



Programme d'Action Territoriale 2023

La reconquête des logements privés, à l'échelle de Dijon métropole, intègre les problématiques d'une rénovation durable conjuguant :

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

Elle constitue un axe stratégique de la politique de l'habitat métropolitain, au même titre que la construction, pour répondre aux enjeux du logement de qualité pour tous.

Le PAT 2023 a été adopté en séance du 24 mars 2023 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) et Territoire Engagé pour la Transition Écologique, s'engage activement 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-HD 2020-2030 approuvé le 19 décembre 2019, prend toute sa part dans la trajectoire de neutralité carbone engagée 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.

Dijon métropole a décidé en 2018, au titre de sa politique locale de l'habitat, de l'engagement d'une troisième contractualisation avec l'État pour la gestion des aides à la pierre pour le logement. Cette convention pluriannuelle 2018-2023 s'est inscrite en cohérence avec la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) et répond désormais aux objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat et du PLUI-HD.

Ainsi, dans l'exercice de sa gestion déléguée des aides à la pierre pour le logement, notamment les subventions émanant de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), Dijon métropole s'est fixé des objectifs ambitieux en matière de développement d'une offre de logements à loyers conventionnés, de résorption des logements indignes, de travaux d'adaptation pour le maintien à domicile, mais aussi de réhabilitation notamment thermique.

Avec le soutien financier de l'État, de l'ADEME et de la Région Bourgogne-Franche-Comté, Dijon métropole 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.

Ce service d'accueil 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.

S'agissant de la rénovation des logements privés, Dijon métropole a lancé un programme d'intérêt général de « reconquête du parc privé ancien ». Les objectifs liés à la contractualisation de gestion des aides à la pierre signée en 2018 reposent sur les objectifs suivants :

- ⑩ L'accompagnement des propriétaires réalisant des travaux d'économie d'énergie dans le cadre du programme « Ma PrimRénov'Sérénité », en articulation avec les objectifs de transition énergétique du projet métropolitain ;
- ⑩ 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 ;

- ⑩ La prise en charge de situations de logement indigne ou très dégradé ;
- ⑩ La réhabilitation de logements locatifs à loyers encadrés contribuant au rattrapage de l'offre SRU.

Dans ce cadre, Dijon métropole a missionné un opérateur dans le cadre d'un marché public (2021-2024). L'opérateur est chargé d'assister, en tant qu'opérateur technique, Dijon métropole dans la mise en œuvre de sa politique d'amélioration de parc privé.

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 BBC en maison individuelle ;
- Coordination, sous la bannière Rénovéco, en lien avec le prestataire en charge de l'Espace Conseil France Renov' 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 2022

La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de Dijon métropole a agréé le financement des travaux pour un total de 398 logements : 199 dossiers individuels et 199 relevant de deux copropriétés.

L'ensemble de ces projets représente un volume de travaux de 8 M€. Les subventions émanant de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ont été mobilisées à hauteur de 3,74 M€, dont 281 476 € de subventions ingénierie.

S'agissant de ses propres subventions, les engagements de Dijon métropole, correspondant aux projets financés en 2022, portent sur 900 000 € (montant des subventions payées durant l'exercice : 576 687€).

Parmi les dossiers individuels, 195 appartiennent à des propriétaires-occupants (PO) dont :

- ⑩ 93 logements pour des travaux d'économies d'énergie relevant du programme "Ma Prime Rénov' Sérénité" : 53 logements ont bénéficié de la prime « Sortie de Passoire » et 19 logements se sont inscrits dans une rénovation Basse Consommation ;
- ⑩ 98 logements pour des travaux liés à l'autonomie et à l'adaptation aux situations de perte de mobilité (vieillesse, handicap).
- ⑩ 4 logements très dégradés ou relevant de l'habitat indigne

