



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 7 février 2008

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : Mlle MASLOUHI et M. BEKHTAOUI

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. François-André ALLAERT	Mme Sylviane FLAMENT
M. Jean ESMONIN	Mme Janine BESSIS	Mme Catherine HERVIEU
M. Gilbert MENUT	M. Jean-Pierre GILLOT	Mme Myriam BERNARD
M. Michel BACHELARD	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	Mme Lê Chinh AVENA
M. Pierre PRIBETICH	M. Alain MARCHAND	M. François BRIOT
M. Jean-Patrick MASSON	M. Claude PINON	M. Jean-Pierre SOUMIER
M. Michel JULIEN	M. Georges MAGLICA	M. Pierre PETITJEAN
M. Jacques FOUILLOT	M. Jean-Pierre BOUHELIER	Mme Claude-Anne DARCIAUX
M. Guy GILLOT	Mme Marie-Christine DELEBARRE	Mme Nicole MOSSON
M. Patrick CHAPUIS	Mme Elisabeth BIOT	Mme Claudette BLIGNY
M. Didier MARTIN	M. Louis LAURENT	M. Nicolas BOURNY
M. Bernard RETY	M. Jean-Jacques BERNARD	M. Bernard OBRIOT
M. Gérard LABORIER	M. Jean PERRIN	M. Paul ROIZOT
M. Patrick SAUNIE	M. François NOWOTNY	M. Bernard BARBEY
M. Jean-Claude DOUHAIT	Mme Christine MASSU	M. Jean-Louis JOLY
M. Gérard DUPIRE	M. Paul LECHAPT	M. Jean-Paul HESSE
Mlle Badiaâ MASLOUHI	Mme Marie-Françoise PETEL	M. Rémi DETANG
M. André GERVAIS	M. Claude PICARD	M. Philippe BELLEVILLE.
M. Jean-François DESVIGNES	M. Gaston FOUCHERES	M. Norbert CHEVIGNY
M. Patrick MOREAU	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Christian PARIS
M. Philippe CARBONNEL	Mme Hélène ROY	Mme Christiane COLOMBET.
M. Jean-Pierre DUBOIS	Mme Christine DURNERIN	
M. Hervé BRUYERE	M. Mohamed BEKHTAOUI	

Membres absents :

M. Rémi DELATTE	Mme Colette POPARD pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
M. Jacques DANIERE	M. Yves BERTELOOT pouvoir à M. Gérard DUPIRE
Mme Françoise MANSAT	M. Patrick AUDARD pouvoir à M. Jean ESMONIN
M. Stéphan CLAUDET	M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Jean PERRIN
Mme Françoise TENENBAUM	M. Alain MILLOT pouvoir à M. Guy GILLOT
M. Jean-François DODET	M. Mohammed IZIMER pouvoir à Mme Myriam BERNARD
	M. Jean-Marc NUDANT pouvoir à M. François BRIOT
	M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Gérard LABORIER
	M. Jacques PILLIEN pouvoir à M. Bernard OBRIOT.

OBJET : HABITAT ET LOGEMENT

Délégation des aides à la pierre - Approbation du bilan 2007 et de l'avenant 2008 pour le parc locatif public et l'habitat privé ancien

A. Bilan 2007

Le bilan de l'année 2007, deuxième année de la délégation, s'inscrit dans la continuité de la dynamique engagée en 2006 et répond aux enjeux structurants qui ont conduit le Grand Dijon à prendre en responsabilité la gestion des aides à la pierre pour le logement et à positionner la communauté d'agglomération en tant qu'ensemblier de la politique locale de l'habitat :

- Un enjeu humain et de cohésion sociale, pour permettre à tous les ménages qui le souhaitent de résider dans l'agglomération dijonnaise,
- Un enjeu urbain dans une logique d'aménagement durable du territoire communautaire, d'économie de l'espace et de reconquête de l'habitat existant,
- Un enjeu économique visant à renforcer l'attractivité et le dynamisme de l'agglomération.

Cette délégation 2007 a été marquée, en ce qui concerne l'habitat à loyer modéré, par un complément de programmation, intervenu à l'automne, à hauteur de 115 logements (59 PLUS, 56 PLAi) sur lequel le Grand Dijon a décidé de s'engager dans le cadre des mesures de la loi sur le Droit Au Logement Opposable (loi DALO du 5 mars 2007) pour satisfaire aux nombreux besoins exprimés par les ménages en matière de logements à loyers bas.

