



Certifié conforme à l'acte transmis au contrôle de légalité

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 22 mars 2012

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et M. TRAHARD

Convocation envoyée le 15 mars 2012

Publié le 23 mars 2012

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 82

Nombre de présents participant au vote : 68

Nombre de membres en exercice : 82

Nombre de procurations : 13

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. André GERVAIS	M. Louis LAURENT
M. Pierre PRIBETICH	M. Alain MILLOT	M. Roland PONSAA
M. Jean ESMONIN	M. Benoît BORDAT	M. Michel ROTGER
M. Gilbert MENUT	M. Christophe BERTHIER	M. François NOWOTNY
Mme Colette POPARD	M. Philippe DELVALEE	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
M. Rémi DETANG	Mme Anne DILLENSEGER	M. Michel FORQUET
M. Jean-Patrick MASSON	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Claude PICARD
M. José ALMEIDA	M. Georges MAGLICA	M. Gaston FOUCHERES
M. François DESEILLE	Mme Françoise TENENBAUM	M. Pierre PETITJEAN
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mme Christine DURNERIN	Mme Claude DARCIAUX
M. Michel JULIEN	Mme Elizabeth REVEL	M. Nicolas BOURNY
Mme Marie-Françoise PETEL	Mme Elisabeth BIOT	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Jean-François GONDELLIER	Mme Nathalie KOENDERS	M. Philippe GUYARD
Mme Catherine HERVIEU	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. François-André ALLAERT	M. Alain MARCHAND	Mme Françoise EHRE
M. Jean-Claude DOUHAI	M. Mohammed IZIMER	M. Patrick BAUDEMMENT
M. Jean-Paul HESSE	Mme Myriam BERNARD	Mme Geneviève BILLAUT
Mme Badiaâ MASLOUHI	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Murat BAYAM
M. Yves BERTELOOT	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Michel BACHELARD
M. Patrick MOREAU	M. Jean-Yves PIAN	M. Rémi DELATTE
M. Dominique GRIMPRET	Mme Stéphanie MODDE	M. Philippe BELLEVILLE
M. Didier MARTIN	M. Alain LINGER	M. Gilles TRAHARD
M. Jean-Pierre SOUMIER		Mme Noëlle CABBILLARD.

Membres absents :

M. Patrick CHAPUIS	M. Jean-François DODET pouvoir à M. Rémi DELATTE
	M. Gérard DUPIRE pouvoir à Mme Colette POPARD
	M. Joël MEKHANTAR pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
	Mme Nelly METGE pouvoir à Mme Myriam BERNARD
	Mme Christine MARTIN pouvoir à M. Alain MARCHAND
	Mme Hélène ROY pouvoir à M. Alain MILLOT
	M. Philippe CARBONNEL pouvoir à M. Patrick MOREAU
	M. Franck MELOTTE pouvoir à M. Alain LINGER
	M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Michel ROTGER
	Mme Christine MASSU pouvoir à M. François NOWOTNY
	M. Gilles MATHEY pouvoir à M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à Mme Françoise EHRE
	M. Norbert CHEVIGNY pouvoir à M. Philippe BELLEVILLE.

OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME**Délégation de gestion des aides à la pierre pour le logement : avenant 2012 - Objectifs et moyens délégués pour le parc locatif public et le parc privé ancien*****I. Bilan de l'exercice 2011***

L'année 2011 constitue la 2^{ème} année de la 2^{ème} contractualisation (2010-2015) du Grand Dijon en matière de gestion, par délégation de l'Etat, des aides à la pierre pour le logement (parc locatif public et parc privé ancien).

Le bilan 2011 montre une poursuite de la dynamique Habitat locale engagée depuis 2006, à l'appui d'un partenariat constructif et ce, malgré un retrait significatif des aides directes de l'Etat en ce qui concerne le parc locatif public et une réforme des priorités et modalités d'intervention de l'Anah s'agissant de la rénovation du parc privé ancien.

Il importe de souligner que l'ensemble de cette dynamique, conduite et accompagnée financièrement de manière significative par la Communauté d'agglomération, s'inscrit dans une réponse aux besoins en logements exprimés à l'échelle de l'agglomération dijonnaise et participe conjointement à maintenir l'activité des professionnels et entreprises du secteur de la construction et de la rénovation.

Parc locatif public : Développement de l'offre

En raison de la **réduction d'enveloppe de 13,25% opérée par l'Etat au cours du dernier trimestre**, la Délégation 2011 du Grand Dijon a permis de financer (hors opération de reconstruction du Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) Sadi Carnot correspondant à 40 PLAi), **475 PLUS et 147 PLAi**, représentant respectivement 100% et 86% des objectifs initiaux.

Le financement de cette programmation a nécessité la réduction, à hauteur de 31, du nombre de PLAi sur huit programmes, la diminution du montant forfaitaire PLAi pour deux opérations ainsi que le report en 2012 de deux opérations déposées en 2011 (pour un total de 33 PLUS et 11 PLAi).

Par ailleurs, **257 logements ont bénéficié d'un agrément PLS**. A ce titre, ont notamment été financés deux établissements d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD) de la Mutualité Française Bourguignonne : EHPAD Valmy à Dijon (86 agréments) et EHPAD « Robert Grandjean » à Talant (78 agréments) correspondant à la reconstruction d'établissements devenus obsolètes.

Conformément aux principes de territorialisation de la production, **83% des logements concernent les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU** : Dijon (650 logements), Fontaine-les-Dijon (22 logements), Marsannay-la-Côte (70 logements) et Saint-Apollinaire (19 logements).

Soit en synthèse pour la Délégation 2011 du Grand Dijon :

- a) **919 logements locatifs à loyer modéré financés** : 475 PLUS, 187 PLAi, 257 PLS
- b) répartis en 42 opérations situées sur neuf communes
- c) 60% des logements réalisés en construction neuve sous maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux, 34% résultant d'acquisitions en VEFA au sein de programmes de promotion privée et 6% des logements relevant d'opérations d'acquisition-amélioration
- d) hors acquisition-amélioration, 100% de la programmation faisant l'objet d'une certification BBC Effinergie
- e) près de 100 millions d'euros de travaux

- f) un coût moyen par logement (hors structures spécifiques) de 135 500 € TTC (TVA 5,5%)
- g) 2 512 179 € de crédits délégués Etat mobilisés dont une enveloppe spécifique pour la reconstruction du CHRS Sadi Carnot (987 767 €)
- h) 9 311 000 € de subventions mobilisées par le Grand Dijon (dont 400 000 € alloués à la reconstruction du CHRS Sadi Carnot), soit 3,7 fois plus que les aides directes de l'Etat.

Parc privé ancien : rénovation

La nouvelle réglementation de l'Anah, entrée en vigueur le 1er janvier 2011, a mis l'accent sur trois axes d'intervention prioritaires :

- la résorption de l'habitat indigne,
- la lutte contre la précarité énergétique, au travers notamment la mise en oeuvre du programme « Habiter Mieux »
- le maintien à domicile des personnes âgées.

En cohérence avec les engagements pris par le Grand Dijon au vu des nouvelles priorités définies par l'Anah, 92 projets de rénovation, répartis sur 10 communes, ont été examinés en 2011 par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de la Communauté de l'agglomération dijonnaise.

A ce titre, la **rénovation de 114 logements anciens** a fait l'objet d'une décision de financement favorable au titre de la Délégation 2011 du Grand Dijon, soit 57% de l'objectif annuel total établi à 200 logements.

Ce bilan repose sur une **consommation des subventions de droit commun Anah déléguées à hauteur de 82%** (1,016 M€ consommés sur une dotation de 1,231 M€) représentant en moyenne 8 547 € de subvention par logement.

La **consommation des subventions « Habiter Mieux » Anah est de 20%** (51 889 € consommés sur une dotation de 263 120€).

En terme de dynamique économique, ce dispositif d'intervention a permis de soutenir la **réalisation de 1,997 millions de travaux** représentant, en moyenne, un ré-investissement à hauteur de 17 518 € par logement.

Conformément aux orientations définies par l'Anah, ce bilan 2011 repose sur un **équilibre d'intervention entre propriétaires occupants (54 logements) et propriétaires bailleurs (49 logements) ainsi que sur le soutien à la réhabilitation de 2 copropriétés** (pour un total de 11 logements, 5 PO et 6 PB).

