénov', représenté localement par l'association Gaïa Energies.

L'Espace Conseil France Rénov' constituera par conséquent la porte d'entrée unique pour les porteurs de projet.

A ce titre, tout propriétaire occupant ou bailleur d'une résidence principale privée située au sein de Grand Belfort Communauté d'Agglomération, locataire occupant une résidence principale privée située au sein de Grand Belfort Communauté d'Agglomération, représentant d'un syndicat de copropriété (conseil syndical, syndic professionnel ou bénévole) situé au sein de Grand Belfort Communauté d'Agglomération, pourra bénéficier d'informations ou d'orientation de la part des conseillers France Rénov' :

- Que son projet consiste à rénover un bien dégradé, ne répondant pas à des besoins d'autonomie ou d'accessibilité, ou ne répondant pas à des besoins de confort ou de performance thermique ;
- Qu'il s'agisse d'interrogations ou d'attentes d'ordre techniques, financières, juridiques et/ou sociales.

Les informations, les conseils et les orientations vers des structures idoines délivrés par l'Espace Conseil France Rénov' seront neutres, gratuits et adaptés aux besoins du porteur de projet, et lui permettront de favoriser la concrétisation de son projet avec :

- La mobilisation de sources d'informations complémentaires auprès des partenaires locaux (institutions, associations...)
- En cas de besoin, une aide administrative en s'appuyant sur le réseau France Services pour initier les demandes de subvention qui requièrent la manipulation d'outils numériques ;
- La mise à disposition d'une liste de professionnels agréés ou habilités (annuaire des professionnels France Rénov', assistants à maîtrise et accompagnateurs rénov') réalisant des accompagnements dans son projet de travaux, en :
  - o incluant les prestataires intervenant dans le cadre d'opérations programmées ANAH attribuées par Grand Belfort Communauté d'Agglomération,
  - o distinguant les prestataires en capacité de traiter des situations mixtes énergie-autonomie ou de sortie d'habitat dégradé ;
- La communication de recommandations sur la consultation et la lecture d'offres et de devis.

La sollicitation de l'Espace Conseil France Rénov' peut avoir lieu à n'importe quelle étape du projet. Elle pourra donc intervenir :

- Directement des porteurs de projets via les moyens déjà mis en œuvre par l'Espace Conseil France Rénov' à ce jour : prise de rendez-vous par ligne téléphonique, par le site internet avec un agenda de conseillers,...
- Indirectement des acteurs de l'écosystème de la rénovation de l'habitat privé, qui pourront transmettre, après leur accord, les coordonnées de porteurs de projets pour une prise de

contact par l'Espace Conseil France Rénov'.

Sur ce point, Grand Belfort Communauté d'Agglomération mettra en œuvre à partir du second semestre 2025 des supports d'information et des formulaires contacts sur ses propres outils numériques, avec une réorientation vers la page numérique de l'Espace Conseil France Rénov', qui propose à ce jour un accueil avec de larges amplitudes horaires :

- Lundi 13h30-17h30,
- Mardi 9h30-12h00 / 13h30-17h30,
- Mercredi 9h30-18h00,
- Jeudi 9h30-12h00,
- Vendredi 9h30-12h00 / 13h30-17h30.

Au-delà des dispositions prises localement, il conviendra d'adapter les supports d'information conçus au niveau national, quels qu'ils soient (plateforme téléphonique nationale, supports numériques ou media traditionnels...), afin d'assurer une orientation du porteur de projet vers l'Espace Conseil France Rénov' - Gaïa Energies.

En effet, au-delà de l'information, l'Espace Conseil France Rénov' apportera également un appui dans le parcours de rénovation des porteurs de projets : l'Espace Conseil France Rénov' semble être à ce jour le seul garde-fou concernant les situations des accompagnements de porteurs de projets présentant des écarts dans leur contenu, et/ou biaisés par certains mandataires retenus par les porteurs de projet.

En parallèle, le prestataire du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété assurera des missions d'information relatives aux copropriétés, en complément des missions de l'Espace Conseil France Rénov', notamment sur les volets juridiques et du fonctionnement des copropriétés.

Dans ce cadre, il est prévu l'organisation de deux conférences annuelles en direction des copropriétaires et de l'ensemble des acteurs de l'immobilier. Ces conférences permettront de diffuser une information adaptée aux besoins locaux des syndicats de copropriété, favoriser l'émergence de projets de rénovation globale ne portant pas exclusivement sur la rénovation énergétique, et permettre d'envisager, idéalement, la constitution d'un réseau d'acteurs (conseils syndicaux, syndicats bénévoles...).

## II. IDENTIFICATION DES PRIORITES D'INTERVENTION

La politique de Grand Belfort Communauté d'Agglomération en faveur de l'amélioration de l'habitat est déclinée dans le programme local de l'habitat (PLH) et consiste en une ambition forte pour la mise à niveau du parc privé ancien.

Ses objectifs concernent les thématiques suivantes :

- L'amélioration de la performance énergétique des logements, avec une volonté d'amplifier le volume de rénovations énergétiques globales et/ou performantes, qu'il s'agisse de maisons individuelles, monopropriétés ou copropriétés,
- La résorption de l'habitat indigne et dégradé,
- La remise sur le marché de logements vacants, tant en direction de propriétaires occupants que de locataires,
- L'adaptation des logements au maintien à domicile,
- La rénovation des parties communes des syndicats de copropriété.

Pour les projets complexes ou importants (comprenant au moins 3 logements pour les propriétaires bailleurs, mobilisant d'importants crédits ANAH ou de Grand Belfort Communauté d'Agglomération, risque identifié de mise en difficulté d'un syndicat de copropriété, projet en décalage par rapport à des besoins identifiés ou soumis à des contraintes techniques, urbanistiques, patrimoniales...), l'avis préalable de la commission pourra être requis.