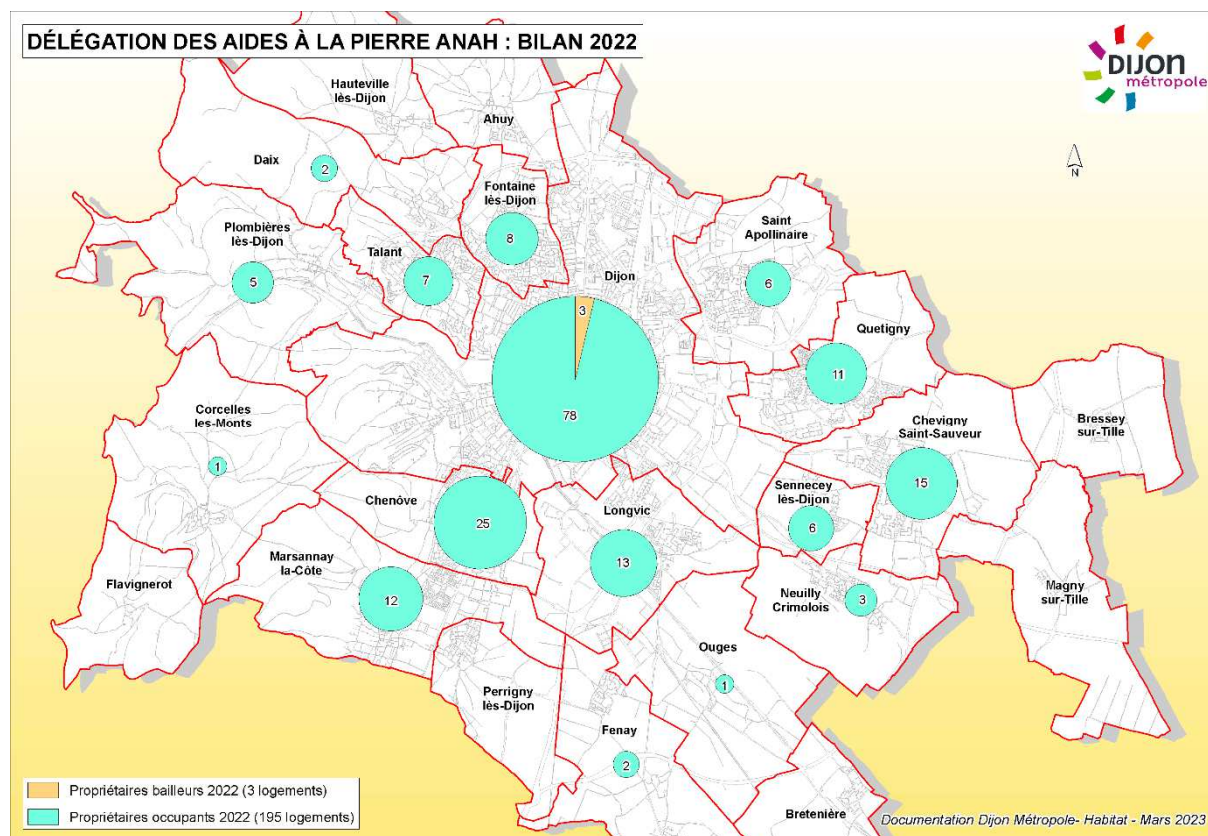
S'agissant du locatif, trois projets émanant de propriétaires-bailleurs (PB) se sont inscrits dans les dispositions de conventionnement de loyer après travaux. A ce titre, les bailleurs, en contrepartie des subventions de l'Anah et de Dijon métropole (cumulables aux aides fiscales) pratiquent des loyers 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 26 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 2 Logements à Loyer Conventionné Très Social (LCTS - Loc 3), 12 Logements à Loyer Conventionné Social (LCS - Loc2) et 12 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 2022, 15 logements ont bénéficié de cette mesure : 11 logements sans travaux ; 4 logements IML sans primes.

