



Programme d'Action Territoriale 2024

Au titre de sa politique locale de l'habitat, Dijon métropole inscrit la reconquête des logements privés dans les objectifs d'une rénovation durable en tant que Territoire Engagé pour la transition écologique et le Logement d'Abord. Elle conjugue :

- performance énergétique et environnementale,***
- mixité sociale et intergénérationnelle,***
- résorption du mal-logement et des situations de logement indigne,***
- dynamique économique et d'emploi locale.***

Ce sont des axes stratégiques au même titre que la construction, pour répondre aux enjeux du logement de qualité pour tous à l'échelle du bassin de vie métropolitain.

Le PAT 2024 a été adopté en séance du 3 avril 2024 par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Dijon métropole.

Préambule

Dijon métropole, capitale de la région Bourgogne-Franche-Comté, labellisé Cit'ergie (European Energy Award), est activement engagée en faveur de la transition écologique et de la lutte contre la précarité énergétique, notamment au travers de sa politique de l'habitat.

La politique métropolitaine de l'habitat, dont la feuille de route figure dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat et Déplacements 2020-2030 approuvé le 19 décembre 2019, prend toute sa part dans la trajectoire de neutralité carbone conduite par Dijon métropole.

La Métropole entend pour ce faire accompagner la mutation du parc résidentiel aux standards d'habitabilité, de confort, de qualité environnementale et de sobriété énergétique, dans le neuf comme dans l'existant. Sa politique active d'amélioration thermique notamment dans le parc privé composé à 32 % de logements individuels et 68 % de logements collectifs (75 000 logements répartis dans 4 500 copropriétés), poursuit un triple objectif :

- la maîtrise des dépenses pour les résidents ;
- une dynamique de travaux et d'emplois pour les entreprises ;
- la réduction des impacts sur l'environnement en termes de réduction des consommations d'énergies fossiles et d'émissions de gaz à effet de serre.

S'agissant de la gestion déléguée des aides à la pierre, l'Etat, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et Dijon métropole ont convenu d'une prorogation en 2024 de la convention pluri-annuelle 2018-2023. Il est précisé que Dijon métropole, par délibération en date du 21 décembre 2023, a approuvé le principe d'un passage en délégation de type III avec internalisation de l'instruction à l'échéance réglementaire.

Il est rappelé que Dijon métropole, avec le soutien financier de l'État et de la région Bourgogne-Franche-Comté, s'est doté d'un service dédié, « Rénovéco », dont les missions s'articulent autour de deux axes principaux :

- d'une part, informer, conseiller et accompagner les maîtres d'ouvrage dans la définition puis la concrétisation de leurs travaux, en maison individuelle comme en copropriété ; avec un objectif-socle, celui de viser la rénovation la plus performante en adéquation avec les besoins et moyens des porteurs de projet ;
- d'autre part, mobiliser l'ensemble de la chaîne des acteurs et professionnels dans l'évolution de leurs offres de service afin de répondre aux besoins et à la dynamique des projets.

Le guichet unique d'accueil « Rénovéco » mis en place, agréé « Espace Conseil France Renov' », s'adresse à tous les porteurs de projets, quelles que soient leurs ressources (éligibles au PIG Dijon métropole ou non), leurs statuts (propriétaires occupants ou bailleurs privés), le type de logement (maison individuelle ou copropriété) et la nature des travaux (amélioration énergétique, rénovation lourde, adaptation du domicile pour le maintien à domicile, ...).

Ce premier contact avec les porteurs de projet est essentiel car il permet d'identifier et de caractériser :

- le profil des porteurs de projet : propriétaires-occupants ou propriétaires-bailleurs ; niveaux de ressources notamment au regard des plafonds réglementaires définis par le PIG Dijon métropole ;
- le logement : maison individuelle ou appartement en copropriété ;
- les besoins et attentes en matière d'amélioration du logement : conseils concernant l'usage de certaines technologies, projet de rénovation énergétique globale, changement de source de chauffage, autres problématiques...

Suite à ce premier contact, le rôle du guichet unique Rénovéco Dijon métropole repose sur une orientation directe des porteurs de projets auprès de l'opérateur le plus adapté pour la suite de leur parcours. La valeur ajoutée de ce guichet unique d'accueil et d'orientation repose en effet sur un objectif de réduction du nombre d'interlocuteurs pour les porteurs de projet et une fluidification de leur parcours.

Dijon métropole a par ailleurs mis en place un Programme d'Intérêt Général (PIG) 2018-2023 reconduit pour 2024 avec les objectifs suivants :

- L'accompagnement des propriétaires réalisant des travaux d'économie d'énergie dans le cadre du programme « Ma PrimeRénov'Sérénité » devenu « MaPrimeRénov' Parcours Accompagné »;
- Le soutien aux travaux d'adaptation permettant le maintien à domicile au regard des situations de handicap et d'avancée d'âge, GIR 5 et 6 ainsi que GIR 1 à 4 en lien avec le Conseil Départemental de Côte d'Or, s'inscrivant notamment dans la démarche « Collectivités amies des aînés » à laquelle la métropole a adhéré en 2016 ;
- La prise en charge de situations de logement indigne ou très dégradé ;
- La réhabilitation de logements locatifs à loyers encadrés contribuant notamment au rattrapage de l'offre SRU et aux objectifs du dispositif « Logement d'abord ».

Dans ce cadre, Dijon métropole a missionné un opérateur dans le cadre d'un marché public (2021-2024). L'opérateur est chargé d'assister Dijon métropole dans la mise en œuvre de son PIG.

Les missions de l'opérateur portent sur les axes suivants :

- Mobilisation et prospection des opportunités de projets ;
- Communication et information en appui des actions de Dijon métropole ;
- Conseil et assistance à maîtrise d'ouvrage technique et financière auprès des propriétaires dans l'élaboration de leurs projets et le montage de leurs dossiers de demande d'aide ;
- Suivi des chantiers de rénovation Bâtiment Basse Consommation (BBC) en maison individuelle ;
- Coordination, sous la bannière Rénovéco, en lien avec l'opération de Dijon métropole en charge de l'Espace Conseil France Renov' (guichet unique) et les intervenants des autres démarches.

D'une manière générale, il est rappelé que qualitativement, les projets soutenus devront s'intégrer dans les orientations et priorités de l'Anah et s'articuler avec les enjeux territoriaux de Dijon métropole.

Bilans 2023

La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Dijon métropole a agréé le financement des travaux pour un total de 500 logements : 193 dossiers individuels et 307 relevant d'une copropriété.