**Au regard du projet, les Opérateurs et Accompagnateurs Rénov' auront également la responsabilité d'informer la DDT et Grand Belfort Communauté d'Agglomération, voire solliciter la CLAH pour un avis préalable avant de déposer un dossier de demande de subvention.**

En l'absence de dispositif opérationnel, les priorités d'intervention de Grand Belfort Communauté d'Agglomération permettant de hiérarchiser les dossiers en cas de dotation financière insuffisante au regard du nombre de dossiers potentiels sont définies ci-après pour chaque type de porteur de projet : propriétaire occupant, propriétaire bailleur, syndicat de copropriété.

Toutefois, **au-delà des objectifs et des priorités définies ci-après, la CLAH et Grand Belfort Communauté d'Agglomération apprécieront l'opportunité de financer les travaux en tenant compte de l'intérêt économique, social, environnemental ou technique de chaque projet, notamment au regard des orientations du programme d'actions et du contexte local :**

*« Règlement Général de l'ANAH – Article 11*

*La décision est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique. Cet intérêt est évalué en fonction notamment des dispositions et des priorités du programme d'actions mentionné au 1° du I et du II de l'article R. 321-10 du CCH et défini au A du chapitre Ier du présent règlement.*

*En cas d'absence ou d'insuffisance d'intérêt du projet, l'aide peut être refusée, minorée ou soumise à des conditions supplémentaires ayant trait à la consistance du projet ou à des engagements particuliers du propriétaire. »*

L'intérêt technique du projet sera apprécié selon sa qualité technique intrinsèque, notamment la prise en compte de l'étanchéité à l'air (respect du coefficient de déperdition Ubat base), du confort d'été,... dans les projets conçus par les Accompagnateurs Rénov', opérateurs et Assistants à Maîtrise d'Ouvrage, avec leur porteur de projet.

# 1. CONCERNANT LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

L'éventuelle priorisation des dossiers s'appuiera sur :

- Le fait que le dossier de demande de subvention s'inscrive ou non dans un dispositif opérationnel ;
- Le fait que le porteur de projet soit ou non engagé dans un processus d'acquisition ;
- Le profil du ménage demandeur et sur la nature de son projet.

		PROJETS EN OPAH-RU		PROJETS ACQUISITION-AMÉLIORATION*		AUTRES PROJETS		
		PO Modeste	PO Très Modeste	PO Modeste	PO Très Modeste	PO Modeste	PO Très Modeste	
HABITAT INSALUBRE/DEGRADE MaPrimeLogementDécent		Priorité 1		Priorité 3		Priorité 1		
ENERGIE MaPrimeRénov' Rénovation d'Ampleur	Rénovations "Grand Belfort compatibles"***					Priorité 2		Priorité 1
	Rénovations "performantes"***					Priorité 3		Priorité 2
AUTONOMIE MaPrimeAdapt'		Dossier répondant à un besoin immédiat (GIR 1 à 4)		Priorité 2		Priorité 1		
		Dossier dans une logique de prévention		Priorité 4	Priorité 3	Priorité 2		
AUTRES TRAVAUX		Priorité 4						

Les bénéficiaires de ces aides sont les ménages décrits dans l'article 2 des délibérations 2023-45 et 2023-46 du CA de l'ANAH du 6 décembre 2023.

Sont considérés comme :

- Des projets d'acquisition-amélioration (\*) : tout projet d'acquisition d'une résidence principale pour laquelle une démarche d'emprunt est engagée à l'appui de justificatifs bancaires ;
- Des rénovations "performantes" (\*\*\*) : tout projet avec un saut supérieur ou égal à 4 classes énergétiques, intégrant le traitement de l'étanchéité à l'air (respect du coefficient de déperdition Ubat base), et de la ventilation ;
- Des rénovations "Grand Belfort compatibles" (\*\*\*) : tout projet de rénovation "performante", et ayant recours à des matériaux bio-sourcés ou équipements utilisant des énergies renouvelables (bio-masse, solaire et géothermie), ou dans lequel le confort d'été est pris en compte (traitement de l'enveloppe du bâti et/ou ventilation spécifiques,...), mobilisant par conséquent l'aide aux travaux de Grand Belfort Communauté d'Agglomération.

## 2. CONCERNANT LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

L'éventuelle priorisation des dossiers s'appuiera sur :

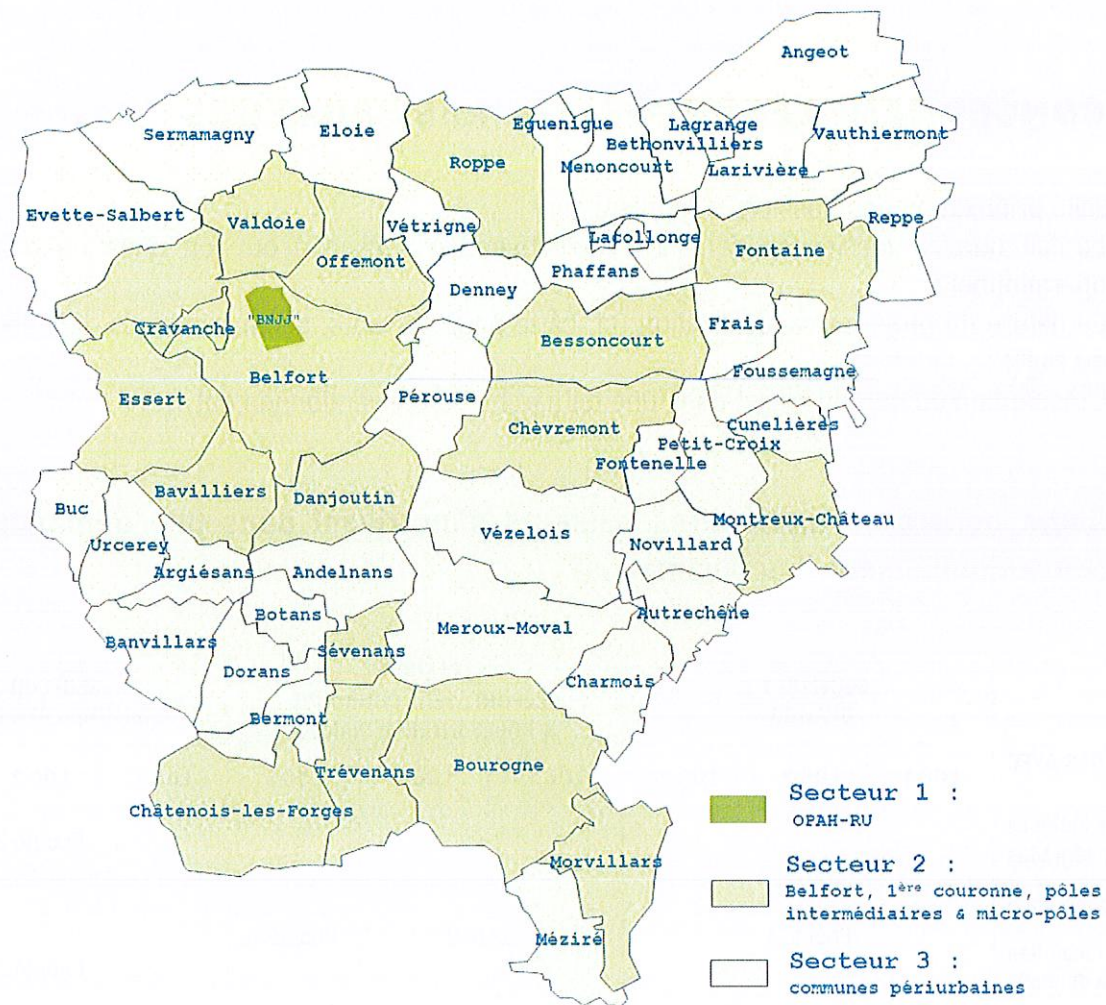
- Le fait que le dossier de demande de subvention s'inscrive ou non dans un dispositif opérationnel ;
- La nature du projet et sa localisation (cf. carte page suivante, secteurs définis dans le cadre du PLH) ;
- L'inscription ou non du projet dans une démarche de conventionnement.