S'agissant du secteur locatif, le financement des travaux de réhabilitation a donné lieu :

- a) à la création de 49 logements à loyers maîtrisés** (Objectif 2011 : 75, soit 65% de l'objectif) ;
 - 24 loyers intermédiaires (67 en 2010)
 - 20 loyers conventionnés (29 en 2010)
 - 5 loyers conventionnés très sociaux (5 en 2010)

b) au traitement de 21 logements très dégradés et 8 logements indignes, soit 70% de l'objectif fixé à 42 logements.

27 logements vacants depuis plus de douze mois ont été remis sur le marché locatif après travaux,

Il est précisé que **le Grand Dijon a engagé en 2011**, conformément à son règlement d'intervention sur fonds propres, **un total d'environ 110 000 € de subventions** aux propriétaires bailleurs ayant pris des engagements de modération de loyer.

Il est rappelé que, pour répondre aux besoins de logements locatifs des ménages de l'agglomération, la Communauté de l'agglomération dijonnaise s'est mobilisée fortement en faveur du **conventionnement des loyers** pour ainsi contribuer aux objectifs de rattrapage de la loi SRU au sein du parc privé ancien.

Aussi, par délibération en date du 12 octobre 2011, le Grand Dijon a complété son règlement d'intervention afin de mettre en place la **prime de réduction de loyer** permettant de soutenir les projets de réhabilitation les plus qualitatifs. La Communauté d'agglomération s'est également engagée dans la mise en oeuvre de la **Garantie des Risques Locatifs (GRL)** aux côtés de l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) et de LOGILIA, collecteur 1% logement. Ce dispositif de sécurisation locative constituera en 2012 un levier complémentaire pour renforcer l'offre à loyers maîtrisés relevant de la Délégation.

Concernant les propriétaires-occupants, 54 logements ont bénéficié de subventions permettant :

- a) le soutien à 21 projets concernant des propriétaires aux revenus très modestes,
- b) la réhabilitation de **2 logements indignes ou très dégradés**, soit 6% de l'objectif fixé à 34 logements,
- c) la réalisation de **travaux de maintien à domicile dans 28 logements**, soit 140% de l'objectif fixé à 20 logements,
- d) la réalisation de travaux d'économie d'énergie, **au travers du programme « Habiter Mieux », pour 6 logements**, soit 5% de l'objectif annuel fixé à 106 dossiers.

Conformément à son règlement d'intervention, le Grand Dijon a engagé en 2011, 7 800 € de subventions en faveur des propriétaires occupants éligibles au programme « Habiter Mieux ».

Il est rappelé que le protocole partenarial (CAF, CARSAT, PROCIVIS, ADIL, CG21, EDF, ADEME,...), adossé au contrat local d'engagement du Grand Dijon, tous deux signés en 2011, permettront, en 2012, de renforcer le repérage des situations ainsi que l'ingénierie financière de soutien aux projets afin d'atteindre l'objectif de 140 projets que le Grand Dijon s'est fixé sur les deux années 2011-2012 de lancement du programme.

Deux copropriétés ont par ailleurs bénéficié des aides financières Anah déléguées pour des travaux faisant suite à des arrêtés de péril :

- a) une copropriété de 4 logements (3 PO, 1 PB)
- b) une copropriété de 7 logements (2 PO, 5 PB)

En matière d'ingénierie, le coût de la prestation du CDAH-PACT s'est élevée en 2011 à 82 125 €. Le Grand Dijon a bénéficié à ce titre d'un soutien financier à hauteur de 28 744 € versé par l'Anah.

Par ailleurs, **concernant les situations de mal-logement**, l'ingénierie mobilisée s'inscrit dans le cadre du **dispositif de lutte contre le logement indigne** mis en oeuvre depuis 2006 en partenariat avec l'Etat, le Conseil Général et la Caisse d'Allocations Familiales au titre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Au titre de ce partenariat renouvelé en 2010, dont l'opérateur technique et social est Habitat et Développement Bourgogne Sud, la participation financière du Grand Dijon, conformément aux modalités de co-financement, s'est élevée à 9 259,98 € pour l'année 2011.

II. L'avenant 2012 : objectif et moyens

Au vu d'une part, du contexte budgétaire Habitat national et de sa déclinaison entre les régions, et d'autre part, de la répartition infra-régionale propre à la Bourgogne, les dispositions de l'avenant 2012 à la convention 2010-2015 de gestion des aides à la pierre pour le logement du Grand Dijon sont les suivantes :

Parc locatif public

Les objectifs pour l'année 2012 concernant le développement de l'offre à loyer modéré sont les suivants :

- a) **la réalisation par construction neuve, par acquisition-amélioration ou acquisition en vente en l'état futur d'achèvement, d'un objectif de 630 logements à loyer modéré PLUS-PLAi** (622 financés en 2011), représentant 68 % des objectifs bourguignons, répartis comme suit :
- **170 logements PLAi** (prêt locatif aidé d'intégration) ;
 - **460 logements PLUS** (prêt locatif à usage social).

Le montant forfaitaire de subvention déléguée de l'Etat sera en 2012 de 9 000 € par logement PLAi (9 500 € en 2011) ; les logements PLUS ne bénéficiant d'aucune aide directe (pour mémoire : 300 € en 2011).

Concernant les conventionnements PLUS, il est précisé que l'objectif 2012, tel que défini par l'Etat, est inférieur de 15 logements par rapport à la programmation du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2009-2014 du Grand Dijon. Un complément d'objectif pourra être sollicité auprès de l'Etat en fonction de la programmation réalisée à mi-année.

Il est souligné également que le **projet de restructuration en résidence sociale du foyer ADOMA situé quartier Fontaine d'Ouche**, sinistré en 2010, inscrit en programmation de financement au titre de l'exercice 2012, doit, au vu des échanges intervenus avec le Ministère et les services locaux de l'Etat, faire l'objet d'une enveloppe Etat PLAi spécifique.

- b) **la réalisation par construction neuve, par acquisition-amélioration ou acquisition en vente en l'état futur d'achèvement, d'un objectif de 190 logements à loyer modéré PLS** (prêt locatif social)
- c) **le développement de l'accession sociale à la propriété**

Le Grand Dijon entend promouvoir la réalisation de programmes d'accession sociale à travers notamment l'agrément PSL-A (Prêt Social de Location-Accession). A ce titre, une **réservation d'enveloppe de 55 agréments PSL-A** est inscrite au titre de la Délégation Grand Dijon 2012.

Au vu des objectifs de production et des montants forfaitaires de subventions définis par l'Etat, **l'enveloppe financière déléguée en 2012 au Grand Dijon pour le logement à loyer modéré s'élève à 1 530 000 €**.

Il est souligné que l'Etat ne procédera à l'attribution de la totalité de la dotation que sous réserve d'un engagement financier à hauteur de 60% au 30 juin. A ce titre, la conduite de projet auprès des bailleurs sera renforcée, en concertation avec les services de la DDT21 en charge de l'instruction des dossiers de demande de financement.

Parc privé ancien : rénovation

Les objectifs, concernant au total 145 logements (114 financés en 2011), sont définis comme suit :

- a) **l'accompagnement de 31 projets de réhabilitation thermique Propriétaires Occupants dans le cadre du programme national « Habiter Mieux »**

Il est précisé qu'une réserve régionale a été constituée par la DREAL Bourgogne, à hauteur de 170 projets et pourra permettre, en fonction la montée en charge du dispositif sur le territoire du Grand Dijon, d'accompagner un nombre plus important de propriétaires-occupants sous plafonds de ressources engageant des travaux d'économie d'énergie (pour mémoire : 6 projets financés en 2011).

- b) **la production d'une offre de 76 logements privés à loyers maîtrisés** (49 financés en 2011), dont 60 % à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) ;
- c) **le traitement de 30 logements indignes ou insalubres**, dont 22 pour des projets locatifs (PB) et 8 pour des logements occupés par leur propriétaire (PO) ;

- d) le traitement de 44 logements très dégradés**, dont 24 pour des projets locatifs (PB) et 20 pour des logements occupés par leur propriétaire (PO) ;
- e) le traitement de 30 logements dégradés** (travaux d'amélioration) dans le cadre de projet locatif (PB) ;
- f) le soutien à 5 projets de propriétaires-occupants concernant des travaux pour maintien à domicile et adaptation du logement** à la perte d'autonomie et aux handicaps (28 financés en 2011),
S'agissant de cette thématique d'intervention, la faiblesse de l'objectif annuel 2012 est liée à une réduction importante de programmation opérée par l'Anah, affectant l'ensemble du territoire national. En fonction des demandes déposées au cours du 1er semestre, il s'agira de solliciter auprès de l'Anah centrale une majoration des objectifs.
- g) le traitement de 5 logements en copropriétés**, sur une enveloppe régionale de 75 (11 financés en 2011).