L'ensemble de ces projets représente un volume de travaux de 7 M€. Les subventions émanant de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ont été mobilisées à hauteur de 2,731 M€.

S'agissant de ses propres subventions, les engagements de Dijon métropole, correspondant aux projets financés en 2023, portent sur un total de 800 000 €.

Parmi les dossiers individuels, 186 relèvent de propriétaires-occupants (PO) dont :

- 109 logements pour des travaux d'économies d'énergie relevant du programme "Ma Prime Rénov' Sérénité" : 57 logements ont bénéficié de la prime « Sortie de Passoire » et 20 logements se sont inscrits dans une rénovation Basse Consommation ;
- 76 logements pour des travaux liés à l'autonomie et à l'adaptation aux situations de perte de mobilité (vieillesse, handicap) ;
- 1 logement très dégradé ou relevant de l'habitat indigne.

S'agissant du locatif, sept projets émanant de propriétaires-bailleurs (PB) se sont inscrits dans les dispositions de conventionnement de loyer après travaux. A ce titre, les bailleurs, en contrepartie des subventions de l'Anah et de Dijon métropole (cumulables aux aides fiscales), pratiquent des loyers minorés par rapport aux niveaux de marché. Cette offre permet ainsi à des ménages sous plafonds de ressources de se loger dans le secteur locatif privé.

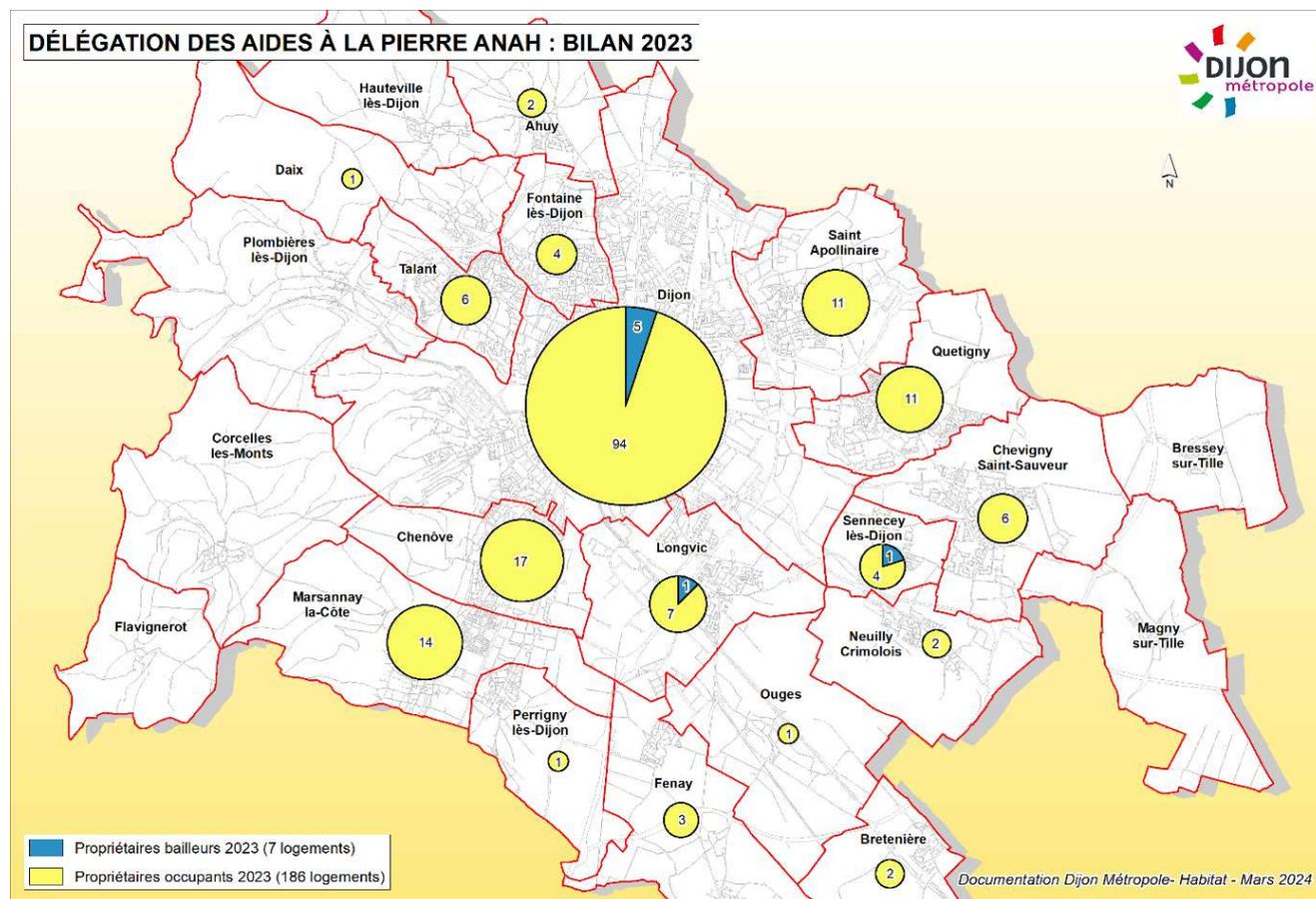
Plus largement, le conventionnement locatif sans travaux a concerné 28 logements. Il permet à des bailleurs privés, à l'appui des avantages fiscaux, de louer à des loyers minorés en ciblant des ménages dont les ressources sont celles du logement à loyer modéré : il a été établis 5 Logements à Loyer Conventionné Très Social (LCTS - Loc 3), 16 Logements à Loyer Conventionné Social (LCS - Loc2) et 7 logements à Loyer Intermédiaire (LI – Loc 1).

L'intermédiation locative (IML) est un dispositif de sécurisation de la relation entre le locataire et le bailleur privé grâce à l'intervention d'un tiers social agréé, tel une Agence immobilière sociale, qui assure la gestion des logements. En 2023, 18 logements ont bénéficié de cette mesure : 14 logements sans travaux et 4 logements avec travaux.

Au sujet des copropriétés, l'opération financée, représentant 307 logements, s'est inscrite au sein du dispositif « Copropriété en difficulté ». Il s'agit de la copropriété Champs Perdrix située 3-9-15 avenue des Champs Perdrix/ 15,17,26 avenue du Lac/ 2 à 12 Place de la Fontaine d'ouche à Dijon. Les premiers

travaux financés concernent les interventions sur les ascenseurs tel que prévu dans la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Dijon métropole a également bénéficié du co-financement de l'Anah, à hauteur de 260 034 €, pour le suivi-animation 2023 de son Programme d'Intérêt Général (PIG) et pour la première phase de l'ingénierie de l'OPAH de la copropriété Champs Perdrix.