### A. Cadre général : propriétaires bailleurs s'inscrivant dans une démarche de conventionnement (Loc'Avantages)

LOC'AVANTAGES AVEC TRAVAUX	SECTEUR 1 : OPAH-RU			SECTEUR 2 : BELFORT, 1ERE COURONNE & POLES INTERMEDIAIRES			SECTEUR 3 : COMMUNES PERIURBAINES								
	LOC 1	LOC 2	LOC 3	LOC 1	LOC 2	LOC 3	LOC 1	LOC 2	LOC 3						
Logements indignes et très dégradés	Priorité 1			Priorité 2			Priorité 2								
Rénovation thermique							Priorité 3			Priorité 2					
Autonomie / maintien à domicile										Priorité 1			Priorité 2		
Logements dégradés										Priorité 3			Priorité 3		
Procédure RSD ou contrôle de décence	Priorité 2		Priorité 1	Priorité 3			Priorité 3								
Sécurité et salubrité de l'habitat	Priorité 1			Priorité 2		Priorité 1	Priorité 2								
Transformation d'usage*	Priorité 2		Priorité 1	Non éligible aux subventions ANAH si l'opération relève majoritairement de la transformation d'usage : mobilisation possible d'autres financements											
LOC'AVANTAGES SANS TRAVAUX	Priorité 1						Priorité 2	Priorité 1	Priorité 3						

\* Obligation de produire des logements accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite si le bien transformé est en RdC et des logements énergétiquement performants (étiquette B minimum).

L'ensemble des dossiers PB (priorité 2 et priorité 3) pourraient être mis en attente et être examinés en fonction de la consommation des crédits, mais aussi de l'éventuelle occupation du logement (cas de logement occupé avant travaux et dans les situations d'insalubrité/indécence) et du niveau de performance énergétique du projet (atteinte de l'étiquette B post travaux) : dans ces deux cas, le niveau de priorité sera augmenté d'un rang.



## B. Propriétaire bailleurs s'inscrivant dans une démarche MaPrimeRénov' Rénovation d'Ampleur

		PROJETS EN OPAH-RU		AUTRES PROJETS	
		PB Modeste	PB Très Modeste	PB Modeste	PB Très Modeste
ENERGIE MaPrimeRénov' Rénovation d'Ampleur	Rénovations "Grand Belfort compatibles"***	Priorité 2		Priorité 4	4
	Rénovations "performantes"***				
	Autres rénovations			Priorité 5	

\*\* & \*\*\* : cf. page 8

Grand Belfort Communauté d'Agglomération encourage les propriétaires bailleurs aux ressources modestes ou très modestes faisant le choix de bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Rénovation d'Ampleur d'apprécier, avec leur Accompagnateur, les autres sources de financement possibles liées à leur statut (conventionnement ANAH LocaAvantage,...) afin que l'aide MaPrimeRénov' Rénovation d'Ampleur puisse être prioritairement mobilisée par les ménages propriétaires occupants.

### 3. CONCERNANT LES SYNDICATS DE COPROPRIETE

L'éventuelle priorisation des dossiers s'appuiera sur :

- Le fait que le dossier de demande de subvention s'inscrive ou non dans un dispositif opérationnel ;
- La nature du projet et sa localisation (en quartier prioritaire ou en dehors) ;
- Le profil du syndicat de copropriété (fragile ou non).

Le terme « Lots » utilisé dans le tableau ci-dessous correspond à des lots principaux (habitations et lots à usage professionnel).

		SDC EN OPAH-RU			SDC FRAGILES ET/OU EN QUARTIER PRIORITAIRE			AUTRES SDC					
		< 20 lots*	20 ≤ SdC ≤ 50 lots	≥ 50 lots	< 20 lots*	20 ≤ SdC ≤ 50 lots	≥ 50 lots	< 20 lots*	20 ≤ SdC ≤ 50 lots	≥ 50 lots			
<b>SOUS ARRETE</b>		Priorité 1			Priorité 1								
<b>ENERGIE</b>	Gain ≥50%				Priorité 1			Priorité 1			Priorité 1		
	+ ≥ Etiquette B consommations énergétiques ou niveau BBC rénovation										Priorité 1		Priorité 2
	Gain ≥50%							Priorité 1		Priorité 2		Priorité 3	
	Gain <50%							Priorité 1		Priorité 2			
<b>ACCESSIBILITE</b>					Priorité 2			Priorité 2		Priorité 3			
<b>AUTRES TRAVAUX</b>		Priorité 3		Priorité 3									

\* Expérimentation ANAH (délibération ANAH 2023-49 du 6 décembre 2023 et instruction ANAH du 3 mai 2024) éligible avec la mise en œuvre opérationnelle d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété sur à partir du 1er avril 2024 sur l'ensemble du territoire communautaire.