Au sujet des copropriétés, les deux opérations financées, représentant 199 logements, se sont inscrites au sein du dispositif « MaPrimeRénov' Copropriété » dont la rénovation « Bâtiment Basse Consommation » (BBC) de la copropriété « Arquebuse » située 11 à 17 rue Nodot à Dijon (108 logements) par ailleurs soutenue par la Région Bourgogne-Franche-Comté et Dijon métropole (fiche 45 Contrat métropolitain 2018-2021).

Dijon métropole a également bénéficié du co-financement de l'Anah, à hauteur de 281 476 €, pour le suivi-animation 2022 de son Programme d'Intérêt Général (PIG) et pour la première phase de l'ingénierie de l'Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de la copropriété Champs Perdrix située quartier de la Fontaine d'Ouche à Dijon (actualisation du diagnostic, élaboration de la convention financière avec l'État et l'Anah).



Article 1 – Objet du Programme d'Action Territoriale 2023

Le présent Programme d'Action Territoriale (PAT) a pour objectif d'optimiser 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 2023

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 2023 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 a fortement augmenté au cours de la dernière décennie. La conjoncture économique actuelle est confrontée aux impacts haussiers de la crise.

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.

A l'échelle de Dijon métropole, au 1er janvier 2023, étaient enregistrés 10 113 ménages demandeurs soit, vis-à-vis des années antérieures, un nombre qui se maintient à la hausse (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) :

- ⑩ 58,08% soit 5 874 dossiers correspondent à des demandes d'entrée dans le parc locatif conventionné (contre 5 492 en 2022, 5 418 en 2021, 5 206 en 2020, 5 314 en 2019 et 5 148 en 2018) ;
- ⑩ 41,92% correspondent aux 4 239 dossiers de changement de logement (contre 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 2022 qui s'élève à 2 507 (contre 3 175 en 2021, 2 627 en 2020 ; 2 803 en 2019) :

- ⑩ 1 666 logements ont été attribués à des entrants dans le parc conventionné (66,45%) ;
- ⑩ 841 attributions ont satisfait un changement de logement à loyer modéré (33,55%).

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 2022, Dijon métropole comptait 28 007 logements à loyer modéré au titre de la loi SRU pour 127 053 résidences principales, soit un taux de mixité de 22,04 %.

Deux communes sont déficitaires (données SRU DDT21 au 01/01/2022) :

- ⑩ Fontaine-les-Dijon : 12,98 %
- ⑩ Marsannay-la-Côte : 18,05 %

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 coûts liés à l'occupation du logement (maîtrise des charges pour les ménages) ainsi que sur la sobriété énergétique et environnementale de l'habitat (trajectoire de neutralité carbone de Dijon métropole).

Pour le secteur locatif, cet objectif passe également par des engagements **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)**

- ⑩ Les missions d'accueil, d'orientation et de conseil de ce **guichet unique** sont assurées **par le prestataire Bourgogne Énergies Renouvelables (BER)**.



Services et missions > Rénovéco Dijon métropole > Conseillers Rénovéco

Conseillers Rénovéco

Service gratuit, objectif et personnalisé

Rénovéco Dijon métropole est un service public gratuit, objectif et personnalisé s'adressant à tous les propriétaires ou copropriétaires – occupants ou bailleurs – d'un logement situé dans l'une des 23 communes de Dijon métropole.

Contact

renoveco@metropole-dijon.fr

03.80.48.89.89

Accueil en présentiel : 1 boulevard Voltaire à Dijon

- ⑩ 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).

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.

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 plus de 60 ans, 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 la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie ».

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, ...).

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 des dossiers de demande de financement.

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 Sérénité et MaPrimrénov Copro ;
- **l'adaptation du logement permettant le maintien à domicile** des personnes âgées et en situation d'handicap ;
- la résorption des situations **d'insalubrité, de saturnisme, d'indécence, d'indignité et de logement très dégradé.**

3.2 - Propriétaires-bailleurs

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

L'étiquette énergétique "D" après travaux est obligatoire pour l'éligibilité aux financements au titre du présent PAT.