Article 1 – Objet du Programme d'Action Territoriale 2024

Le présent Programme d'Action Territoriale (PAT) a pour objectif d'objectiver les axes d'intervention poursuivis par Dijon métropole dans le cadre de l'exercice de gestion des aides à la pierre pour la rénovation du parc privé ancien.

C'est pourquoi il précise, dans un premier temps, les enjeux et les objectifs de Dijon métropole en cohérence avec les orientations et priorités de l'Anah. Il définit ensuite un plan d'action adapté et préconise un mode d'évaluation.

Article 2 – Enjeux et objectifs du Programme d'Action Territoriale 2024

Le PAT constitue le document de référence définissant la stratégie d'intervention et les priorités de Dijon métropole en faveur de l'amélioration de l'habitat privé éligibles aux aides de l'Anah.

Il répond également aux objectifs nationaux poursuivis par l'Anah qui sont déclinés localement dans l'avenant 2024 à la convention pluriannuelle de délégation de gestion des aides à la pierre signée entre Dijon métropole, l'État et l'Anah.

Les réponses aux enjeux locaux du marché du logement

Les dispositions du PAT s'inscrivent dans les particularités du contexte de l'habitat de Dijon métropole qui connaît une tension certaine sur différents segments du marché du logement.

Le prix du foncier et de l'immobilier (neuf et ancien) a fortement augmenté au cours de la dernière décennie. La conjoncture économique est confrontée aux impacts haussiers de la crise actuelle. Concernant le secteur locatif, les loyers privés présentent un niveau élevé, rendant difficile l'accès au secteur locatif libre pour de nombreux ménages. Ces tendances lourdes se traduisent également par l'augmentation de la demande dans le parc des bailleurs sociaux (+ 20% au cours des 5 dernières dont 10% durant 2023).

A l'échelle de Dijon métropole, au 1er janvier 2024, étaient enregistrés 11 250 ménages demandeurs soit, vis-à-vis des années antérieures, un nombre qui se maintient à la hausse (10 113 au 01/01/2023 ; 9 714 au 01/01/2022 ; 9 624 au 01/01/2021 ; 9 431 au 01/01/2020 ; 9 482 au 01/01/2019 ; 9 240 au 01/01/2018) :

- 58,83% soit 6 618 dossiers correspondent à des demandes d'entrée dans le parc locatif conventionné (contre 5 874 en 2023, 5 492 en 2022, 5 418 en 2021, 5 206 en 2020, 5 314 en 2019 et 5 148 en 2018) ;
- 41,17% correspondent aux 4 632 dossiers de changement de logement (contre 4 239 en 2023, 4 222 en 2022, 4 206 en 2021, 4 225 en 2020, 4 168 en 2019 et 4 092 en 2018).

La tension reste significative au regard d'un volume d'attributions effectuées durant l'année 2023 qui s'élève à 2 524 (contre 2 507 en 2022, 3 175 en 2021, 2 627 en 2020 ; 2 803 en 2019) :

- 1 723 logements ont été attribués à des entrants dans le parc conventionné (68,25%) ;
- 801 attributions ont satisfait un changement de logement à loyer modéré (31,75%).

La recherche du développement d'une offre locative dans le parc privé correspondant aux besoins et capacités financières des ménages

Parallèlement à la dynamique que met en œuvre Dijon métropole pour développer et réhabiliter l'offre de logements à loyer modéré, le parc privé représente un réel potentiel pour produire des **logements à loyers conventionnés** correspondant aux besoins et capacités financières des ménages. Sa localisation privilégiée, à proximité des équipements et des services, présente des opportunités pour développer une offre diffuse répondant, d'une part, aux objectifs de diversité et de mixité à l'échelle de tous les quartiers et communes et, d'autre part, aux enjeux de remise sur le marché locatif de logements actuellement inoccupés et/ou non conventionnés.

Le PAT de Dijon métropole s'attache à mettre en place les conditions techniques et financières pour mobiliser ce parc et participer au développement de cette offre conventionnée, notamment d'un point de vue énergétique, s'inscrivant dans la dynamique de rattrapage liée à la loi SRU.

Il est rappelé qu'au 1er janvier 2023, Dijon métropole comptait 28 856 logements à loyer modéré au titre de la loi SRU pour 127 001 résidences principales, soit un taux de mixité de 22,72 %.

Deux communes sont déficitaires (données SRU DDT21 au 01/01/2023) :

Fontaine-les-Dijon :	14,62%
Marsannay-la-Côte :	17,93%

La poursuite d'un objectif de rénovation durable pour maîtriser les charges et les émissions de gaz à effet de serre (GES)

Le PAT de Dijon métropole repose sur une dynamique de rénovation vertueuse intégrant la maîtrise des charges pour les ménages ainsi que sur la sobriété énergétique et environnementale de l'habitat (trajectoire de neutralité carbone à l'échelle de Dijon métropole).

Pour le secteur locatif, cet objectif passe également par des objectifs en termes de niveau de loyer et doit s'accompagner plus globalement de travaux visant à réduire les charges, notamment en améliorant les performances énergétiques des logements.

D'un point de vue opérationnel, le service métropolitain dédié Rénovéco, Espace France Rénov', s'articule avec le **Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique (SARE)** :

- Les missions d'accueil, d'orientation et de conseil de ce **guichet unique** sont assurées **par l'opérateur Bourgogne Énergies Renouvelables (BER) dans le cadre d'une convention d'objectifs et de moyens établie pour l'année 2024.**

The screenshot shows the top navigation bar of the Rénovéco website. It includes the logo for 'dijon métropole' and several menu items: 'ACTUALITÉS', 'DIJON MÉTROPOLE', 'SERVICES ET MISSIONS' (which is highlighted), 'GRANDS PROJETS', 'JE PARTICIPE, JE M'INFORME', 'RECRUTEMENTS', and 'KIOSQUE'. Below the navigation bar is a breadcrumb trail: 'Services et missions > Rénovéco Dijon métropole > Conseillers Rénovéco'. The main heading 'Conseillers Rénovéco' is displayed in a large, pink font. Below this, a sub-heading reads 'Service gratuit, objectif et personnalisé'. A short paragraph describes the service as a public, free, and personalized service for all property owners or tenants in the 23 communes of Dijon métropole. A 'Contact' section follows, providing the email 'renoveco@metropole-dijon.fr', the phone number '03.80.48.89.89', and the address 'Accueil en présentiel : 1 boulevard Voltaire à Dijon'.