Pour mettre en oeuvre ces objectifs, le Grand Dijon disposera d'une enveloppe déléguée à hauteur de **1 319 055 € pour l'habitat privé ancien** (1 067 889 € consommés en 2011) dont :

- 1 154 166 € de crédits Anah « droit commun » (travaux et ingénierie),
- 93 000 € de crédits Anah adossés au programme « Habiter Mieux »,
- 71 889 € de crédits Etat au titre de l'« Aide de Solidarité Ecologique » affectés au programme « Habiter Mieux ».

Il est précisé que le montant des crédits que le Grand Dijon a affecté sur son propre budget à la réalisation des objectifs 2012 de la Délégation s'élève à :

- **pour l'habitat à loyer modéré** : 7,947 millions d'euros en autorisation d'engagements correspondant aux subventions allouées aux bailleurs pour les opérations de développement de l'offre ;
- **pour le parc privé ancien** : 231 000 € en crédits de fonctionnement, au titre de la rémunération ou de la participation au financement des opérateurs d'ingénierie ainsi que de la prise en charge de la Garantie des Risques Locatifs ; 125 000€ en crédits d'investissement relatifs aux subventions pour travaux.

Vu l'avis du Bureau,

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'approuver** l'avenant 2012 à la convention-cadre 2010-2015 relatif à la gestion, par délégation de l'Etat, des aides à la pierre pour le logement (parc locatif public et parc privé ancien), tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **de dire** que les dispositions figurant dans cet avenant prennent effet à compter du 1er janvier 2012 et ce, jusqu'au 31 décembre 2012 ;
- **de dire** que les crédits délégués par l'Etat pour l'habitat locatif public seront inscrits en recettes et en dépenses dans le budget communautaire pour les exercices successifs ;
- **de dire** que toute modification de cet avenant fera l'objet d'une nouvelle délibération du Conseil de communauté ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer le dit-avenant ainsi que tout acte utile à l'exécution de ses dispositions.



**Convention 2010-2015
de Délégation des Aides à la pierre
pour le logement
Parc locatif public et
Parc privé ancien**

Avenant n° 1 pour l'année 2012



**Avenant n°1 pour l'année 2012
à la convention 2010-2015
de Délégation de gestion des aides à la pierre
pour le logement**

Entre :

La Communauté de l'agglomération dijonnaise, représentée par Monsieur François REBSAMEN, Président, ci-après dénommée le Grand Dijon ou le délégataire,

et

L'État, représenté par Monsieur Pascal MAILHOS, Préfet de la Région Bourgogne, Préfet du Département de la Côte d'Or,

Vu la convention-cadre initiale signée le 18 août 2010, entre le Grand Dijon et l'État, relative à la délégation de gestion 2010-2015 des aides à la pierre pour le logement ;

Vu la convention signée le 18 août 2010, entre l'ANAH et l'État, pour la gestion des aides à l'habitat privé ancien ;

Vu la répartition des enveloppes 2012 arrêtée par le Comité Administratif Régional (CAR) en date du 23 février 2012 ;

Vu le Comité Régional de l'Habitat (CRH) en date du 8 mars 2012 ;

Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 22 mars 2012 approuvant les dispositions de l'avenant n°1 pour l'année 2012 relatif à la convention-cadre 2010-2015 de délégation de gestion des aides à la pierre.

o o o o

Il a été convenu ce qui suit :

A – LES OBJECTIFS QUANTITATIFS PRÉVISIONNELS POUR 2012 :

A.1 : Le développement, l'amélioration et la diversification de l'offre de logements à loyer modéré :

Les objectifs prévisionnels pour l'année 2012 sont les suivants :

- a) **la réalisation par construction neuve, par acquisition-amélioration ou acquisition en vente en l'état futur d'achèvement, d'un objectif de 630 logements à loyer modéré PLUS-PLAi** (622 financés en 2011), représentant 68 % des objectifs bourguignons, répartis comme suit :
- **170 logements PLAi** (prêt locatif aidé d'intégration) ;
 - **460 logements PLUS** (prêt locatif à usage social).

Le montant forfaitaire de subvention déléguée de l'Etat sera en 2012 de 9 000 € par logement PLAi (9 500 en 2011) ; les logements PLUS ne bénéficiant d'aucune aide directe (pour mémoire : 300 € en 2011).

Concernant les conventionnements PLUS, il est précisé que l'objectif 2012, tel que défini par l'Etat, est inférieur de 15 logements par rapport à la programmation du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Dijon 2009-2014. Un complément d'objectif pourra être sollicité auprès de l'Etat en fonction de la programmation réalisée à mi-année.

Il est souligné également que le **projet de restructuration en résidence sociale du foyer ADOMA situé quartier Fontaine d'Ouche**, sinistré en 2010, inscrit en programmation de financement au titre de l'exercice 2012, doit, au vu des échanges intervenus avec le Ministère et les services locaux de l'Etat, faire l'objet d'une enveloppe Etat PLAi spécifique.

- b) **la réalisation par construction neuve, par acquisition-amélioration ou acquisition en vente en l'état futur d'achèvement, d'un objectif de 190 logements à loyer modéré PLS** (prêt locatif social)

c) le développement de l'accession sociale à la propriété

Le Grand Dijon entend promouvoir la réalisation de programmes d'accession sociale à travers notamment l'agrément PSL-A (Prêt Social de Location-Accession).

A ce titre, une **réserve d'enveloppe de 55 agréments PSL-A** est inscrite au titre de la Délégation Grand Dijon 2012.

A.2 : La requalification du parc privé ancien, des copropriétés et la production d'une offre en logements à loyers maîtrisés :

Les objectifs, concernant au total 145 logements (114 financés en 2011), sont définis comme suit :

a) **l'accompagnement de 31 projets de réhabilitation thermique Propriétaires Occupants dans le cadre du programme national « Habiter Mieux »**

Il est précisé qu'une réserve régionale a été constituée par la DREAL Bourgogne, à hauteur de 170 projets et pourra permettre, en fonction la montée en charge du dispositif sur le territoire du Grand Dijon, d'accompagner un nombre plus important de propriétaires-occupants sous plafonds de ressources engageant des travaux d'économie d'énergie (pour mémoire : 6 projets financés en 2011).

b) **la production d'une offre de 76 logements privés à loyers maîtrisés** (49 financés en 2011), dont 60 % à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL) ;

c) **le traitement de 30 logements indignes ou insalubres**, dont 22 pour des projets locatifs (PB) et 8 pour des logements occupés par leur propriétaire (PO) ;

d) **le traitement de 44 logements très dégradés**, dont 24 pour des projets locatifs (PB) et 20 pour des logements occupés par leur propriétaire (PO) ;

e) **le traitement de 30 logements dégradés** (travaux d'amélioration) dans le cadre de projet locatif (PB) ;

f) **le soutien à 5 projets de propriétaires-occupants concernant des travaux pour maintien à domicile et adaptation du logement** à la perte d'autonomie et aux handicaps (28 financés en 2011),

S'agissant de cette thématique d'intervention, la faiblesse de l'objectif annuel 2012 est liée à une réduction importante de programmation opérée par l'Anah, affectant l'ensemble du territoire national. En fonction des demandes déposées au cours du 1er semestre, il s'agira de solliciter auprès de l'Anah centrale une majoration des objectifs.

g) **le traitement de 5 logements en copropriétés**, sur une enveloppe régionale de 75 (11 financés en 2011).

B – MODALITÉS FINANCIÈRES POUR 2012

Il est rappelé que la fongibilité entre les crédits d'intervention du parc locatif public et du parc privé ancien n'est pas possible.

B.1 : Moyens mis à la disposition du délégataire par l'État

Pour 2012, l'enveloppe prévisionnelle de droits à engagements est fixée à **2 849 055 €**.

B.2 : Répartition des droits à engagement entre logement à loyer modéré et l'habitat privé ancien

L'enveloppe déléguée de droits à engagements est répartie comme suit :

- **1 530 000 € pour le logement à loyer modéré** (1 524 412,63 € mis à disposition et engagés en 2011), montant établi au vu des objectifs de production et des montants forfaitaires de subventions de l'Etat figurant dans l'article A.1 du présent avenant;

Il est souligné que l'Etat ne procédera à l'attribution de la totalité de la dotation que sous réserve d'un engagement financier à hauteur de 60% au 30 juin. A ce titre, la conduite de projet auprès des bailleurs devra être renforcée, en concertation avec les services de la DDT21 en charge de l'instruction des dossiers de demande de financement.