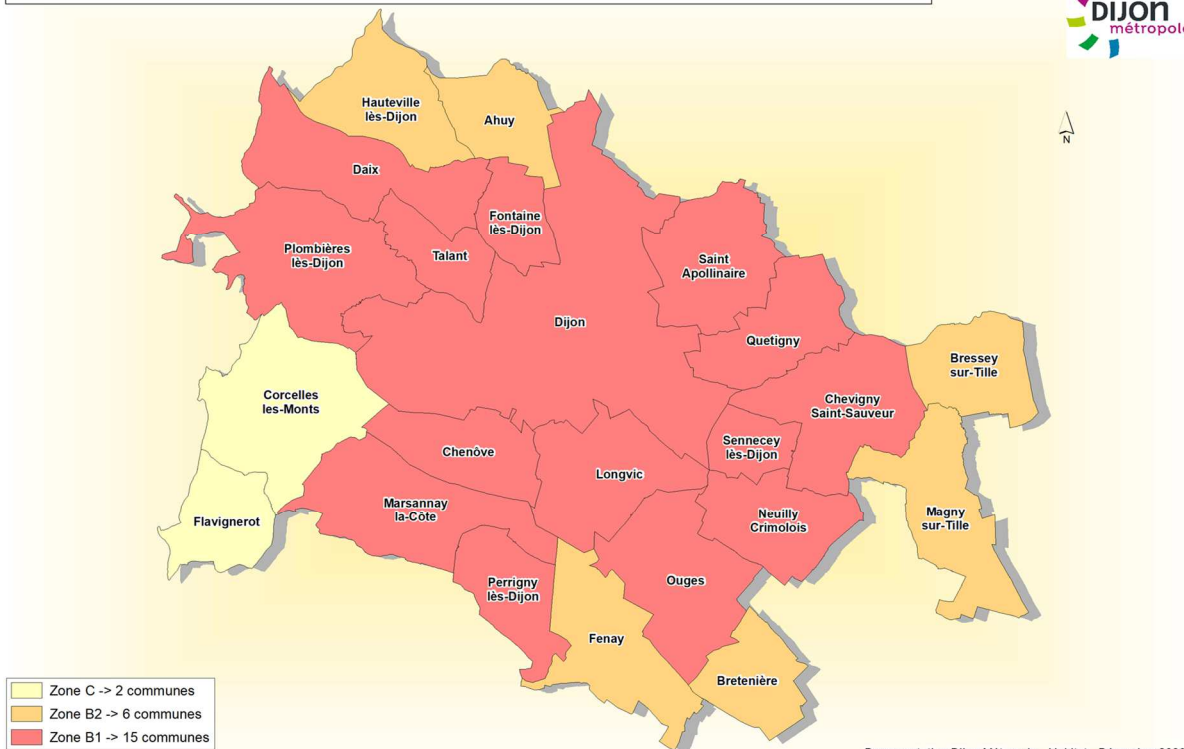
Pour les dossiers « propriétaires-bailleurs », les priorités se déclinent ainsi, sur la base de l'indice de dégradation réglementaire (travaux lourds ou travaux d'amélioration) :

- Les loyers maîtrisés, notamment les logements en loyer LOC2 et loyer LOC3, en particulier dans les communes en déficit SRU ;
- Les interventions relevant de la sécurité et de la santé des locataires ;
- Les travaux d'économie d'énergie (isolation, systèmes de chauffage labellisés...);
- 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 interventions dans les copropriétés fragiles.

Cas particulier des changements de destination de bâtiments ou changements d'usage :

Les projets portant sur la transformation de bâtiments en logements seront acceptés exclusivement en **zones B1 et B2** et uniquement dans un projet global comprenant la rénovation de logement(s) existant(s) et/ou la transformation de locaux en surfaces d'habitation.

ZONAGE NATIONAL A/B/C RELATIF À CERTAINS DISPOSITIFS D'AIDES AU LOGEMENT *



* Dispositif d'investissement locatif PINEL, prêt à taux zéro, prêt social de location-accession PSLA, prêt locatif social PLS, subvention Anah, ...