- Ce guichet unique **s'adresse à tous les porteurs de projets**, quelles que soient leurs ressources, leurs statuts (propriétaires occupants ou bailleurs privés), le type de logement (maison individuelle ou copropriété) et la nature des travaux (transition énergétique, réhabilitation lourde, résorption de l'habitat indigne et très dégradé, adaptation du domicile pour l'autonomie des personnes).

Une action partenariale en faveur de la résorption des situations de mal-logement

Malgré une amélioration constante du niveau de confort des logements depuis plusieurs décennies, certaines situations d'inconfort marqué, tant chez les propriétaires-occupants que dans le parc locatif, sont persistantes.

Le PAT de Dijon métropole entend soutenir la résorption du logement indigne et très dégradé. La métropole s'est par ailleurs engagée aux côtés de l'État, du Conseil Départemental de la Côte-d'Or et de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) au sein du Comité Logement Indigne (CLI), instance partenariale créée en 2006 dans le cadre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Un marché d'ingénierie pluri-annuel résultant d'un groupement de commande est mis en place pour la période 2024-2027.

Une prise en compte optimisée des travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie

L'avancée en âge constitue une donnée structurante de notre société. Si en 2000, 18 % de la population de Dijon métropole avait plus de 60 ans (un Dijonnais sur trois), c'est le cas actuellement pour 25 % des habitants de Dijon métropole (un Dijonnais sur quatre). 24 300 personnes sont âgées de plus de 75 ans, soit 9,5% de la population de Dijon métropole (Source : INSEE 2019). Parmi eux, 36 % ont plus de 85 ans (8857 personnes).

À noter, que concernant les personnes âgées de 65 ans et plus et 75 ans et plus, un peu plus de 70 % vivent dans un logement dont ils sont propriétaires (Source : Etude BE Compas).

Le logement des seniors constitue une partie intégrante de la politique de l'habitat de Dijon métropole qui repose sur un axe fort, celui du logement de qualité pour tous. Il s'inscrit dans les objectifs en matière de cohésion sociale et générationnelle à l'échelle de tous les quartiers et de toutes les communes en cohérence avec les objectifs du réseau francophone « Villes et collectivités amies des aînés ».

Conjointement au développement d'une offre nouvelle adaptée spécifiquement aux attentes et besoins des seniors, les travaux d'adaptation constituent un levier structurant pour permettre aux ménages avançant en âge concernés de vivre à domicile, en toute sérénité et autonomie, le plus longtemps possible.

Il est rappelé que tout dossier de demande de subvention « autonomie » devra être complété des pièces suivantes :

- l'un des justificatifs de handicap ou de perte d'autonomie :

- la décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'allocation pour adulte handicapé ou d'éducation de l'enfant handicapé, ou à la prestation de compensation du handicap ;
- la décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité ;
- l'évaluation de la perte d'autonomie en Groupe Iso Ressource (GIR) réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale (CARSAT, CRAM ou autre structure exerçant une mission de service public équivalente) ou par toute personne mandatée par eux, mettant en évidence l'appartenance à un GIR de niveau 1 à 6 ;

- l'un des documents justificatifs de l'adéquation du projet de travaux aux besoins de la personne :

- l'évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de Prestation de Compensation du Handicap (PCH) à domicile, ou bien l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) lorsque la demande concerne des aides au logement ;
- un rapport d'ergothérapeute ;
- un diagnostic « autonomie » réalisé par un architecte ou un technicien compétent lorsqu'il s'agit de demandeur justifiant d'un GIR 5 ou 6.

Pour les personnes autonomes ou relativement autonomes âgées de 70 ans ou plus, en cas d'impossibilité de faire réaliser l'évaluation de la perte d'autonomie en GIR par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale, cette évaluation peut être effectuée par le médecin traitant qui établira le justificatif à joindre au dossier de demande de subvention pour travaux d'adaptation.

Il est rappelé que Dijon métropole mobilise, quelques soit le GIR, sur son budget propre des subventions complémentaires à celles de l'Anah et cumulables avec d'autres aides (Caisse de retraite, ...). Une majoration de l'aide de Dijon métropole concerne les GIR 1 à 4.

L'opérateur missionné par Dijon métropole dans le cadre du suivi-animation du PIG est en charge d'accompagner tous les bénéficiaires dans l'élaboration de leur projet et pour le montage et le suivi des dossiers de demande de financement (Anah, Dijon métropole, autres financements).

Article 3 – Les priorités d'intervention

Au vu des enjeux et objectifs évoqués à l'article 2, les priorités d'intervention sont les suivantes :

3.1 - Propriétaires-occupants

Dossiers prioritaires

Sont définis comme prioritaires :

- **les travaux d'amélioration de la performance énergétique** du logement dans le cadre des dispositions des programmes nationaux MaPrimeRénov' Parcours Accompagné et MaPrimeRénov' Copropriété ;
- **l'adaptation du logement permettant le maintien à domicile** des personnes âgées et en situation d'handicap dans le cadre du dispositif « MaPrimeAdapt' » ;
- la résorption des situations **d'insalubrité, de saturnisme, d'indécence, d'indignité et de logement très dégradé** dans le cadre du dispositif « Ma Prime Logement Décent ».

3.2 - Propriétaires-bailleurs

D'une façon générale, les projets relevant de la sécurité et/ou de la santé des locataires d'une part et ceux conduisant, d'autre part, à produire des logements à loyers maîtrisés sont considérés comme prioritaires.

C'est la qualité du projet au regard d'une part, du niveau des engagements locatifs pris par le propriétaire-bailleur et d'autre part, son intérêt sur les plans énergétique et socio-économique qui définira le niveau de priorité.

Dijon métropole, sur ses fonds propres, apportera son soutien financier lorsque l'étiquette globale (consommation énergétique, émission de CO₂) "D" après travaux minimum sera atteinte.

Pour les dossiers « propriétaires-bailleurs » (travaux lourds ou travaux d'amélioration), seront financés prioritairement les projets portant sur les logements présentant les indices de dégradation les plus élevés.