A priorités égales, en cas d'insuffisance de crédits, un avis préalable à l'inscription du dossier à l'ordre du jour sera soumis à la CLAH, avec la prise en compte de critères tels que le profil du syndicat de copropriété et sa composition (part des copropriétaires occupants (dont très modestes, modestes), des copropriétaires bailleurs, des copropriétaires de lots à usage professionnel, ou de résidences secondaires...), la nature des travaux (travaux de sécurité/conformité...), constitueront des leviers supplémentaires d'arbitrage.

Les syndicats de copropriété qui auront déjà fait l'objet d'une notification de subvention ANAH et/ou Grand Belfort Communauté d'Agglomération au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage pourront également être prioritaires par rapport aux autres.

### **III. OPTIMISATION DES OUTILS FINANCIERS**

**Au regard des priorités énoncées, du contexte budgétaire en termes de crédits ANAH délégués au regard du volume de dossiers (stock 2025) et des évolutions des régimes d'aides applicables aux propriétaires occupants et bailleurs décidés lors du CA de l'ANAH du 5 septembre 2025, et d'un souhait de mobiliser l'ensemble des leviers financiers concourant à la réalisation de nombreuses opérations de rénovation performantes afin de répondre aux objectifs d'économies d'énergie et de décarbonation du parc privé mentionnés dans son PLH et son PCAET, dictés également par la loi climat & résilience de 2021, Grand Belfort Communauté d'Agglomération :**

- **Modifie certains paramètres des aides ANAH en délégation, selon une logique de gestion de l'enveloppe ANAH 2026 déléguée ;**
- **S'appuiera sur l'article 11 du RGA (cf. page 7), selon la même logique ;**
- **Augmente son intervention d'appui au parc privé en faisant évoluer certaines de ses aides sur fonds propres.**

**En ces circonstances, les séquences de dialogue de gestion entre la délégation locale de l'ANAH et Grand Belfort Communauté d'Agglomération constituent plus que jamais un enjeu pour l'ensemble des porteurs de projets, qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou syndicats de copropriété.**

Il est donc primordial, pour disposer d'une quasi exhaustivité de la visibilité relative à l'activité d'accompagnement des porteurs de projet, et anticiper les sollicitations de crédits ANAH supplémentaires, que :

- L'espace Conseil France Rénov' constitue réellement la porte d'entrée du parcours de rénovation, et qu'il soit associé par la suite dans le processus d'aide à la décision des porteurs de projet ;
- Les projets fortement mobilisateurs d'aides publiques (rénovations performantes ou sorties d'habitat dégradé de propriétaires occupants, rénovations globales propriétaires bailleurs, projets de syndicats de copropriété) soient identifiés le plus tôt possible.

Ce postulat concerne autant les projets mobilisant des aides ANAH que celles de Grand Belfort Communauté d'Agglomération, qu'il s'agisse d'aides finançant de l'ingénierie ou des travaux : les aides seront attribuées dans la limite des budgets annuels mis à disposition, un projet pourra donc être rejeté même s'il répond aux critères de recevabilité et de priorité énoncés.

# 1. AIDES SUR CREDITS ANAH EN DELEGATION

Les règles particulières de recevabilité et les conditions d'octroi des aides de l'ANAH sur le territoire de Grand Belfort Communauté d'Agglomération (article R. 321-21-1 du CCH) sont mentionnés dans les tableaux suivants.

**Pour que le dossier de demande de subvention soit recevable, le projet faisant l'objet de la demande disposera, après travaux, d'une ventilation suffisante (Arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements), quel que soit le profil du demandeur.**

La ventilation naturelle n'est pas interdite : son efficacité vis-à-vis du bâti et de ses occupants actuels et futurs devra être justifiée par l'Accompagnateur, assistant à maîtrise d'ouvrage ou opérateur.

AIDES PROPRIETAIRES OCCUPANTS ANAH						
		Plafond national (HT)	Plafond adapté (HT)	Taux national	Taux adapté	Observations
Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé	Atteinte de la classe « E » minimale après travaux	70 000 €	75 000 € Rénovations "Grand Belfort" compatibles	80 % très modestes +10 % pour les sorties de passoires	90% +10 % pour les sorties de passoires	Adaptations pour opérations avec un gain énergétique $\geq 4$ classes et un traitement efficace de de l'enveloppe (coefficient Ubat projet < Ubat base) avec :  Recours à des matériaux bio-sourcés, ou systèmes à énergies renouvelables (biomasse, géothermie, ou solaire)  OU  Traitement du confort d'été
				60 % modestes +10% pour les sorties de passoires	-	
	Non-atteinte de la classe minimale « E » après travaux	50 000 €	-	50 % très modestes et modestes +10% pour les sorties de passoires pour les aides Anah	-	
Travaux de rénovation énergétique MaPrimeRénov' Rénovation d'Ampleur	Gain de 2 classes	30 000 €	37 500 €	80 % très modestes	90%	Adaptations pour opérations de :  Rénovation globale : traitement efficace de de l'enveloppe (coefficient Ubat projet < Ubat base) + mobilisation MPrgeste & CEE pour systèmes chauffage & eau chaude sanitaire  OU  Recours à des matériaux bio-sourcés, ou systèmes à énergies renouvelables (biomasse, géothermie, ou solaire) couplés à des travaux d'isolation  OU  Traitement du confort d'été
	Gain de 3 classes	40 000 €	50 000 €			
Travaux d'accessibilité ou d'adaptation		22 000 €		70 % très modestes		Pas de majoration possible
				50 % modestes		
Autres travaux		20 000 €	25 000 €	35 % très modestes	45 %	Adaptations pour opérations réalisées dans le cadre d'OPAH-RU, OPAH-CD ou Plans de Sauvegarde
				20 % modestes (en OPAH-CD uniquement)	30 %	