Documentation Dijon Métropole - Habitat - Décembre 2020.
Source : Arrêté ministériel publié au J.O. du 06/08/2014

Ils seront étudiés en regard des exigences en termes :

- de localisation en termes de qualité de desserte par les transports en commun et d'accès aux services,
- de loyer maîtrisé,
- de superficie des logements : il est préconisé une superficie d'au moins 50 m² (circulaire n° 97-01 du 7 janvier 1997) ; toutefois, compte tenu de la tendance observée en termes de réduction de la taille des ménages en recherche de logement, la superficie pourra être ramenée à 48 m² de surface habitable fiscale,
- 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 2023 de la Délégation Dijon métropole :

4.1 – Les objectifs

À l'appui des enjeux et priorités d'intervention définis, les objectifs **pour l'année 2023** de la Délégation Anah de Dijon métropole portent sûr, au total, le financement de la rénovation de **550 logements** se déclinant comme suit :

- La poursuite de la mise en œuvre de la transition énergétique de l'habitat = 120 logements
- le maintien à domicile et l'adaptation du logement au handicap et à l'avancée en âge = 136 logements,
- le conventionnement avec travaux de 14 logements locatifs (PB) afin de contribuer au rattrapage SRU,
- le traitement d'un logement très dégradé ou relevant de l'habitat indigne = 8 logements,
- l'aide aux syndicats de copropriétaires dans le cadre du dispositif MPR Copros et MPR copros fragiles = 272 logements.

4.2 – Les moyens

4.2 – 1 – L'enveloppe Anah déléguée

Le montant de l'enveloppe financière déléguée pour la rénovation de l'habitat privé ancien pour **2023** s'élève à **3 008 777€ de crédits Anah** « droit commun » (travaux et ingénierie).

Face à la conjoncture actuelle, un nombre croissant de dossiers est déposé concernant le maintien à domicile. L'Agence nationale de l'habitat a augmenté ses objectifs par rapport aux années précédentes et aux objectifs du PIG 2018-2023 pour répondre à cet enjeu de transition générationnelle.

Dans la suite des différentes actions de sensibilisation et d'information menées par Dijon métropole, notamment à l'appui de son service Rénovéco, le nombre de copropriétés se lançant dans un projet de rénovation augmente. Pour 2022, les objectifs alloués par l'Agence nationale de l'habitat à Dijon métropole ont pris en compte ce besoin, à hauteur de 272 logements (contre 238 en 2022).

4.2 – 1 – 1 Les évolutions du dispositif MaPrimeRénov Sérénité (MPRS) :

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

Il est rappelé que depuis le 1^{er} janvier 2022, le programme Habiter Mieux Sérénité a été remplacé par le dispositif, déclinaison de MaPrimeRénov' : MaPrimeRénov' Sérénité.

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

- être propriétaire du logement et l'occuper en tant que résidence principale ;
- le logement doit avoir plus de 15 ans lors du dépôt de dossier ;
- les travaux de rénovation réalisés doivent permettre un gain énergétique minimum de 35 %, attesté par une évaluation énergétique réglementaire ;
- les travaux doivent obligatoirement être réalisés par des professionnels RGE ;
- les bénéficiaires ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources bleus (ménages très modestes) ou jaune (ménages modestes), fixés nationalement.

Pour 2023, le plafond de travaux « Ma Prime Rénov Sérénité » a été fixé à 35 000 HT (contre 30 000 € HT en 2022).

Depuis le 1er juillet 2022, « Ma Prime Rénov Sérénité » est cumulable avec les Coups de Pouce Certificats d'Economies d'Énergie (CEE) rénovation performante (BAR-TH-164), un dispositif en vigueur depuis le 12 octobre 2020.