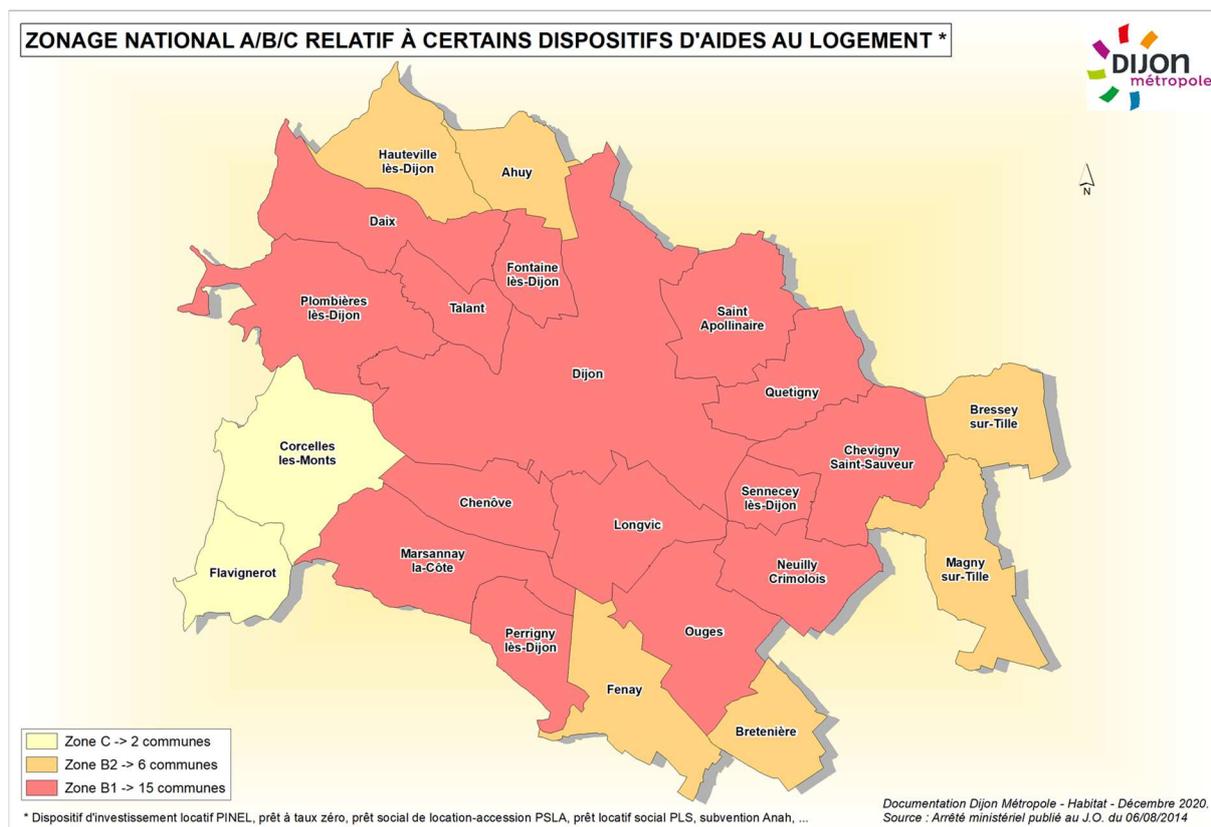
En cas d'indice identique, les priorités se déclinent ainsi :

- Les interventions relevant de la sécurité et de la santé des locataires ;
- Les projets locatifs relevant du volet social « adaptation du logement aux situations d'handicap pour le maintien à domicile des personnes âgées et locataire en grande fragilité » ;
- Les loyers maîtrisés, notamment les logements en loyer LOC2 et loyer LOC3, en particulier dans les communes en déficit SRU ;
- Les travaux d'économie d'énergie (isolation, systèmes de chauffage labellisés...)

Cas particulier des changements de destination de bâtiments (transformation de locaux d'activités en habitation) et des changements d'usage (aménagement d'une annexe ou dépendance d'une habitation en logement) :

Au regard de la vocation historique des aides de l'Anah, le financement de cette nature de projet n'est pas prioritaire. Son examen fera l'objet le cas échéant d'un arbitrage au cas par cas au vu de la qualité du projet.

Par ailleurs, ces projets seront acceptés exclusivement en **zones B1 et B2** et uniquement dans le cadre d'un projet global de transformation de locaux en surfaces d'habitation intégrant les exigences énergétiques réglementaires.



Ils seront étudiés au regard des exigences en termes :

- de localisation relative à la qualité de desserte par les transports en commun et d'accès aux services,
- de loyer maîtrisé,
- de superficie des logements : il est préconisé une surface habitable fiscale d'au moins 50 m² ; en zone B2 et d'au moins 20 m² en zone B1
- de qualité de la réhabilitation (dimensions énergétique et environnementale du projet),
- de durée de l'engagement de modération de loyer au vu notamment de la possibilité d'une extension de l'engagement à 12 ans en fonction de l'importance du financement accordé au projet.

Tout projet de changement d'usage fera l'objet d'une présentation pour avis conjoint du délégataire et la Délégation locale de l'Anah sous réserve :

- de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme (Permis de Construire ou Déclaration Préalable de travaux) nécessaire à la mise en œuvre des travaux ;
- de la réalisation d'une visite technique conjointe associant les services de la Délégation locale de l'Anah, de l'opérateur et de Dijon métropole.

Article 4 – Exercice 2024 de la Délégation Dijon métropole :

4.1– Les objectifs

À l'appui des enjeux et priorités d'intervention définis et présentés lors du Comité Régional de l'habitat et de l'hébergement en date du 27 mars 2024, les objectifs pour l'année 2024 de la Délégation Anah de Dijon métropole portent en totalité sûr le financement de la rénovation (AMO, travaux) d'un total de 1011 logements se déclinant comme suit :

- la poursuite de la mise en œuvre de la transition énergétique de l'habitat = 160 logements,
- le maintien à domicile et l'adaptation du logement au handicap et à l'avancée en âge = 159 logements,
- le conventionnement avec travaux de 4 logements locatifs (PB),
- le traitement des situations de logements très dégradé ou relevant de l'habitat indigne = 3 logements,
- l'aide aux syndicats de copropriétaires dans le cadre du dispositif « MPR Copros » et « MPR copros fragiles » = 685 logements.

4.2– Les moyens

4.2.1 – L'enveloppe Anah déléguée

Le montant de l'enveloppe financière Anah 2024 déléguée à Dijon métropole pour la rénovation de l'habitat privé ancien (subventions aux travaux, AMO et ingénierie) s'élève à **6 417 992 €**.

4.2.1 - Les évolutions du dispositif « MaPrimeRénov' Parcours Accompagné » :

La rénovation énergétique des logements relève tant d'un enjeu de maîtrise de l'énergie et d'amélioration de l'habitat que d'un objectif de prévention et de lutte contre la précarité énergétique des ménages notamment les plus modestes.