AIDES PROPRIETAIRES BAILLEURS ANAH							
	Plafond national (HT)	Plafond adapté (HT)	Taux national	Taux adapté OPAH-RU	Taux adapté Belfort	Taux adapté hors Belfort	Observations
<b>PROJETS INSCRITS DANS UN CONVENTIONNEMENT LOC'AVANTAGE</b>							
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1 000 € /m <sup>2</sup>	-	35 %	Loc1 : 45 % Loc2 : 40 % Loc3 : 40 %	Loc1 : 45 % Loc2 : 40 % Loc3 : 40 %	Loc1 : 40 % Loc2 : 40 % Loc3 : 45 %	
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € /m <sup>2</sup>	-					25 %
Travaux pour l'autonomie de la personne							
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé							
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement							
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence							
Travaux de transformation d'usage					Non éligible aux subventions ANAH si l'opération relève majoritairement de la transformation d'usage : mobilisation possible d'autres financements		

<b>ORGANISMES AGREES MOI</b>	1 250 € /m <sup>2</sup>	-	60%	-	-	-	
------------------------------	-------------------------	---	-----	---	---	---	--

<b>MAPRIMERENOV' RENOVIATION D'AMPLEUR</b>	<b>Gain de 2 classes</b>	30 000 €	37 500 €	80 % très modestes	90%	Adaptations pour opérations de :  Rénovation globale : traitement efficient de de l'enveloppe (coefficient Ubat projet < Ubat base) + mobilisation MPR & CEE pour systèmes chauffage & eau chaude sanitaire  OU  Recours à des matériaux bio-sourcés, ou systèmes à énergies renouvelables (biomasse, géothermie, ou solaire) couplés à des travaux d'isolation  OU  Traitement du confort d'été
	<b>Gain de 3 classes</b>	40 000 €	50 000 €			

Pour les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L 365-2 du code de la construction et de l'habitation, le taux maximum de subvention peut être majoré dans la limite maximale de 70 %.

AIDES SYNDICATS DE COPROPRIETE DE DROIT COMMUN ANAH						
		Plafond national (HT)	Plafond adapté	Taux national	Taux adapté	Observations
Rénovation énergétique MaPrimeRénov' Copropriété	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage	SdC ≤ 20 logements : 1 000 € SdC > 20 logements : 600 €		50% avec montant plancher de 3 000 € par SdC		Pas de majoration possible
	15% ≤ Gain énergétique < 35% + SdC ≤ 20 logements*	25 000 € par logement		30% aide socle + 20% bonification SdC fragile + 10% bonification sortie passoire énergétique		Pas de majoration possible
	35% ≤ Gain énergétique < 50%			45% aide socle + 20% bonification SdC fragile + 10% bonification sortie passoire énergétique		
	Gain énergétique ≥ 50%					
Travaux d'accessibilité à l'immeuble		20 000 € par accès		50 %		Pas de majoration possible

\* Expérimentation ANAH (délibération ANAH 2023-49 du 6 décembre 2023 et instruction ANAH du 3 mai 2024) éligible avec la mise en œuvre opérationnelle d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété sur à partir du 1er avril 2024 sur l'ensemble du territoire communautaire.

Les copropriétaires occupants très modestes et modestes de syndicats de copropriété engagés dans une opération de rénovation énergétique pourront bénéficier de primes individuelles complémentaires de respectivement 3 000 € et 1 500 € dans le cadre d'un dossier déposé sous mandataire commun.

## 2. AIDES DE GRAND BELFORT COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

Sans attendre son approbation, Grand Belfort Communauté d'Agglomération a fait évoluer en 2024 les aides du PLH en vigueur concernant :

- La lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration énergétique des logements au vu des évolutions réglementaires des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et conformément au PCAET arrêté le 12 octobre 2023 ;
- La lutte contre la vacance du parc privé afin de remettre sur le marché des logements adaptés et de qualité.

### 2.1 Aides à l'ingénierie

Les aides ingénierie de Grand Belfort Communauté d'Agglomération sont conditionnées :

- A la réalisation d'un audit réglementaire dans le cadre d'un contrat phasé MAR (Mon accompagnateur Rénov)/AMO Parcours accompagné ;
- Au passage du porteur de projet par l'Espace Conseil France Rénov' pour une analyse du dossier déposé et de la cohérence du programme de travaux et du plan de financement.

L'objectif est d'apporter au porteur de projet un appui financier à l'aide à la décision, nécessaire pour initier une démarche de rénovation cohérente avec l'ensemble des besoins tant au niveau du porteur du projet qu'au niveau de l'habitat qu'il souhaite rénover : en ce sens, il n'y a pas d'obligation à réaliser des travaux pour obtenir certaines aides.