4.2 – 1 – 2 Loc'Avantage

Depuis le 1^{er} mars 2022 et jusqu'au 31 décembre 2024, 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 :

- ⑨ louer un bien non meublé pour une durée minimale de 6 ans ;
- ⑨ ne pas dépasser un montant maximum de loyer (3 niveaux possibles : loc1, loc2 ou loc3) ;
- ⑨ louer, en tant que résidence principale, à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État ;
- ⑨ passer une convention avec l'Anah ;
- ⑨ ne pas louer à un membre de sa famille ;
- ⑨ les logements doivent respecter l'étiquette énergie minimale en vigueur.

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 plateforme de dépôt des conventions avec l'Anah a ouvert le 1^{er} avril 2022, mais ce dispositif est effectif depuis le 1^{er} janvier 2022, pour tout bail qui respecte ces conditions. 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.

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 :

- ⑩ le logement loué doit faire l'objet d'une **convention Anah à loyer LOC2 ou LOC3** ;
- ⑩ 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 ;
- ⑩ 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

Par accord entre la délégation locale de l'Anah et Dijon métropole, les logements présentant une **étiquette énergétique 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 40m².

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 – 2 – Les financements Dijon métropole

Le montant des crédits que Dijon métropole a prévu dans son budget propre 2023 s'élève, pour l'habitat privé ancien, à :

- 865 000 € correspondant aux subventions destinées aux propriétaires de logement anciens ayant réalisé des projets de réhabilitation (subventions individuelles et copropriété) ;
- 817 010 € 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 Rénovéco, Coaching Copro, PPRT Raffinerie du midi...)

4.2 – 3 – 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 Rénovéco assure par ailleurs plusieurs animations à destination du grand public mais également des professionnels.

Dijon métropole projette la réalisation d'**Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés Dégradées (OPAH-CD) concernant les 3 copropriétés du cœur du quartier de la Fontaine d'Ouche** représentant 984 logements.

En 2022, l'accompagnement par un opérateur a débuté sur la résidence Les Champs Perdrix. Durant le premier semestre, Urbanis, retenu après appel d'offres, a procédé à l'actualisation du diagnostic de la copropriété et à la rédaction de la convention financière entre Dijon métropole, l'Etat et l'Anah.

La convention a fait l'objet d'une délibération au conseil métropolitain du 2 février 2023. Elle sera signée par les parties à l'issue de la mise à disposition auprès du public.

La phase de suivi-animation de l'OPAH-CD démarrera au printemps 2023 et pour une durée de 5 ans.

En 2023, plusieurs actions d'accompagnement seront menées avec le conseil syndical et l'appui du syndic pour optimiser la gestion de la copropriété : optimisation des différents contrats de fournisseurs, état des lieux et résorption des impayés de charges...

Courant 2023, les consultations relatives à la seconde OPAH-CD seront engagées. 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, 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.

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.

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 – 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 » 2018-2023 est établi chaque année. Un bilan global sera par ailleurs réalisé pour l'ensemble de la mission.

Il 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 7 – Modulation des loyers

Depuis le 1er mars 2022, les plafonds de loyer sont fixés sur la base d'une cartographie 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 ***anah.fr***.

Article 8 – Un plan de communication ciblé

En 2022, Dijon métropole a missionné une agence de communication pour produire la nouvelle charte graphique des supports de communication Rénovéco. Ceux-ci ont été diffusés début 2022, une fois que le logo France Rénov' officiel a été transmis et les documents Rénovéco harmonisés avec le changement **FAIRE → France Rénov'**.



Toutes les aides et tous les conseils
**pour un logement
plus confortable
et plus économe**



Contactez les conseillers Rénovéco :
renoveco@metropole-dijon.fr
03 80 48 89 89



metropole-dijon.fr



La campagne de communication Rénovéco 2023 poursuivra les objectifs suivants :