Il est rappelé que depuis le 1er janvier 2024, le programme « MaPrimeRénov' Sérénité » a été remplacé par le dispositif « Ma PrimeRénov' Parcours Accompagné ».

Les conditions d'éligibilité à ce dispositif sont les suivantes :

- un logement occupé à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an) pendant une durée d'au moins trois ans à compter de la date de demande du solde de la prime ;
- un logement construit depuis au moins 15 ans, peu importe son étiquette énergétique ;
- les travaux de rénovation réalisés doivent permettre un gain d'au moins deux classes énergétiques sur le diagnostic de performance énergétique du logement et comprendre au moins deux gestes d'isolation;
- les travaux doivent obligatoirement être réalisés par des professionnels RGE ;

Pour 2024, le plafond de travaux « Ma PrimeRénov' Parcours Accompagné » est fixé à :

- 40 000 € HT pour un gain de 2 classes ;
- 55 000 € HT pour un gain de 3 classes ;
- 70 000 € HT pour un gain de 4 classes et plus.

Dans le cadre de « Ma PrimeRénov' Parcours Accompagné », il est précisé que l'Anah valorise les CEE.

4.2.3 - Loc'Avantage

Depuis le 1er mars 2022, le dispositif « Loc'Avantage » prolonge « Louer abordable ». Le principe est le même : le propriétaire proposant un loyer inférieur à celui du marché local à un locataire aux revenus modestes bénéficiera d'une réduction d'impôt proportionnelle au rabais pratiqué. Il renforce et simplifie ainsi ce dispositif de réduction d'impôt dans la France entière et non plus seulement dans les zones définies en déficit de logement.

Six conditions sont à respecter pour en bénéficier :

- louer un bien non meublé pour une durée minimale de 6 ans ;
- ne pas dépasser un montant maximum de loyer (3 niveaux possibles : loc1, loc2 ou loc3) ;
- louer, en tant que résidence principale, à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État ;
- passer une convention avec l'Anah ;
- ne pas louer à un membre de sa famille ;
- les logements doivent respecter l'étiquette énergie minimale en vigueur.

La collectivité apportera son soutien financier lorsque l'étiquette globale (consommation énergétique, émission de CO₂) "D" après travaux minimum sera atteinte au titre du présent PAT.

Trois niveaux de réduction de loyer par rapport au marché sont prévus : -15 %, -30 % et -45 %, qui ouvrent des réductions d'impôts sur les revenus locatifs proportionnelles à ces décotes, de 15 % à 65 %. Le troisième niveau est conditionné à la location en intermédiation locative, via une agence immobilière sociale ou une association agréée, et à des ménages aux revenus très modestes.

La réduction d'impôt est calculée à partir de la date de mise à disposition du logement (prise d'effet du bail), même si le dépôt de la demande de convention à l'Anah est réalisé après.

Une refonte de l'ensemble des régimes d'aides PB est annoncé pour juillet 2024.

Mise en œuvre de la prime de réduction de loyer

Une prime Anah de réduction de loyer peut être attribuée, dans la limite de 80 m² de surface habitable fiscale et d'un plafond de travaux de 1000 € HT/m² de surface habitable fiscale, sous les conditions suivantes :

- le logement loué doit faire l'objet d'une convention Anah à loyer LOC2 ou LOC3 ;
- le logement doit être situé dans un secteur de tension du marché locatif ; ce qui correspond aux zones B1 et B2 à l'échelle de Dijon métropole ;
- une prime doit être octroyée au bailleur par un ou plusieurs cofinanceurs publics locaux (commune, EPCI, département, région) ; ce qui est le cas s'agissant de Dijon métropole.

Ainsi, la prime de réduction de loyer octroyée par l'Anah est égale au triple de la participation de Dijon métropole et ne peut excéder 150 € par m² de surface habitable fiscale, dans la limite de 80 m² par logement.

Il est rappelé que la prime de réduction de loyer n'est pas applicable en zone C.

Conventionnement sans travaux

Les logements présentant une étiquette globale F ou G ne pourront pas faire l'objet d'un conventionnement sans travaux.

Prime d'Intermédiation locative (PIL)

Une prime de 1 000 € peut être octroyée aux propriétaires-bailleurs pour chaque logement conventionné LOC 2 et LOC3, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah, lorsque le bailleur s'engage dans un dispositif d'intermédiation locative via une structure agréée ou une Agence Immobilière Sociale (AIS) pour une durée minimale de trois ans.

Une prime de 1 000€ supplémentaire peut être octroyée si le propriétaire bailleur décide de mettre en place un mandat de gestion.

Enfin, une prime supplémentaire de 1 000€ peut être octroyée au propriétaire bailleur si la surface du logement est inférieure à 40 m².

ooo

Les pourcentages et montants des différentes subventions (Anah, Dijon métropole) ainsi que la prime de réduction de loyer font l'objet de l'Annexe 1 du présent document.

4.2.4– Les financements Dijon métropole

Le montant des crédits que Dijon métropole a prévu dans son budget propre 2024 s'élève, pour l'habitat privé ancien, à :

- 855 000 € correspondant aux subventions destinées aux propriétaires de logement anciens ayant réalisé des projets de réhabilitation (subventions individuelles et copropriété) ;
- 650 000 € au titre de la rémunération ou de la participation au financement des opérateurs d'ingénierie (PIG Reconquête du parc privé ancien, dispositif de lutte contre le logement indigne, plateforme Rénovéo, « Coaching Copro », ...)

Il est rappelé que le versement des subventions de Dijon métropole est subordonné à la justification de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

4.2.5 – Les dispositifs complémentaires

Il est rappelé que Dijon métropole a mis en place et finance avec la Région Bourgogne-Franche-Comté, un guichet unique d'accueil, de conseils et d'orientations des porteurs de projet (tout profil socio-économiques confondu, pour projet en habitat individuel ou collectif). Le guichet unique Rénovéo, Espace Conseil France Rénov', assure par ailleurs plusieurs animations à destination du grand public mais également des professionnels (Salons, conférences, balades thermiques, visites, ...).

Dijon métropole porte la réalisation d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés Dégradées (OPAH-CD) concernant les trois copropriétés du cœur du quartier de la Fontaine d'Ouche représentant 984 logements.

La première convention d'OPAH a été signée le 5 juin 2023 avec l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat pour la copropriété Champs Perdrix (307 logements).