AIDES INGENIERIE GRAND BELFORT COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION				
Nature de l'intervention	Type de bénéficiaire	Critères de recevabilité, de ressources, spécifiques	Éléments de calcul de l'aide	Observations
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour projet de rénovation énergétique ou de sortie d'habitat insalubre/très dégradé intégrant des travaux d'économies d'énergie	Propriétaire occupant modeste	Réalisation d'un audit réglementaire dans le cadre d'un contrat phasé MAR/AMO accompagnement complet  Validation préalable du phasage du contrat d'accompagnement par GBCA	Reste à charge maximum de 150 € avec un plafond de dépenses de 800 € TTC si la prestation d'AMO ne donne pas lieu à des travaux.  Reste à charge maximum de 150 € dans le cadre d'un accompagnement complet débouchant sur la réalisation de travaux avec un plafond de dépenses de 2500 € TTC	
	Propriétaire occupant très modeste	Passage obligatoire par l'Espace Conseil France Rénov' avant le dépôt de demande de subvention à l'ANAH : analyse de l'audit réalisé (respect des 6 postes d'intervention + scénario performance + cohérence du programme de travaux retenu au regard de l'état initial du bien en termes d'isolation et de ventilation), intégration des aides locales et emprunts dans le plan de financement	Reste à charge maximum de 100 € avec un plafond de dépenses de 800 € TTC si la prestation d'AMO ne donne pas lieu à des travaux.  Reste à charge maximum de 100 € dans le cadre d'un accompagnement complet débouchant sur la réalisation de travaux avec un plafond de dépenses de 2500 € TTC.	
	Propriétaire bailleur		Reste à charge maximum de 400 € avec un plafond de dépenses de 800 € TTC par adresse si la prestation d'AMO ne donne pas lieu à des travaux.	
	Syndicat de copropriété fragile de moins de 50 lots principaux	AMO BBC Effilogis compatible : missions de communication, scénario de travaux avec rénovation énergétique performante, actualisation des plans de financement collectif et individuels aux différents stades du projet...	Reste à charge maximum de 25% sur TTC avec un plafond de dépenses de 16 000 € TTC par immeuble	
	Syndicat de copropriété en quartier prioritaire	Validation préalable du phasage du contrat d'accompagnement par GBCA  Passage obligatoire par l'Espace Conseil France Rénov'		

## 2.2 Aides aux travaux & à la remise sur le marché de logements vacants

Les aides aux travaux de Grand Belfort Communauté d'Agglomération sont définies pour être en adéquation avec ses propres documents de programmation (PLH, PCAET) et renforcer les orientations de l'ANAH.

Elles traduisent par ailleurs une volonté de rendre davantage supportables les interventions coûteuses pour un porteur de projet :

- Atteinte du niveau performance énergétique post-travaux (étiquette B consommations énergétiques) ;
- Recours à des matériaux biosourcés pour les travaux d'isolation ;
- Recours à des équipements de chauffage et production d'eau chaude sanitaire utilisant des énergies renouvelables (solaire thermique, bois énergie, géothermie) ;
- Pose de panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité en autoconsommation lorsque tous les autres postes de travaux (isolation complète dont étanchéité à l'air, ventilation, systèmes chauffage - ECS) sont traités ;
- Intégration du confort d'été dans le projet (traitement de l'enveloppe du bâti et/ou ventilation spécifiques,...).

Par ailleurs, Le diagnostic du programme local de l'habitat (PLH 2025-2031) a mis en exergue un taux de vacance élevé dans le parc privé (12%) dont 28% vacants depuis plus de 2 ans. Ce parc sorti du marché de l'habitat est un potentiel de nouveaux logements, tout en répondant aux objectifs du « zéro artificialisation nette ».

Grand Belfort souhaite inciter fortement la remobilisation de ce parc afin développer une offre abordable et de qualité.

Dans cette perspective, la stratégie d'intervention en matière de lutte contre la vacance du parc privé est renforcée et consistera, au-delà des aides financières et à l'appui d'une contractualisation avec la SPL Belfort Aménagement, à :

- Identifier les immeubles/bâtiments totalement vacants ou majoritairement vacants (enquêtes de terrain en lien avec les maires des communes) ;
- Accompagner des propriétaires à la définition de leur projet immobilier et patrimonial (rénovation, vente, mise en relation avec porteur, identification des financements...) ;
- Réaliser des études de faisabilité architecturale et technique de restructuration des immeubles dans la perspective d'une vente, d'une restructuration par le propriétaire, ou d'un projet de rénovation énergétique ambitieux.

Enfin, le renouvellement d'une OPAH-RU sur le secteur Jean Jaurès, avec des aides spécifiques de Grand Belfort Communauté d'Agglomération et de la Ville de Belfort, participera lui aussi à l'atteinte des objectifs définis dans les documents de programmation, et proposera un accompagnement dédié aux porteurs de projet de ce périmètre (cf. annexe) avec un prestataire dédié

**AIDES TRAVAUX GRAND BELFORT COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

Nature de l'intervention	Type de bénéficiaire	Critères de recevabilité, de ressources, spécifiques	Éléments de calcul de l'aide	Observations
<b>Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé (Ma Prime logement décent) - Travaux lourds</b>	<b>Propriétaire occupant modeste ou très modeste</b>	Opérations avec un gain énergétique ≥4 classes et un traitement efficient de de l'enveloppe (coefficient Ubat projet < Ubat base) avec : recours à des matériaux bio-sourcés, ou systèmes à énergies renouvelables (biomasse, géothermie, ou solaire)  OU  traitement du confort d'été	10% de l'assiette subventionnable ANAH. Subvention plafonnée à 3 500 €	
<b>Rénovation énergétique performante</b>	<b>Propriétaire occupant très modeste</b>	Opérations avec : Traitement efficient de de l'enveloppe (coefficient Ubat projet < Ubat base) + mobilisation MPRgeste & CEE pour systèmes chauffage & eau chaude sanitaire  OU Recours à des matériaux bio-sourcés, ou systèmes à énergies renouvelables (biomasse, géothermie, ou solaire) couplés à des travaux d'isolation  OU traitement du confort d'été	10% de l'assiette subventionnable ANAH. Subvention plafonnée à 3 500 €	
	<b>Propriétaire occupant modeste</b>	Opérations avec : Recours à des matériaux bio-sourcés, ou systèmes à énergies renouvelables (biomasse, géothermie, ou solaire) couplés à des travaux d'isolation  OU traitement du confort d'été	10% de l'assiette subventionnable MaPrimeRénov' geste. Subvention plafonnée à 3 500 €	
	<b>Syndicat de copropriété fragile de moins de 50 lots principaux</b>	Atteinte étiquette B consommations énergétiques post travaux	5% de l'assiette subventionnable ANAH, dès que le projet intègre des matériaux biosourcés et des équipements utilisant les énergies renouvelables (solaire thermique, bois énergie, géothermie ; photovoltaïque), ou le traitement de l'enveloppe du bâti et de la ventilation pour le confort d'été. Subvention plafonnée à 50 000 € par immeuble	
	<b>Syndicat de copropriété en quartier prioritaire</b>			
<b>Résorption du parc privé vacant</b>	<b>Propriétaire bailleur</b>	Immeuble totalement vacant ou 90% vacant  Atteinte étiquette B consommations énergétiques post travaux avec gain énergétique >50%  Conventionnement Loc'Avantages >50% des logements remis sur le marché  Mixité des typologies des logements remis sur le marché	10 000 € par logement vacant	

Les aides Grand Belfort Communauté d'Agglomération et de la Ville de Belfort consacrées à l'OPAH-RU du secteur Jean Jaurès sont inscrites dans la convention d'OPAH-RU, validée lors du Conseil communautaire du 17 décembre 2024.