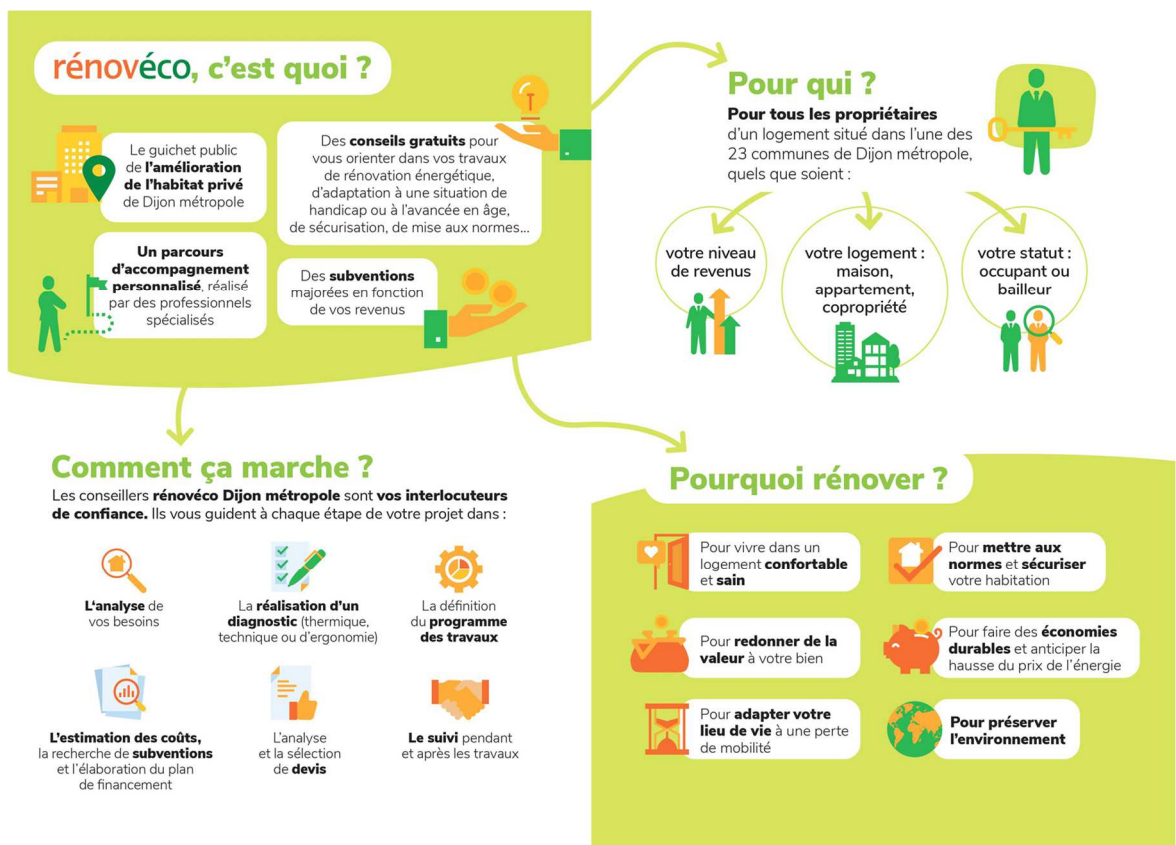
- participer à la diffusion « grand public » de la connaissance sur les dispositifs d'aides locales en faveur de l'amélioration du parc privé ancien, en cohérence avec les interventions Anah, dont les programmes MPRS et MPRCopro,
- contribuer à maintenir une dynamique locale de rénovation de l'habitat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

Rénovéco Dijon métropole constitue en effet un vecteur privilégié d'information et d'accompagnement des porteurs de projet. Il a également pour objet de compléter les dispositifs existants afin de renforcer la dynamique locale en matière de travaux thermiques à la fois d'un point de vue quantitatif (augmentation du nombre de logements rénovés) et qualitatif (rénovation globale avec un objectif de rénovation BBC ou BBC compatible).

Dijon métropole, dans une approche d'ingénierie de financement, met en avant les dispositifs nationaux (Anah, État) et locaux de soutien à la rénovation des logements privés. 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.

Elle repose notamment sur :

- 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,



Cette communication directe est complétée par une information des services de Dijon métropole et des 23 communes membres de la métropole compte tenu du rôle de relais d'information qu'ils peuvent entretenir auprès des administrés (services de l'urbanisme, services sociaux, services techniques, etc.).