Les actions d'accompagnement menées aux côtés du conseil syndical et avec l'appui du syndic ont été engagées. Trois commissions thématiques ont été mises en place :

- **Commission sociale** pour accompagner et aider les copropriétaires qui rencontrent des difficultés à payer leurs charges de copropriété ;
- **Commission de gestion** concernant le fonctionnement de la copropriété (gouvernance, maîtrise du budget et optimisation des contrats d'entretien, de maintenance et d'assurance) ;
- **Commission technique** : approche sur le bâti et les enjeux de rénovation en vue d'élaborer un programme de travaux.

Courant 2024, la consultation relative à la seconde OPAH-CD sera engagée. Les démarches pour la troisième OPAH suivront afin de maintenir une dynamique à ce sujet au sein du quartier de la Fontaine d'Ouche.

Article 5 – La politique de contrôle

Conformément aux dispositions figurant dans la convention de délégation 2018-2023 prorogée par avenant, les contrôles du respect par les bénéficiaires des engagements souscrits vis-à-vis de l'Anah et de Dijon métropole, délégataire, sont effectués par l'Anah.

D'une façon générale, l'objectif de ces contrôles consiste, d'une part, à s'assurer de l'intérêt économique et social du projet puis de la qualité des logements qui sont produits et, d'autre part, de vérifier le respect de la réglementation et des engagements souscrits par le bénéficiaire de la subvention.

Le niveau des contrôles peut se décliner dans les trois étapes suivantes :

Contrôle en amont, dès la connaissance du projet ou le dépôt du dossier

Plus que d'un contrôle, il s'agit à ce niveau de s'assurer que le dossier projeté réponde bien aux normes de décence et s'inscrive dans les priorités retenues au titre du présent PAT.

Concrètement, pour les opérations importantes de réhabilitation, la délégation locale de l'Anah, en relation avec le délégataire, cherchera à organiser, avec le demandeur ou son représentant, une visite sur place dès qu'elle aura connaissance du projet.

Cette démarche permet de cadrer très rapidement la demande et de faire connaître au demandeur l'ensemble des modalités de la CLAH, pour une prise en compte dès la conception du projet.

Contrôle lors de l'instruction des dossiers

L'ensemble des pièces produites à l'appui de chaque étape de l'instruction du dossier fait systématiquement l'objet des vérifications réglementaires. De plus, les dossiers font l'objet d'un examen détaillé selon les critères suivants :

- Importance du projet et montant des travaux concernés,
- Changements d'usage,
- Personnalité juridique complexe des demandeurs.

Sont systématiquement contrôlés :

- le plan de financement,
- les baux avant paiement,
- les statuts des SCI avec Kbis, et vérification de tous les membres composant cette SCI,
- l'opportunité du versement d'acomptes,
- la décence des logements.

Des visites de contrôle sur place peuvent être effectuées à chaque moment de l'instruction d'un dossier dès lors qu'elles permettent de lever un doute sur la compréhension des pièces fournies.

D'une façon générale, les contrôles sur place seront essentiellement effectués avant paiement (acomptes et solde). Les priorités de contrôles retenues concernent les dossiers sensibles et parmi eux, ceux déposés par des SCI ; en second plan, certains dossiers discutables et/ou qui ont posé des problèmes à l'instruction.

Toutefois, il n'apparaît pas possible de programmer ces contrôles dans le temps puisqu'ils dépendent du niveau d'avancement du dossier.

Les visites sont exécutées de préférence en présence de deux représentants de la délégation locale de l'Anah : l'instructeur du dossier et le Délégué local de l'Anah ou son adjoint, et sur sa demande, d'un agent de Dijon métropole, Délégué local.

Les visites font l'objet d'un rapport conforme au cadre fixé par l'Anah cosigné par le représentant de la délégation locale de l'Anah et par le propriétaire.

Les contrôles sur place peuvent concerner les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants.

Dijon métropole se réserve le droit de réaliser un contrôle après la réalisation des travaux avant le versement de sa subvention.

Contrôle des engagements locatifs

Chaque année, le pôle des contrôles des engagements (PCE) de l'Anah centrale lance un contrôle du respect des engagements locatifs.

Parallèlement, un contrôle pourra être effectué par la délégation locale de l'Anah 21 vis-à-vis du respect des engagements locatifs (plafonds de ressources des locataires, plafonds de loyers).

Article 6 : Remboursement des aides

En cas de non-respect par les propriétaires bénéficiaires des aides des conditions d'engagements liées au projet de travaux telles que figurant dans le dossier de demande de financement, l'Anah et Dijon métropole se réservent le droit de demander leur remboursement, partiel ou total.

L'Anah applique des coefficients pour calculer la somme à rembourser. Dijon métropole appliquera dans les mêmes conditions les mêmes coefficients.

Article 7 – L'évaluation des actions

En réponse aux exigences environnementales de la réglementation et des dispositifs nationaux et conformément au marché en cours, un bilan d'activité de l'opérateur de Dijon métropole dans le cadre du PIG « reconquête de l'habitat privé » 2018-2024 est établi chaque année. Un bilan global sera par ailleurs réalisé pour l'ensemble de la mission en fin d'année 2024.

Ce bilan permet de mesurer quantitativement les résultats et l'atteinte des objectifs, mais également de produire des éléments qualitatifs permettant d'adapter les actions engagées et d'étudier, le cas échéant, de nouvelles pistes d'action.

Article 8 – Modulation des loyers

Depuis le 1er mars 2022, les plafonds de loyer sont fixés sur la base d'une cartographie nationale de référence. Pour connaître le plafond du loyer qu'il peut appliquer, le propriétaire-bailleur doit saisir le nom de sa commune sur le simulateur Loc'avantage du site monprojet.anah.gouv.fr.

Article 9 – Un plan de communication ciblé

La campagne de communication Rénovéco 2024 poursuivra les objectifs suivants :

- participer à la diffusion « grand public » de la connaissance sur les dispositifs d'aides locales en faveur de l'amélioration du parc privé ancien, en cohérence avec les interventions Anah, dont les programmes « Ma PrimeRénov' Parcours Accompagné », « Ma PrimeAdapt' », 'Mon logement décent », et « Ma PrimeRénov' Copropriété »,
- contribuer à maintenir une dynamique locale de rénovation de l'habitat en lien avec les enjeux sociaux, environnementaux et économiques de son territoire.