### **3. DISPOSITIONS LOCALES**

#### **3.1 Règles particulières de recevabilité et conditions d'octroi des aides de l'Anah et des aides attribuées sur budget propre du délégataire gérées par l'Anah**

**Il convient que chaque porteur de projet soit reçu par l'Espace Conseil France Rénov', qui constitue la porte d'entrée du parcours de rénovation, mais surtout le tiers de confiance du porteur de projet.** Cette notion de confiance va toutefois bien au-delà : le respect du parcours de rénovation est bénéfique pour l'ensemble de la chaîne de rénovation locale.

**Aussi, Pour que le dossier de demande de subvention ANAH soit recevable :**

- **La demande de subvention Grand Belfort Communauté d'Agglomération pour la prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage aura été sollicitée auprès de l'Espace Conseil France Rénov' préalablement à la validation du choix du prestataire d'AMO par le porteur de projet sur la plateforme monprojetanah.fr ;**
- **La demande de subvention ANAH travaux aura été déposée sur la plateforme monprojetanah.fr après que le porteur de projet, son Accompagnateur ou opérateur, ou son mandataire ait présenté le programme de travaux et son plan de financement à un conseiller de l'Espace Conseil France Rénov' : ce point de passage par l'Espace Conseil France Rénov' permettra de débloquer les valorisations de subvention ANAH décrites ci-après, et, le cas échéant, d'optimiser le plan de financement en y intégrant les aides locales qui auraient été omises.**

**Dans le même ordre d'idées, le dossier déposé devra comporter a minima deux devis, idéalement d'entreprises locales, pour chaque lot concernant le programme de travaux.**

En cas de difficulté à rassembler des devis d'entreprises RGE, l'ECFR, le Pôle Energie, ou la CAPEB pourront être sollicités.

#### **3.2 Plafonnement des dépenses éligibles et des aides**

La délégation de l'ANAH dans le département, dans le cadre de son instruction, se garde la possibilité soit de plafonner soit de ne pas retenir certaines prestations relevant plus de l'ornement que du confort ou qui aboutiraient à un suréquipement du logement.

Les travaux induits directement liés à des travaux prioritaires sont subventionnables. Ils sont subventionnés au même taux que celui de l'intervention prioritaire.

Pour chaque dossier éligible, les aides seront plafonnées à hauteur de :

- 100% du montant total TTC des travaux pour les propriétaires occupants très modestes ;
- 80 % du montant total TTC des travaux pour les propriétaires occupants modestes, en l'attente de la parution du décret portant le taux à 90%.

Dès lors que le porteur de projet est lié à l'entreprise qui réalise les travaux, le montant des travaux subventionnables du ou des devis concernés sera minoré de 10%. En effet, le demandeur peut bénéficier de prix avantageux en sa qualité d'entrepreneur ou dans le cadre d'une entreprise qu'il gère ou dirige. Cette règle s'appliquera également à l'entrepreneur membre de l'indivision ou associé de la société qui demande la subvention.

### 3.3 Plafonnement des loyers annexes pour les logements conventionnés avec ou sans travaux

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface fiscale, à savoir les emplacements réservés au stationnement des véhicules, les terrasses cours et jardins, faisant l'objet d'une jouissance exclusive peuvent donner lieu à perception d'un loyer accessoire.

Le loyer total (loyer principal + loyer accessoire) ne peut excéder le loyer plafond fixé par la convention dès lors que la dépendance fait partie de la consistance du logement et ne peut être louée à un tiers sans porter atteinte à la jouissance du locataire.

Lorsque les locaux annexes sont loués au titulaire du logement conventionné dans le cadre d'un bail distinct les loyers sont soumis aux plafonds ci-dessous :

<b>Garage fermé</b>	40 € à Belfort 35 € dans les autres communes du Grand Belfort
<b>Place de stationnement extérieure privative</b>	20 € à Belfort 15 € dans les autres communes du Grand Belfort
<b>Autres prestations, notamment jardin, cour, terrasse, ...</b>	20 € par prestation au choix, dans la limite d'un total de 40 € par logement.

## 4. REDUCTION & FINANCEMENT DES RESTES A CHARGE

Les aides ANAH en délégation et sur fonds propres à Grand Belfort Communauté d'Agglomération ont été définies afin que les porteurs de projets, quels que soient leur statut (propriétaire occupant, bailleur, syndicat de copropriété), bénéficient d'un effet levier financier significatif en faveur de la concrétisation d'un projet de rénovation cohérent et durable, répondant aux futures obligations réglementaires et aux enjeux identifiés depuis fort longtemps en matière environnementale, sociale et d'économies d'énergies et d'émissions de gaz à effet de serre.