- **1 319 055 € pour l'habitat privé ancien** (1 067 889 € consommés en 2011) dont :
 - 1 154 166 € de crédits Anah « droit commun » (travaux et ingénierie),
 - 93 000 € de crédits Anah adossés au programme « Habiter Mieux »,
 - 71 889 € de crédits Etat au titre de l'« Aide de Solidarité Ecologique » affectés au programme « Habiter Mieux ».

B.3 : Interventions propres du délégataire

Il est précisé que le montant des crédits que le Grand Dijon a affecté sur son propre budget à la réalisation des objectifs 2012 de la Délégation s'élève à :

- ⇒ **pour l'habitat à loyer modéré** : 7,947 millions d'euros en autorisation d'engagements correspondant aux subventions allouées aux bailleurs pour les opérations de développement de l'offre ;
- ⇒ **pour le parc privé ancien** : 231 000 € en crédits de fonctionnement, au titre de la rémunération ou de la participation au financement des opérateurs d'ingénierie ainsi que de la prise en charge de la Garantie des Risques Locatifs ; 125 000€ en crédits d'investissement relatifs aux subventions pour travaux.

Fait à Dijon, le

Le Préfet de la Région Bourgogne,
Préfet de la Côte d'Or,

Le Président de la Communauté de
l'agglomération dijonnaise,

Pascal MAILHOS

François REBSAMEN

Visa CFD du

Annexes :

Annexe n°1 : Bilan 2011 de la Délégation du Grand Dijon

Annexe n°2 : Habitat à loyer modéré : Grille 2012 des majorations nationales et locales de loyer

Annexe n°3 : Habitat à loyer modéré : développement de l'offre - règlement d'intervention relatif aux financières financières mobilisables par le Grand Dijon, tel qu'approuvé par délibération du conseil de communauté en date du 25 mars 2010

Annexe n° 4 : Habitat à loyer modéré : développement de l'offre - référentiel Grand Dijon

Annexe n° 5 : Parc privé ancien : Programme d'action territoriale (PAT) 2012

Annexe n° 6 : Parc privé ancien : Grilles de loyers 2012 applicables pour toute demande de financement de projet locatif déposée à compter du 1^{er} janvier 2012

Annexe n°1 :

Bilan 2011 de la Délégation du Grand Dijon

L'année 2011 constitue la 2^{ème} année de la 2^{ème} contractualisation (2010-2015) du Grand Dijon en matière de gestion, par délégation de l'Etat, des aides à la pierre pour le logement.

Le bilan 2011 montre une poursuite de la dynamique Habitat locale engagée depuis 2006, à l'appui d'un partenariat constructif et ce, malgré un retrait significatif des aides directes de l'Etat en ce qui concerne le parc locatif public et une réforme des priorités et modalités d'intervention de l'Anah s'agissant de la rénovation du parc privé ancien.

Il importe de souligner que l'ensemble de cette dynamique, conduite et accompagnée financièrement de manière significative par la Communauté d'agglomération, s'inscrit dans une réponse aux besoins en logements exprimés à l'échelle de l'agglomération dijonnaise et participe conjointement à maintenir l'activité des professionnels et entreprises du secteur de la construction et de la rénovation.

Parc locatif public : Développement de l'offre

En raison de la **réduction d'enveloppe de 13,25% opérée par l'Etat au cours du dernier trimestre**, la Délégation 2011 du Grand Dijon a permis de financer (hors opération de reconstruction du Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) Sadi Carnot correspondant à 40 PLAi), **475 PLUS et 147 PLAi**, représentant respectivement 100% et 86% des objectifs initiaux.

Le financement de cette programmation a nécessité la réduction, à hauteur de 31, du nombre de PLAi sur huit programmes, la diminution du montant forfaitaire PLAi pour deux opérations ainsi que le report en 2012 de deux opérations déposées en 2011 (pour un total de 33 PLUS et 11 PLAi).

Par ailleurs, **257 logements ont bénéficié d'un agrément PLS**. A ce titre, ont notamment été financés deux établissements d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD) de la Mutualité Française Bourguignonne : EHPAD Valmy à Dijon (86 agréments) et EHPAD « Robert Grandjean » à Talant (78 agréments) correspondant à la reconstruction d'établissements devenus obsolètes.

Conformément aux principes de territorialisation de la production, **83% des logements concernent les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU** : Dijon (650 logements), Fontaine-les-Dijon (22 logements), Marsannay-la-Côte (70 logements) et Saint-Apollinaire (19 logements).

Soit en synthèse pour la Délégation 2011 du Grand Dijon :

- **919 logements locatifs à loyer modéré financés** : 475 PLUS, 187 PLAi, 257 PLS
- répartis en 42 opérations situées sur neuf communes
- 60% des logements réalisés en construction neuve sous maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux, 34% résultant d'acquisitions en VEFA au sein de

- programmes de promotion privée et 6% des logements relevant d'opérations d'acquisition-amélioration
- hors acquisition-amélioration, 100% de la programmation faisant l'objet d'une certification BBC Effinergie
 - près de 100 millions d'euros de travaux
 - un coût moyen par logement (hors structures spécifiques) de 135 500 € TTC (TVA 5,5%)
 - 2 512 179 € de crédits délégués Etat mobilisés dont une enveloppe spécifique pour la reconstruction du CHRS Sadi Carnot (987 767 €)
 - 9 311 000 € de subventions mobilisées par le Grand Dijon (dont 400 000 € alloués à la reconstruction du CHRS Sadi Carnot).

Parc privé ancien : rénovation

La nouvelle réglementation de l'Anah, entrée en vigueur le 1er janvier 2011, a mis l'accent sur trois axes d'intervention prioritaires :

- la résorption de l'habitat indigne,
- la lutte contre la précarité énergétique, au travers notamment la mise en oeuvre du programme « Habiter Mieux »
- le maintien à domicile des personnes âgées.

En cohérence avec les engagements pris par le Grand Dijon au vu des nouvelles priorités définies par l'Anah, 92 projets de rénovation, répartis sur 10 communes, ont été examinés en 2011 par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de la Communauté de l'agglomération dijonnaise.

A ce titre, la **rénovation de 114 logements anciens** a fait l'objet d'une décision de financement favorable au titre de la Délégation 2011 du Grand Dijon, soit 57% de l'objectif annuel total établi à 200 logements.

Ce bilan repose sur une **consommation des subventions de droit commun Anah déléguées à hauteur de 82%** (1,016 M€ consommés sur une dotation de 1,231 M€) représentant en moyenne 8 547 € de subvention par logement.

La **consommation des subventions « Habiter Mieux » Anah est de 20%** (51 889 € consommés sur une dotation de 263 120€).

En terme de dynamique économique, ce dispositif d'intervention a permis de soutenir la **réalisation de 1,997 millions de travaux** représentant, en moyenne, un réinvestissement à hauteur de 17 518 € par logement.

Conformément aux orientations définies par l'Anah, ce bilan 2011 repose sur un **équilibre d'intervention entre propriétaires occupants (54 logements) et propriétaires bailleurs (49 logements) ainsi que sur le soutien à la réhabilitation de 2 copropriétés** (pour un total de 11 logements, 5 PO et 6 PB).

S'agissant du secteur locatif, le financement des travaux de réhabilitation a donné lieu :

- **à la création de 49 logements à loyers maîtrisés** (Objectif 2011 : 75, soit 65% de l'objectif) ;
 - 24 loyers intermédiaires (67 en 2010)
 - 20 loyers conventionnés (29 en 2010)
 - 5 loyers conventionnés très sociaux (5 en 2010).
- **au traitement de 21 logements très dégradés et 8 logements indignes**, soit 70% de l'objectif fixé à 42 logements.

27 logements vacants depuis plus de douze mois ont été remis sur le marché locatif après travaux,

Il est précisé que **le Grand Dijon a engagé en 2011**, conformément à son règlement d'intervention sur fonds propres, **un total d'environ 110 000 € de subventions** aux propriétaires bailleurs ayant pris des engagements de modération de loyer.

Il est rappelé que, pour répondre aux besoins de logements locatifs des ménages de l'agglomération, la Communauté de l'agglomération dijonnaise s'est mobilisée fortement en faveur du **conventionnement des loyers** pour ainsi contribuer aux objectifs de rattrapage de la loi SRU au sein du parc privé ancien.