Dijon métropole, dans une approche d'ingénierie de financement, mettra en avant les dispositifs nationaux (Anah, État) et locaux de soutien à la rénovation des logements privés (aides en propre de Dijon métropole, Dispositif « Bailleurs solidaires », ...). Ce plan de communication ciblé s'intègre dans la stratégie de communication globale de la politique locale de l'habitat portant l'objectif du logement pour tous. La communication est en effet orientée en direction des propriétaires, des accédants à la propriété dans l'ancien, des investisseurs, de l'ensemble des professionnels de l'immobilier et de la rénovation.

Le plan de communication repose notamment sur :

- la diffusion de plaquettes à destination des propriétaires souhaitant réaliser des travaux dans leur logement,
- des campagnes d'affichage, notamment sur le mobilier urbain et dans les locaux des bâtiments publics communaux et métropolitains,
- l'animation de conférences, d'ateliers, etc.



- la mise à jour d'un volet thématique sur le site Internet de Dijon métropole, de son opérateur, des communes,
- la publication d'articles ou d'encarts dans les magazines de Dijon métropole et des communes, dans la presse locale ou spécialisée,

Article 10 : Perspectives

Dijon métropole a engagé en 2023 l'élaboration de son nouveau Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). La transition climatique de l'habitat privé constituera un axe à part entière de ce plan en articulation avec la stratégie de la politique locale de l'habitat et des futurs objectifs de la contractualisation en matière de gestion déléguée des aides à la pierre. Le plan doit être adopté à l'automne 2024.

Les modalités de mise en place d'un nouveau programme d'intérêt général (PIG) seront étudiées au cours de l'année 2024 en lien avec la délégation locale de l'Anah et en tenant des dispositions liées à la prise en compte de « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR) et du futur cadre de contractualisation.

A ce titre, Dijon métropole a souhaité s'engager dès 2024 sur une préfiguration du MAR. Pour ce faire, ont été intégrées par voie d'avenant dans le marché établi avec l'opérateur Soliha, les prestations renforcées inhérentes à MAR et ce, pour 10 ménages relevant des plafonds de ressources modestes et très modestes.

ANNEXE 1
Règles particulières de recevabilité et conditions d'octroi des aides de l'Anah
et des aides attribuées sur budget propre du délégataire

1 – Aides sur crédits délégués Anah (règles particulières prévues à l'article R. 321-21-1 du CCH)

Propriétaires Occupants						
		Plafond national	Plafond adapté	Taux national	Taux adapté	Observations
Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé	Atteinte de la classe « E » minimale après travaux	70 000 €		80% très modestes	90 %	
				60 % modestes	70 %	
	Non atteinte de la classe minimale « E » après travaux	50 000€		50% très modestes et modestes	60 %	
Travaux de rénovation énergétique MaPrimeRénov' Parcours Accompagné	Gain de deux classes	40 000 €		80% très modestes	90 %	
	Gain de trois classes	55 000 €				
	Gain de quatre classes ou plus	70 000 €		60 % modestes	70 %	
Travaux d'accessibilité ou d'adaptation		22 000€		70% très modestes		Pas de majoration possible
				50% modestes		Pas de majoration possible
Autres situations		20 000€		35% très modestes	45 %	
				20% modestes	30 %	

Propriétaires bailleurs					
	Plafond national	Plafond adapté	Taux national	Taux adapté	Observations
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1 000 €/m ²		35%	45 % LCTS 40 % LCS 30 % LI	
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 €/m ²		35%	45 % LCTS 40 % LCS 30 % LI	
Travaux pour l'autonomie de la personne			35 %	45 % LCTS 40 % LCS 30 % LOC1	
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé			25 %	35 % LOC3 30 % LOC2 20 % LOC1	
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement			25 %	35 % LOC3 30 % LOC2 20 % LOC1	
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence			25 %	35 % LOC3 30 % LOC2 20 % LOC1	
Travaux de transformation d'usage			25 %	25 % LOC3 25 % LOC2 10 % LOC1	

2 – Aides attribuées sur budget propre du délégataire

Les taux d'intervention de Dijon métropole sont sur les travaux subventionnés pas l'Anah HT.

Type de bénéficiaire	Critères de recevabilité Conditions de ressources Critères spécifiques...	Nature de l'intervention (particulière ou spécifique)	Éléments de calcul de l'aide (taux, plafond, subvention, forfait, prime...)			Observations (Suivi budgétaire particulier...)
Propriétaires Bailleurs	LOC 3/LOC 2		Prime Rénovéco si gain énergétique après travaux $\geq 40\%$ 1000€			
	LOC 3	Travaux lourds pour réhabiliter un logement	100€/m ²	Plafond €HT/m ² 80m ²	1000 max	
	LOC 2		70€/m ²			
	LOC 3	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	100€/m ²	Plafond €HT/m ² 80m ²	750 max	
	LOC 2		70€/m ²			
	LOC 3	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	100€/m ²	Plafond €HT/m ² 80m ²	750 max	
	LOC 2		70€/m ²			
	LOC 3	Travaux suite à une procédure RSD ou d'un contrôle de décence	100€/m ²	Plafond €HT/m ² 80m ²	750 max	
	LOC 2		70€/m ²			
	LOC 3	Travaux l'autonomie de la personne	Prime adaptation de 1000€	Plafond €HT/m ² 80m ²	750 max	
	LOC 2		Prime adaptation de 500€			
	LOC 3	Travaux de transformation d'usage	35€/m ² uniquement dans le cadre d'une rénovation permettant de retrouver la destination initiale d'habitation			
	LOC 2					

Propriétaires Occupants	Très modestes	Mon Logement Décent	10%	Bonification sobriété énergétique de : +5 % si projet soumis à l'avis du SDAP (≤ 150 kWh/m ² /an + 5 % si étiquette finale B + 10 % si étiquette finale A
	Modeste		5%	
	Très modestes	Travaux pour l'autonomie de la personne	10%	Prime adaptation pour les GIR 1 à 4 + 10%
	Modeste		5%	
	Très modestes	-Ma PrimeRénov' Parcours Accompagné	5%	Bonification sobriété énergétique de : +5 % si projet soumis à l'avis du SDAP (≤ 150 kWh/m ² /an + 5 % si étiquette finale B + 10 % si étiquette finale A
	Modestes		5%	
	Intermédiaire /Supérieur		0 %	
	Très Modeste	Ma PrimeRénov' Copropriété	10 %	Bonification sobriété énergétique de : +5 % si projet soumis à l'avis du SDAP (≤ 150 kWh/m ² /an + 5 % si étiquette finale B + 10 % si étiquette finale A
	Modeste		5 %	
	Intermédiaire / Supérieur		0 %	