A ce titre, il convient que l'ensemble des parties prenantes d'un projet de rénovation (maître d'ouvrage, Espace Conseil France rénov', Opérateurs et Accompagnateurs Rénov', acteurs de l'immobilier, partenaires de Grand Belfort Communauté d'Agglomération...) intègre les dimensions technique, financière et administrative dans la conception du projet, avec, notamment :

- Les autres aides directes mobilisables :
  - o Département du Territoire-de-Belfort : autonomie des propriétaires occupants...
  - o Région Bourgogne Franche-Comté : Effilogis AMO Syndicat de Copropriété, Effilogis bailleurs sociaux, aides aux chaufferies bois, aides FEDER copropriété lorsque les fiches actions seront parues...
  - o Aides des caisses de retraite, mutuelles...
  - o Caisse d'Allocations Familiales ;
  - o Action Logement Service : travaux, salariés en difficulté, Action Cœur de Ville au sein de la Ville de Belfort, Louer pour l'Emploi...
  - o Certificats d'Economies d'Energie, hors éventuelles situations d'exclusivité d'acteurs financiers ;
  - o ...
- Les aides indirectes remboursables mobilisables :
  - o Etablissements bancaires classiques : Ecoprêts de droit commun ou MaPrimeRénov', Prêts Avance Rénovation, prêts collectifs ;
  - o Procivis ;
  - o Prêts Locatifs Sociaux ;
  - o Action Logement Service : travaux, Action Cœur de Ville au sein de la Ville de Belfort, Louer Pour l'Emploi...
  - o ...
- Les aides fiscales mobilisables :
  - o ANAH-Loc'Avantages ;
  - o Prêts Locatifs Sociaux ;
  - o ...

Grand Belfort Communauté d'Agglomération participera à cet effort collectif nécessaire pour l'atteinte des objectifs définis dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre ou dans le cadre des différents documents de programmation mis en œuvre sur son territoire (PLH, PCAET...) en :

- Maintenant un réseau partenarial avec les financeurs institutionnels,
- Etant à l'écoute de l'ensemble de la chaîne de rénovation : Espace Conseil France Rénov', Opérateurs/Accompagnateurs Rénov', acteurs immobiliers, entreprises...
- Poursuivant le dialogue avec les établissements bancaires locaux.

Fait à Belfort, le 01 JAN. 2025, en 2 exemplaires originaux

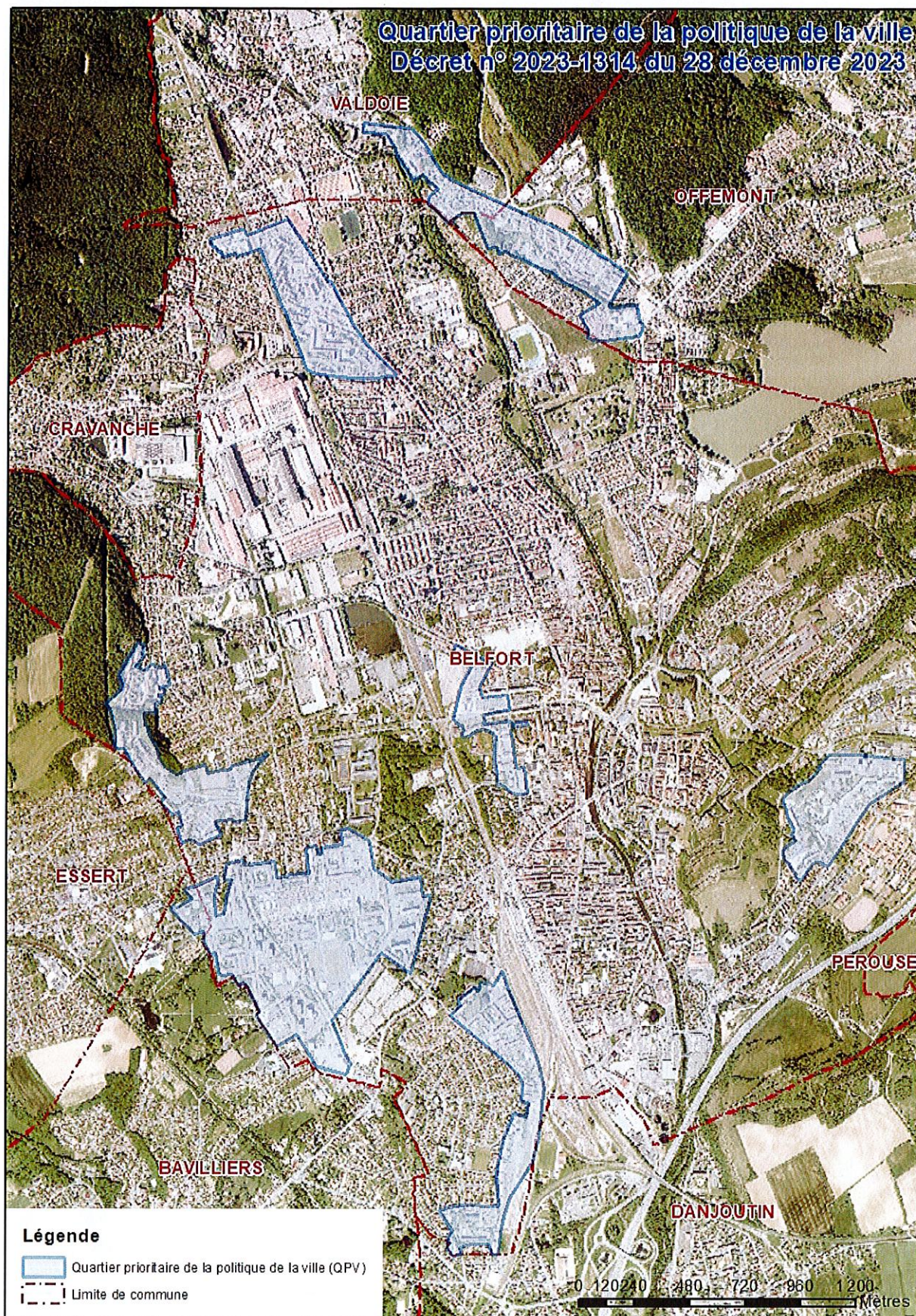
Le Vice-Président de Grand Belfort  
Communauté d'Agglomération,  
Président de la CLAH,



Samuel DEHMECHE

# ANNEXE 1 : QUARTIERS PRIORITAIRES

Détail des quartiers disponible sur <https://sig.ville.gouv.fr/territoire/90010>



Document réalisé par la cellule SIG du Grand Belfort. Edité le: 18/04/2024

# ANNEXE 2 : PERIMETRE DE L'OPAH-RU