Par délibération en date du 12 octobre 2011, le Grand Dijon a complété son règlement d'intervention afin de mettre en place la **prime de réduction de loyer** permettant de soutenir les projets de réhabilitation les plus qualitatifs. La Communauté d'agglomération s'est également engagée dans la mise en oeuvre de la **Garantie des Risques Locatifs (GRL)** aux côtés de l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) et de LOGILIA, collecteur 1% logement. Ce dispositif de sécurisation locative constituera en 2012 un levier complémentaire pour renforcer l'offre à loyers maîtrisés relevant de la Délégation.

Concernant les propriétaires-occupants, 54 logements ont bénéficié de subventions permettant :

- le soutien à 21 projets concernant des propriétaires aux revenus très modestes,
- la réhabilitation de **2 logements indignes ou très dégradés**, soit 6% de l'objectif fixé à 34 logements,
- la réalisation de **travaux de maintien à domicile dans 28 logements**, soit 140% de l'objectif fixé à 20 logements,
- la réalisation de travaux d'économie d'énergie, **au travers du programme « Habiter Mieux »**, pour **6 logements**, soit 5% de l'objectif annuel fixé à 106 dossiers.

Conformément à son règlement d'intervention, le Grand Dijon a engagé en 2011, 7 800 € de subventions en faveur des propriétaires occupants éligibles au programme « Habiter Mieux ».

Il est rappelé que le protocole partenarial (CAF, CARSAT, PROCIVIS, ADIL, CG21, EDF, ADEME, ...), adossé au contrat local d'engagement du Grand Dijon, tous deux signés en 2011, permettront, en 2012, de renforcer le repérage des situations ainsi que

l'ingénierie financière de soutien aux projets afin d'atteindre l'objectif de 140 projets que le Grand Dijon s'est fixé sur les deux années 2011-2012 de lancement du programme.

Deux copropriétés ont par ailleurs bénéficié des aides financières Anah pour des travaux faisant suite à des arrêtés de péril :

- une copropriété de 4 logements (3 PO, 1 PB)
- une copropriété de 7 logements (2 PO, 5 PB)

En matière d'ingénierie, le coût de la prestation du CDAH-PACT s'est élevée en 2011 à 82 125 €. Le Grand Dijon a bénéficié à ce titre d'un soutien financier à hauteur de 28 744 € versé par l'Anah.

Par ailleurs, **concernant les situations de mal-logement**, l'ingénierie mobilisée s'inscrit dans le cadre du **dispositif de lutte contre le logement indigne** mis en œuvre depuis 2006 en partenariat avec l'État, le Conseil Général et la Caisse d'Allocations Familiales au titre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Au titre de ce partenariat renouvelé en 2010, dont l'opérateur technique et social est Habitat et Développement Bourgogne Sud, la participation financière du Grand Dijon, conformément aux modalités de co-financement, s'est élevée à 9 259,98 € pour l'année 2011.

Annexe n°2 :
Habitat à loyer modéré
Grille 2012 des majorations nationales et locales de loyer

Critères - Construction neuve et VEFA	Majoration nationale de loyer	Majoration locale de loyer	Total majoration de loyer
Performance énergétique			
Label* "Bâtiments basse consommation" (BBC) Effinergie	6%	4%	10%
Programme Label* BBC Effinergie visant à minima la norme « Passivhaus » **	6%	6%	12%
Accessibilité du logement/adaptation au marché/autres			
Ascenseur	4%	0%	4%
Ascenseur desservant le sous-sol	5%	0%	5%
Localisation agglomération zones 2 et 3 hors PLAi "logement d'insertion" en individuel isolé	0%	3%	3%
LCR Formule (0,77 x slcr) / (CS x SU)	0 à 2 %	0%	0 à 2%
Plafond des taux			12% (18% en cas d'ascenseur)

Critères - Acquisition-amélioration	Majoration nationale de loyer	Majoration locale de loyer	Total majoration de loyer
Performance énergétique			
Label *HPE Rénovation	4%	2%	6%
Label * BBC Rénovation	6%	4%	10%
Accessibilité du logement/adaptation au marché/autres			
Ascenseur	4%	0%	4%
Ascenseur desservant le sous-sol	5%	0%	5%
Localisation agglomération zones 2 et 3 hors PLAi "logement d'insertion" en individuel isolé	0%	3%	3%
LCR Formule (0,77 x slcr) / (CS x SU)	0 à 2 %	0%	0 à 2 %
Plafond des taux			12% (18% en cas d'ascenseur)

*Label : certification mise en œuvre par un tiers indépendant, accrédité par le Cofrac, justifiant des performances thermiques lors de la demande de financement de l'opération et dont la proposition de certification, dûment acceptée par le maître d'ouvrage, devra être jointe au dossier de demande de financement.

**sur justification par l'étude thermique d'un besoin de chauffage inférieur à 15 kWh/m²/an et d'un besoin de moins de 50 kWh/m²/an d'énergie finale (les 15 kWh/m²/an du chauffage + l'énergie nécessaire au chauffage de l'eau + l'électricité consommée par la ventilation + climatisation+électricité domestique).

Financement sur crédits délégués

Pour l'année 2012, les subventions sur crédits délégués par l'État portent sur les montants forfaitaires suivants :

1. Pour le PLUS : 0 € par logement
2. Pour le PLAi : 9 000 € par logement

Loyers accessoires

Pour mémoire, en logement individuel, la surface des garages mobilise forfaitairement 12 m² ; le surplus, décompté à 50% en tant que surface annexe entrant dans le calcul de la surface utile, ne donne pas lieu à loyer accessoire.

Peuvent faire l'objet d'un loyer mensuel annexe les éléments suivants selon les plafonds indiqués par catégorie de loyers :

	PLAi	PLUS	PLS
1. Le stationnement en logement collectif			
Garage fermé ou box fermé dans un parking	30 €	37 €	45 €
Place non fermée et non boxée dans un parking couvert	20 €	30 €	35 €
Place en aérien sous abri de type carport	15 €	23 €	30 €
Place délimitée et attribuée (réservée au locataire) sur un parking extérieur en surface	10 €	17 €	25 €
2. Les cours et jardins en rez-de-chaussée, en habitat individuel ou collectif, réservés à un usage exclusivement privatif d'une surface supérieure ou égale à 50 m²			
	10 €	15 €	20 €

Annexe n°3 :

Habitat à loyer modéré

**Développement de l'offre - règlement d'intervention relatif aux financières
financières mobilisables par le Grand Dijon, tel qu'approuvé par délibération du
conseil de communauté en date du 25 mars 2010**



GRAND DIJON
Habitat à loyer modéré
Opérations de développement de l'offre
Modalités de financement des opérations adoptées par délibération en date du 25.03.10

Objectifs de production annuelle : 680 logements (PLH 2009/2014)

70% PLUS 475 → 645
25% PLAI 170 →
5% PLS 35 (1)

(1) hors agréments des structures collectives et PLS privés

1. Logements familiaux

1.1 – Loyers PLUS et PLAI

Montant forfaitaire de subvention par logement (SF + surcoûts) :

	THPE ou gain de 2 étiquettes énergétiques en AA *	BBC Effinergie ou BBC dans l'existant
PLUS Neuf et VEFA	6 000 €	13 000 €
PLUS AA	9 500 €	15 500 €
PLAI Neuf et VEFA	13 500 €	18 500 €
PLAI AA	19 000 €	22 000 €



Toute demande de financement d'une acquisition de biens immobiliers de moins de 5 ans réalisée sans travaux d'amélioration de la performance énergétique, sera instruite selon les conditions d'un programme neuf ou acquis en VEFA.

1.2 – Loyers PLS



La participation financière du Grand Dijon sera mobilisée au bénéfice des logements PLS réalisés exclusivement par les opérateurs d'habitat à loyer modéré (offices publics et ESH), situés dans des opérations mixtes (comportant également des loyers PLUS et PLAI) en dehors des communes déficitaires au titre de la loi SRU et soumises à prélèvement.



Pour les opérations présentant **uniquement un financement PLS**, le financement communautaire sera mobilisé exclusivement au bénéfice des projets situés dans les communes ou quartiers dijonnais présentant un taux de mixité en faveur du logement à loyer modéré supérieur à 30%.