Ce complément s'est ajouté aux objectifs initiaux portant sur 530 logements (400 PLUS, 50 PLAi, 80 PLS) pour un montant total de crédits délégués par l'Etat de 3 301 641 €.

1- Pour l'habitat à loyer modéré :

Le Grand Dijon a validé le financement de 586 logements en maintenant la production à un niveau élevé, identique à 2006.

Localisés sur 5 communes (Bretenière, Chenôve, Chevigny-saint-Sauveur, Dijon, Saint-Apollinaire), les 40 programmes concernés déclinent les produits-logement suivants :

- 412 PLUS (prêt locatif à usage social)
- 94 PLAi (prêt locatif aidé d'intégration)
- 80 PLS (prêt locatif social) (dont 17 % réalisés par des promoteurs privés au titre de la mixité d'habitat).

Le ratio sensible de PLAi (16 % de la production 2007, contre 9 % sur la production 2002-2006) s'inscrit en cohérence avec les engagements pris par le Grand Dijon au titre de la loi DALO.

Il convient de souligner que cette production 2007 repose principalement sur des opérations d'acquisition-amélioration : 53% des logements financés résultent en effet du conventionnement d'ensembles immobiliers anciens ; un ratio très important (17 % en moyenne sur la période 2002-2006) s'expliquant par d'importantes opérations de rachat de patrimoine en mono-propriété à Dijon, qui polarise 83% de la production.

L'acquisition en VEFA représente 17 % des logements financés (proportion identique à la moyenne 2002-2006). 30% de la production sera réalisée en neuf.

Quatre opérations de réhabilitation, portant sur un total de 46 logements, ont par ailleurs été financées.

Ce bilan positif illustre la forte mobilisation des opérateurs :

- OPAC : 37% de la production
- OPH21 : 26%
- SCIC : 18 %
- Foyer Dijonnais : 7%
- NEOLIA : 6%
- ICF : 3%
- Promoteurs PLS : 3%

Avec un soutien financier à hauteur de 6,509 M€ (Grand Dijon et communes), le dispositif d'intervention du PLH constitue la première source de financement de la production 2007 à laquelle se sont ajoutés les 3,204 M€ de l'enveloppe déléguée par l'Etat.

A l'appui des Accords Logement signés en 2006, le partenariat financier s'est traduit en outre par la mobilisation de :

- 1,685 M€ de subventions émanant de l'UESL/CILCO au bénéfice de 28 opérations représentant 432 logements (369 PLUS, 63 PLAI)
- plus de 40 M€ de prêts de la Caisse des Dépôts dans le cadre des Lignes globales de financement pluriannuel établies avec les 6 opérateurs pour lesquelles le Grand Dijon est garant unique.

La production 2007 en matière de PLAI sollicite par ailleurs l'accompagnement financier du Conseil Régional et du Conseil Général, à hauteur respectivement de 296 500 € (en faveur des PLAI en acquisition-amélioration) et de 368 000 €.

2- Pour le parc privé ancien :

Globalement, 252 logements (216 opérations) ont bénéficié en 2007 de subventions pour des travaux de réhabilitation (soit 126 % de l'objectif annuel, fixé à 200) déclinés en :

- 156 logements locatifs
- 96 logements de propriétaires occupants.

S'agissant des priorités d'intervention au titre de la délégation, le bilan comporte les éléments suivants :

- **Loyers maîtrisés** : un total de 101 logements (soit 91 % de l'objectif 2007) dont :

- 73 logements en loyer intermédiaire
- 28 logements à loyer conventionné (réalisés 20 en 2006) dont 12 loyers très sociaux (réalisés 3 en 2006), soit autant en une année qu'au cours des trois années précédant la délégation).

- **Remise sur le marché locatif des logements vacants** : 41 logements, soit 75 % de l'objectif 2007 (réalisés 45 en 2006)

- **Traitement de 12 logements indignes**, soit 35 % de l'objectif 2007 (réalisés 31 en 2006)

- **Maintien à domicile et adaptation au handicap** : 70 logements (réalisés 40 en 2006) : intervention cohérente au programme exceptionnel mobilisé en 2007 sur ce champ (pour mémoire : enveloppe financière de 70 000 €)

Malgré la difficulté, dans un contexte de marché très porteur, de mobiliser le parc privé ancien sur des engagements locatifs à loyer maîtrisé, ce bilan qualitatif 2007 illustre l'utilité des outils opérationnels en place, et notamment le dispositif de reconquête du parc privé ancien inoccupé, vis-à-vis des engagements pris par le Grand Dijon.