Afin de faciliter les rencontres avec les conseillers Rénovéco, des permanences décentralisées ont été mises en place en 2021 dans d'autres communes que Dijon : Chevigny-Saint-Sauveur, Longvic, Marsannay-la-Côte et Saint-Apollinaire.

La métropole met en avant des événements significatifs liés à l'intervention sur l'habitat privé ancien : inauguration ou visites d'un certain nombre de projets, élaboration et diffusion de fiches-projet relatant les travaux, les aides et les résultats en termes de performance énergétique et participation à des salons.



Salon de l'Habitat – Dijon – 2022

Article 9 : Perspectives

La loi « Climat et Résilience » a introduit une obligation progressive de recourir à un accompagnement pour bénéficier de la prime de transition énergétique et des aides à la rénovation énergétique de l'Agence nationale de l'habitat pour certaines rénovations énergétiques performantes ou globales.

Depuis le 1er janvier jusqu'en septembre 2023, les opérateurs historiques des dispositifs de l'Anah sont réputés agréés. A l'issue de cette période, ils devront avoir finalisé » leur démarche d'agrément pour pouvoir continuer d'intervenir comme Accompagnateur Rénov '.

Le PIG actuel de Dijon métropole se terminant en 2023 et la période transitoire allant jusqu'en juillet 2024, les modifications nécessaires relatives au marché encours avec Soliha seront apportées en conséquence.

Une réflexion sera menée pour le prochain PIG avec l'intégration des nouvelles dispositions.

Dijon métropole s'engage en 2023 dans 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 2024-2029 en matière de gestion déléguée des aides à la pierre.

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- PIG Dijon métropole	Observations
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	50 000 €		50% très modestes	55 %	
			50% modestes	50 %	
Projet de travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement	35 000 €		50% très modestes	60 %	
			35% modestes	45%	
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat			50% très modestes	55 %	
			50% modestes	50 %	
Travaux pour l'autonomie de la personne	20 000€		50% très modestes	55 %	
			35% modestes	35 %	
Autres situations			35% très modestes		
			20% modestes		

Propriétaires bailleurs					
	Plafond national	Plafond adapté	Taux national	Taux adapté –PIG Dijon métropole	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 ≥40% 1000€		
	LOC 3	Travaux lourds pour réhabiliter un logement	100€/m ²	Plafond 1000 €HT/m ² max 80m ²	
	LOC 2		70€/m ²		
	LOC 3	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	100€/m ²	Plafond 750 €HT/m ² max 80m ²	
	LOC 2		70€/m ²		
	LOC 3	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	100€/m ²	Plafond 750 €HT/m ² max 80m ²	
	LOC 2		70€/m ²		
	LOC 3	Travaux suite à une procédure RSD ou d'un contrôle de décence	100€/m ²	Plafond 750 €HT/m ² max 80m ²	
	LOC 2		70€/m ²		
	LOC 3	Travaux l'autonomie de la personne	Prime adaptation de 1000€	Plafond 750 €HT/m ² max 80m ²	
	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	Travaux lourds	10%	Prime Rénovéco si GE≥40% : + 10%
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	Travaux pour la précarité énergétique : - Habiter Mieux Sérénité	10%	Prime Rénovéco si GE ≥ 40% : +10 %
Modestes	- PACTE -15 % - MPR Copro	5%	
Très modestes Modestes Hors plafonds Anah	Audit énergétique « EFFILOGIS maison Individuelle »	150€	
Très modestes	Accompagnement Technique (AT) EFFILOGIS	Co financement Dijon métropole et Région Bourgogne Franche-Comté à hauteur de 100 %	
Modestes		Co financement Dijon métropole et Région Bourgogne Franche-Comté à hauteur de 70 %	
Hors plafonds Anah		50 % du coût de prestation AT d'un opérateur habilité par la Région Bourgogne Franche Comté auxquels sont déduits 235€	