Montant forfaitaire de subvention par logement :

	THPE ou gain de 2 étiquettes énergétiques	BBC Effinergie ou BBC dans l'existant
PLS Neuf et VEFA	1 500 €	3 000 €
PLS AA	2 500 €	4 000 €

2. Opérations spécifiques

S'agissant des opérations spécifiques, la participation financière du Grand Dijon ne sera mobilisée qu'à la condition d'un financement émanant de l'Etat et/ou d'une autre collectivité locale.

2.1 – Création de logements adaptés d'intégration en individuel par acquisition-amélioration

Montant de l'aide communautaire :

Participation financière communautaire correspondant aux loyers PLAI avec majoration par logt de : **2 500 €**

2.2 – Création de logements adaptés d'intégration en individuel destinés aux ménages les plus fragiles

Montant de l'aide communautaire :

Participation financière communautaire correspondant aux loyers PLAI avec majoration par logt de : **3 500 €**

2.3 – Opérations portant sur la production de logements en foyers d'hébergement, résidences sociales ou maisons-relais

Montant de l'aide communautaire :

Subvention à hauteur de : **10 000 €**

par équivalent-logement exclusivement sur les opérations labellisées BBC Effinergie

2.4 – Opérations portant sur la création de logements destinés aux personnes dépendantes (personnes âgées, personnes handicapées, ...) relevant d'un loyer conventionné

Montant de l'aide communautaire :

Subvention à hauteur de : **4 500 €**

par équivalent-logement **exclusivement sur les opérations labellisées BBC Effinergie** réalisées par les opérateurs d'habitat à loyer modéré (offices publics et ESH) ou associations agréées.

2.5 – Opérations relatives aux structures collectives de logements pour les jeunes

Montant de l'aide communautaire :

Subvention à hauteur de : **4 000 €**

par équivalent-logement **exclusivement sur les opérations labellisées BBC Effinergie** réalisés exclusivement par les opérateurs d'habitat à loyer modéré (offices publics et ESH).

Conditions générales de mobilisation des subventions du Grand Dijon :

Décision de financement favorable au titre de la Délégation de gestion des aides à la pierre

Dépôt d'un dossier de demande de financement complet comportant l'ensemble des pièces et justificatifs listés comportant notamment les justificatifs de la performance énergétique des projets (voir annexe) dont :

- Pour le neuf et la VEFA : le contrat avec l'organisme accrédité par le COFRAC relatif à la certification BBC Effinergie
- Pour l'acquisition-amélioration : le Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux

Caractéristiques des logements

- Pour les opérations réalisées en neuf et en VEFA : respect du « Référentiel surfaces et typologies » défini par le Grand Dijon

Annexe n° 4 :
Habitat à loyer modéré
Développement de l'offre - référentiel Grand Dijon

GRAND DIJON

HABITAT A LOYER MODERE Opérations de développement de l'offre

R É F É R E N T I E L

extrait (annexe 1) du règlement d'intervention
approuvé par délibération du Conseil de Communauté en date du 25 mars 2010

1. Opérations éligibles :

Il s'agit des programmes de logements locatifs tels que visés par l'article L-302-5 du Code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'Etat au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par les opérateurs d'habitat à loyer modéré (offices publics d'habitat et sociétés anonymes d'HLM) ainsi que par les associations agréées.

Les opérations éligibles aux aides de la Communauté de l'agglomération dijonnaise sur ses fonds propres doivent faire l'objet en préalable d'un accord de financement ou d'agrément au titre de la Délégation du Grand Dijon.

2. Critères qualitatifs :

2.1 – La déclinaison en terme de niveaux de loyers :

Pour chaque programme, conformément aux équilibres généraux de production définis par le Programme local de l'Habitat (PLH) 2009/2014, la déclinaison en terme de niveaux de loyer reposera sur :

- a minima, 25% de PLAi (Prêt locatif aidé d'intégration)
- 70% de PLUS (Prêt locatif à usage social)
- 5% de PLS (Prêt locatif social) le cas échéant.

Sur cette base, la déclinaison sera ajustée, en concertation avec le Grand Dijon, notamment en fonction des caractéristiques de l'opération et de son environnement immédiat en terme d'offre locative à loyer modéré existante et en matière de services et d'équipements.

2.2 - Les typologies :

Pour chaque programme neuf ou acquis en VEFA, la déclinaison à rechercher repose sur les équilibres suivants :

- 25% à 30% de T2 (le T1 ne constituant pas une réponse adaptée, sa part sera très réduite)
- 30 à 35% de T3
- 30% de T4
- 10% de T5 et +

Sur cette base, la déclinaison des typologies sera ajustée, en concertation avec le Grand Dijon, notamment en fonction des caractéristiques de l'opération et de son environnement immédiat en terme de services et d'équipements.

2.3 - Les surfaces de logements et des annexes :

2.2-1 - Pour le neuf et l'acquisition en VEFA

Les surfaces de logements et de leurs annexes ont été définies à l'appui du travail réalisé sur le « Référentiel Grand Dijon » avec pour finalité d'agir sur la conception des logements afin de limiter les loyers et optimiser le couverture du loyer par l'aide personnalisée au logement (APL).

- **Pour 50 %, a minima, des logements de chaque opération locative, les plafonds de surfaces de référence solvabilisées par l'APL intégrant la réglementation « handicapés » sont les suivants :**

T1 : 28 m² SH et 32 m² SU

T2 : 44 m² SH et 48 m² SU

T3 : 63 m² SH et 67 m² SU

T4 : 77 m² SH et 81 m² SU

T5 : 91 m² SH et 95 m² SU

SH = surface habitable

SU = surface utile

- **Pour l'autre moitié des logements, une souplesse dans les surfaces des logements (surface utile : surface habitable et surfaces annexes) est envisageable, dans la limite d'une augmentation de 10 % maximum par rapport aux plafonds mentionnés ci-avant.**

Outre la surface habitable, l'attention portera donc sur **l'optimisation des surfaces des annexes**, telles que définies réglementairement (*cf Arrêté du 9 mai 1995*), entrant dans le calcul de la surface utile et du loyer principal (celliers, caves, greniers, terrasses dont la surface retenue est plafonnée à 9 m²,...).

2.2-2 - S'agissant des opérations en acquisition-amélioration

Selon la réglementation générale en vigueur, il est rappelé, en particulier pour les opérations d'acquisition-amélioration, que l'impact des annexes est plafonné à 18% du niveau de loyer qui aurait été calculé en l'absence d'annexe et de marge.

2.4 - Les objectifs de qualité environnementale et de performance énergétique du programme :

Au regard de l'éco-conditionnalité des aides du Grand Dijon, tout dossier de demande de financement devra **justifier le parti pris du projet locatif au regard de critères de qualité environnementale et de performance énergétique.**

Anticipant l'échéance réglementaire d'application de la norme « Bâtiment Basse Consommation » BBC, le Grand Dijon a décidé, par délibération du conseil de communauté en date du 17 décembre 2009 de signer une **convention avec le certificateur CERQUAL**, en partenariat avec la SEMAAD et la SPLAAD, en vue de la **généralisation du label « Habitat et Environnement BBC Effinergie »** à l'ensemble des constructions neuves en collectif et individuel groupé réalisées en régie par les bailleurs ou acquises en VEFA dans des programmes de promotion privée.

2.5 - La maîtrise des loyers accessoires :

Le projet locatif veillera à la **maîtrise des loyers accessoires** dont les montants plafonds sont définis par le Grand Dijon en tant que gestionnaire des aides à la pierre pour le logement par délégation de l'État et annexés à la grille de majorations des loyers.

S'agissant du stationnement, les places aériennes sont à privilégier, notamment pour les logements relevant d'un financement PLAi, car faisant l'objet d'un loyer accessoire moins onéreux pour les futurs locataires.

2.6 – La maîtrise des charges collectives

Afin de maîtriser le niveau des charges collectives, dont celles relatives à l'entretien et à la maintenance des parties communes extérieures aux logements, et inscrire les espaces à usage collectif dans la dimension du «développement durable», le cahier des charges des opérations reposera sur un choix de matériaux ou d'espèces végétales nécessitant des interventions en fonctionnement limitées et faisant appel à des consommations de ressources naturelles (dont l'eau) et énergétiques maîtrisées.

En outre, dans le cas où le programme en collectif ne dispose pas d'ascenseur, il importe d'anticiper au stade de sa conception, une éventuelle installation en cours de vie de l'immeuble et ainsi en prévoir les aspects techniques.