S'agissant de la lutte contre le logement indigne, le déficit de dossiers financés est à souligner : ce constat renvoie à la nécessité d'une mobilisation plus forte de l'outil MOUS sur le territoire de l'agglomération. De nouvelles actions d'information des acteurs de terrain vont être réalisées en 2008 afin de renforcer les signalements et permettre les prises en charge des situations.

Globalement, le taux de réalisation des objectifs est satisfaisant et cohérent avec le niveau d'enveloppe déléguée puisque la dotation a été consommée en quasi-totalité (niveau de consommation à hauteur de 95 % sur une enveloppe 2007 de 1,75 M€).

B. Avenant 2008

Pour 2008, les modalités d'exercice de la délégation des aides à la pierre pour le logement sont à définir par voie d'avenants aux conventions triennales signées le 10 février 2006.

Elles prendront en compte, tant pour le parc locatif que pour l'habitat privé ancien, les priorités que s'est fixées le Grand Dijon dans la mise en œuvre de sa politique locale de l'habitat à l'échelle de toutes les communes :

- la poursuite du développement d'une offre financièrement accessible et compatible avec les revenus des ménages,

- la cible de la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables, permettant de maîtriser le montant des charges des logements,
- la réponse aux besoins d'adaptation liés au handicap et au vieillissement.

Les principales dispositions de ces avenants sont les suivantes :

1- Pour l'habitat à loyer modéré :

L'avenant à établir avec l'Etat repose sur un objectif global de 650 logements à loyer modéré réparti comme suit en terme de production (hors reconstitution ANRU) :

- 420 PLUS
- 150 PLAi
- 80 PLS

Cette déclinaison par produit prend en compte le rééquilibrage nécessaire en faveur des logements à loyer bas (23% de logements PLAi).

L'enveloppe financière déléguée porte sur 3 530 000 €, représentant une augmentation par rapport à 2007 de 10% en cohérence avec les objectifs de production.

Le montant des crédits que le Grand Dijon a affecté sur son propre budget à la réalisation des objectifs 2008 de la délégation pour l'habitat à loyer modéré s'élève à :

- 4 170 000 € en dépenses d'investissement (notamment subventions dans le cadre du PLH),
- 225 000 € en crédits de fonctionnement.

Afin de promouvoir des produits en accession sociale à la propriété, 40 Prêts Sociaux de Location-Accession (PSLA) seront intégrés au dispositif contractuel 2008.

2- Pour le parc privé ancien :

Les principes de l'avenant 2008 reposent sur la reconduction des objectifs et des moyens 2007. Le montant de l'enveloppe financière déléguée s'élève à 1 795 363 €.

Le montant des crédits que le Grand Dijon a affecté sur son propre budget à la réalisation des objectifs 2008 de la délégation pour le parc privé ancien s'élève à 342 600 € :

- 80 000 € en dépenses d'investissement, correspondant aux subventions versées aux propriétaires-bailleurs qui s'engagent sur le loyer maîtrisé,
- 262 600 € en crédits de fonctionnement, principalement au titre de la rémunération ou la participation au financement des opérateurs.

Vu l'avis de la commission,

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'approuver** le bilan 2007 ainsi que les dispositions des avenants 2008 relatifs à la mise en œuvre des conventions 2006-2008 relatives à la délégation de gestion des aides à la pierre pour le logement du Grand Dijon, tels qu'énoncés ci-avant,
- **de dire** que les dispositions des avenants 2008 prennent effet à compter du 1^{er} janvier 2008 ;
- **de dire** que les sommes correspondant aux crédits de paiement délégués par l'Etat pour l'habitat locatif public, seront inscrites en recettes et en dépenses dans le budget communautaire pour les exercices successifs ;
- **de dire** que tout avenant fera l'objet d'une nouvelle délibération du Conseil de communauté ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer les deux avenants 2008 aux conventions triennales 2006-2008 relatives à la délégation de gestion des aides à la pierre pour le logement à intervenir respectivement avec l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat ainsi que tout acte utile à l'exécution de leurs dispositions.

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

12 FEV. 2008



Publié le 11 FEV. 2008
Déposé en Préfecture le