Annexe n°5 :

Parc privé ancien : Programme d'action territoriale (PAT) 2012



Programme d'Action Territoriale 2012 (PROJET)

La reconquête du parc privé ancien à l'échelle de l'agglomération dijonnaise, intégrer les problématiques actuelles d'une rénovation durable :

- ***performance énergétique et qualité environnementale,***
- ***mixité sociale et intergénérationnelle***
- ***lutte contre le mal-logement,***
- ***dynamique économique locale.***

Projet présenté en séance du 22 mars 2012 à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) du Grand Dijon

Préambule

Depuis 10 ans, la Communauté de l'agglomération dijonnaise, créée le 1er janvier 2000, a placé l'habitat au cœur de son projet territorial conjuguant économie, transports, environnement

Capitale régionale, le Grand Dijon constitue en effet un territoire attractif, notamment en terme d'activité économique. La pression sur le marché résidentiel est de ce fait forte et les besoins en logements importants et diversifiés (jeunes en formation, jeunes actifs, jeunes couples, familles, seniors, ...).

Le 1er Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en décembre 2001 et mis en œuvre en concertation avec l'ensemble des 22 communes-membres ainsi que la 1ère contractualisation 2006-2009 avec l'Etat et l'Anah concernant la gestion des aides à la pierre pour le logement ont renforcé le rôle de **chef de file de la politique locale de l'habitat** de la Communauté d'agglomération.

Grâce à cette implication et à la dynamique Habitat engagée, le Grand Dijon a franchi la barre des 250 000 habitants au dernier recensement.

Cette dynamique locale globale, recouvrant le neuf et la reconquête de l'existant, est soutenue par une action politique forte et des budgets significatifs : depuis 2002, le budget

en investissement du Grand Dijon en matière d'habitat à été multiplié par 18, soit 9M€ en 2011 (hors crédits délégués État).

Elle s'appuie par ailleurs sur des partenariats d'acteurs étroits, acteurs institutionnels et professionnels, convergeant vers la qualité et la diversité des projets. A l'appui de ce partenariat, ce sont près de 100 millions d'euros de travaux Habitat par an qui impactent l'activité de la construction et de la rénovation. Ce secteur d'activité représente en effet 8 000 emplois au sein de l'économie d'agglomération (hausse de 1000 emplois en 10 ans).

Cet engagement pour une politique locale de l'habitat dynamique et solidaire a été renouvelée et renforcée par une **nouvelle convention de Délégation pour la période 2010-2015 signée le 18 août 2010 à l'appui du II^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) d'agglomération adopté à l'unanimité en juin 2009.**

S'agissant du parc privé ancien, les objectifs quantitatifs liés à la Délégation 2010-2015 reposent sur la rénovation de 1200 logements (pour mémoire : 1056 logements réhabilités pour la période 2006-2009).

Qualitativement, les projets soutenus financièrement devront s'intégrer dans les orientations et priorités de l'Anah et s'articuler également avec les enjeux territoriaux de l'agglomération dijonnaise.

Bilan 2011

La nouvelle réglementation de l'Anah, entrée en vigueur le 1er janvier 2011, a mis l'accent sur trois axes d'intervention prioritaires :

- la résorption de l'habitat indigne,
- la lutte contre la précarité énergétique, au travers notamment la mise en oeuvre du programme « Habiter Mieux »
- le maintien à domicile des personnes âgées.

En cohérence avec les engagements pris par le Grand Dijon au vu des nouvelles priorités définies par l'Anah, 92 projets de rénovation, répartis sur 10 communes, ont été examinés en 2011 par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) de la Communauté de l'agglomération dijonnaise.

Bilan quantitatif

A ce titre, la **rénovation de 114 logements anciens** a fait l'objet d'une décision de financement favorable au titre de la Délégation 2011 du Grand Dijon, soit 57% de l'objectif total établi à 200 logements.

Ce bilan repose sur une **consommation des subventions de droit commun Anah déléguées à hauteur de 82%** (1,016 M€ consommés sur une dotation de 1,231 M€) représentant en moyenne 8 547 € de subvention par logement.

La **consommation des subventions « Habiter Mieux » Anah est de 20%** (51 889 € consommés sur une dotation de 263 120€).

En terme de dynamique économique, ce dispositif d'intervention a permis de soutenir la **réalisation de 1,997 millions de travaux** représentant, en moyenne, un ré-investissement à hauteur de 17 518 € par logement.

Bilan qualitatif

Conformément aux orientations définies par l'Anah, le bilan 2011 repose sur un **équilibre d'intervention entre propriétaires occupants (54 logements) et propriétaires bailleurs (49 logements)**.

La réhabilitation de 11 logements en copropriétés a également fait l'objet d'une décision de financement.

S'agissant du secteur locatif, le financement des travaux de réhabilitation a donné lieu :

- **à la création de 49 logements à loyers maîtrisés** (Objectif 2011 : 75, soit 65% de l'objectif) ;
 - 24 loyers intermédiaires (67 en 2010)
 - 20 loyers conventionnés (29 en 2010)
 - 5 loyers conventionnés très sociaux (5 en 2010).
- **au traitement de 21 logements très dégradés et 8 logements indignes**, soit 70% de l'objectif fixé à 42 logements.

27 logements vacants depuis plus de douze mois ont été remis sur le marché locatif après travaux.

Il est précisé que **le Grand Dijon a engagé en 2011**, conformément à son règlement d'intervention sur fonds propres, **un total d'environ 110 000 € de subventions** aux propriétaires bailleurs ayant pris des engagements de modération de loyer.

Concernant les propriétaires occupants, 54 logements ont bénéficié de subventions permettant :

- la réhabilitation de **2 logements indignes ou très dégradés**, soit 6% de l'objectif fixé à 34 logements,
- la réalisation de **travaux de maintien à domicile dans 28 logements**, soit 140% de l'objectif fixé à 20 logements,
- la réalisation de travaux d'économie d'énergie, **au travers du programme « Habiter Mieux », pour 6 logements**, soit 5% de l'objectif fixé à 106 dossiers.

Il est précisé que le Grand Dijon a engagé en 2011, conformément à son nouveau règlement d'intervention sur fonds propres, un total de 7 800 € de subventions aux propriétaires occupants éligibles au programme « Habiter Mieux ».

Deux copropriétés ont bénéficié d'aides financières pour des travaux faisant suite à des arrêtés de péril :

- une copropriété de 4 logements (3 PO, 1PB)
- une copropriété de 7 logements (2 PO, 5 PB)

Des outils opérationnels d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Depuis 2006, l'exercice de la Délégation de gestion des aides à la rénovation du parc privé ancien a nécessité la mise en place d'outils opérationnels spécifiques.

Concernant les situations de mal-logement, l'ingénierie mobilisée s'inscrit dans le cadre du **dispositif de lutte contre le logement indigne** mis en œuvre en partenariat avec l'Etat, le Conseil Général et la Caisse d'Allocations Familiales au titre du Plan Départemental

d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Ce partenariat a été renouvelé en 2010. L'opérateur missionné est Habitat et Développement Bourgogne Sud.

Le Grand Dijon s'est doté également d'un **dispositif d'animation pour la reconquête du logement privé ancien**. Pour mémoire, sur la période **2006-2009**, cette ingénierie dédiée à la mobilisation des propriétaires-bailleurs au regard de la résorption de la vacance immobilière et du développement de l'offre à loyers encadrés, a permis de **réhabiliter 642 logements locatifs, dont 430 logements à loyer maîtrisé et dont 163 logements vacants remis sur le marché après travaux**.

Afin de maintenir la dynamique engagée, **un deuxième dispositif est opérationnel depuis le 1er janvier 2010 pour trois ans, avec le prestataire CDAH-PACT de Côte d'Or**. Cette ingénierie dédiée a fait l'objet en janvier 2011 d'un avenant au marché initial, afin de mettre en œuvre le programme national « Habiter Mieux ».

D'un point de vue qualitatif, trois axes d'intervention ont été renforcés par le marché initial et son avenant :

- la prise en considération systématique dans les projets de réhabilitation des aspects « économie d'énergie et développement durable » ;
- la mise en œuvre d'une action expérimentale de réhabilitation thermique des copropriétés (copropriétaires-occupants et bailleurs) en partenariat avec l'ADEME et la FNAIM
- un objectif d'accompagnement de 140 projets d'économie d'énergie chez les propriétaires occupants au travers du programme « Habiter Mieux », d'ici le 31 décembre 2012.

En 2011, le coût de la prestation du CDAH-PACT s'est élevée à 82 125 €. Le Grand Dijon a bénéficié à ce titre d'un soutien financier à l'ingénierie de 28 744 € versé par l'Anah.

Conventionnement sans travaux

En dehors de la Délégation du Grand Dijon, l'Anah peut conventionner des logements anciens ne nécessitant pas de travaux.

Ce conventionnement sans travaux permet aux propriétaires-bailleurs de bénéficier de déductions fiscales sur leurs revenus fonciers bruts en contrepartie d'un engagement de modération de loyers d'une durée minimale de 6 ans. Les plafonds de ressources des locataires sont dans ce cas identiques à ceux du conventionnement avec travaux.

Au cours de l'année 2011, **27 logements locatifs se sont inscrits dans ce dispositif Anah de conventionnement de loyer sans travaux** (pour mémoire : 30 logements en 2010).

Ces conventionnements concernent **principalement Dijon** pour 23 d'entre-eux ; deux logements étant situés à Quetigny, 1 à Chenôve et 1 à Longvic.

Il s'agit **essentiellement d'engagements sur des loyers intermédiaires** ; 22% (soit 8 logements) correspondent à un niveau de loyer social.

Article 1 – Objet du Programme d’Action Territoriale 2012

Le présent Programme d’Action Territoriale doit permettre d’optimiser les axes d’intervention poursuivis par le Grand Dijon dans le cadre de l’exercice de sa Délégation en faveur de la rénovation du parc privé ancien.

C’est pourquoi il précise dans un premier temps les enjeux et les objectifs du Grand Dijon 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 2012

Le PAT constitue le document de référence définissant la stratégie d’intervention et les priorités du Grand Dijon en faveur de l’amélioration de l’habitat privé ancien.

Il répond également aux objectifs nationaux poursuivis par l’Anah et déclinés localement dans l’avenant 2012 à la convention 2010-2015 de délégation des aides à la pierre signée entre le Grand Dijon et l’Anah.

Une délégation de compétence pour répondre aux enjeux du marché du logement dijonnais...

Les dispositions du PAT doivent permettre en effet de répondre aux particularités du contexte de l’habitat de l’agglomération dijonnaise qui connaît une tension certaine sur différents segments du marché du logement.

Le prix du foncier a fortement augmenté au cours de la dernière décennie participant à l’étalement urbain au-delà de l’agglomération.

Les loyers restent à un niveau élevé, rendant difficile l’accès au logement dans le secteur libre pour de nombreux ménages disposant de ressources faibles et moyennes.

Ces tendances lourdes ont participé à l’augmentation de la demande sur l’offre locative publique. 7 600 demandes effectives à l’échelle du Grand Dijon (représentant 80% des 9 500 demandes en Côte d’Or) sont en effet enregistrées au sein du fichier partagé de la demande d’habitat à loyer modéré, opérationnel depuis le 1er octobre 2010.

...afin de développer une offre nouvelle de logements dans le parc ancien correspondant aux besoins et capacités financières des ménages ...

Le PAT doit s’inscrire en cohérence avec la dynamique importante que met en œuvre le Grand Dijon pour développer l’offre publique de logements à loyer modéré.

Le parc ancien privé représente en effet 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, permet de développer une offre locative à loyers encadrés diffuse répondant d’une part, aux objectifs de diversité et de mixité à l’échelle de tous les quartiers et d’autre part, aux enjeux de remise sur le marché locatif de logements actuellement inoccupés.

Le PAT du Grand Dijon doit s’attacher à mettre en place les conditions techniques et financières pour mobiliser le parc, en particulier le parc vacant et participer au développement d’une offre nouvelle adaptée s’inscrivant dans la dynamique de rattrapage liée à la loi SRU.

Au 1er janvier 2010, le Grand Dijon comptait 22 452 logements à loyer modéré au titre de la loi SRU pour 117 289 résidences principales, soit un taux de mixité de 19,14%. Quatre communes sont déficitaires :

- Dijon : 16,50%
- Fontaine-les-Dijon : 8,72%
- Marsannay-la-Côte : 9,52%
- Saint-Apollinaire : 13,28%

A l'appui de ses nouvelles priorités, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) a modifié en 2011 son régime d'aides. Les subventions destinées aux propriétaires-bailleurs ont de ce fait été fortement réduites :

- ✓ les primes (vacance et éco-prime) ont été supprimées,
- ✓ les taux de subventionnement ont diminué (passant en moyenne de 48% à 33%).

En conséquence, afin d'optimiser les subventions attribuées sur le territoire de l'agglomération et de soutenir les projets de réhabilitation lourde, le Grand Dijon a délibéré le 21 octobre 2011 en faveur de l'application de la prime de réduction de loyer afin de répondre aux besoins :

- des jeunes en cours d'insertion professionnelle et des jeunes actifs en début de parcours professionnel,
- des personnes handicapées et des personnes âgées,
- des familles.

Toutefois, malgré les moyens financiers mis en place, la réhabilitation du parc privé ancien se heurte parfois à la réticence des propriétaires-bailleurs à louer leurs logements à des ménages à revenus modestes.

Aussi, en complément des aides apportées pour les travaux, **le Grand Dijon a souhaité expérimenter la mise en œuvre de la Garantie des Risques Locatifs (GRL) sur son territoire en partenariat avec l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL), qui a en charge le développement de la GRL, et LOGILIA, acteur historique du 1% logement sur le territoire de l'agglomération et partenaire structurant du Grand Dijon. Le 6 février 2012, le Grand Dijon et ses partenaires ont signé une convention partenariale rappelant leurs engagements communs.**

La GRL est une assurance qui couvre les loyers impayés ainsi que l'indemnisation des frais de remise en état du logement en cas de dégradations. Elle repose également sur un volet social par la mise en œuvre, avant toute procédure contentieuse, d'un accompagnement aux locataires de bonne foi en cas d'impayés.

Au vu des objectifs liés à la délégation ANAH 2010-2015, le Grand Dijon a décidé de prendre en charge le coût de la GRL pour **50 logements par an** dans les conditions et modalités suivantes :

- **deux ans de prise en charge** de l'assurance pour **30 logements en loyer conventionné social** ;
- **3 ans de prise en charge** de l'assurance pour **10 logements en loyer conventionné très social**
- **2 ans de prise en charge** de l'assurance pour **10 logements en loyer intermédiaire** loués à des ménages dont au moins l'un des adultes à **moins de 30 ans**.

Au vu de ces mesures favorables aux projets locatifs, il est attendu pour 2012, un maintien de la dynamique des projets portés par des propriétaires bailleurs.

...en veillant à la maîtrise tant des loyers que des charges dans un objectif de rénovation durable

Le PAT repose sur une dynamique de rénovation intégrant la maîtrise des coûts liés à l'occupation du logement.

Cet objectif passe par des engagements locatifs **en terme de niveau de loyer** et doit s'accompagner d'une stratégie visant à **réduire les charges**, notamment en améliorant les performances énergétiques des logements. Cet objectif de réhabilitation thermique concernera les **propriétaires-occupants** à travers notamment la mise en œuvre locale du programme national « Habiter Mieux » ainsi que les **locataires**.

Cela passe en premier lieu par une **attention particulière portée à la performance énergétique** des logements à l'issue des travaux. L'isolation et l'optimisation des systèmes de chauffage constituent les bases d'une réhabilitation performante d'un point de vue énergétique, mais ces travaux doivent tenir compte de l'existant et donc des contraintes d'une intervention sur le bâti ancien, contraintes techniques et architecturales notamment, en particulier en secteur sauvegardé dijonnais et dans les périmètres de protection des monuments historiques. L'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement et d'énergies renouvelables doit accompagner cet objectif de maîtrise des charges.

S'agissant de l'éco-réhabilitation et plus particulièrement de la rénovation énergétique, le Grand Dijon a, par délibération du Conseil de Communauté en date du 25 mars 2010, éco-conditionné ses aides financières afin d'accompagner la dynamique de mutation du parc privé ancien. Il s'agit d'une volonté forte des élus du Grand Dijon, préfigurant les principes du volet Habitat du Plan Énergie Climat Territorial, dont le programme d'actions a été adopté par le Conseil de Communauté le 17 novembre 2011.

D'une manière générale, les dispositions des Grenelle I et II, et notamment leurs objectifs de réduction des consommations énergétiques des bâtiments existants d'ici 2020, présentent des mesures destinées à encourager les propriétaires de ce parc à engager des travaux de réhabilitation de leur logement.

En 2011, le Grand Dijon s'est engagé aux côtés de l'Etat pour la mise en œuvre du programme national « Habiter Mieux ». Ainsi, **le Contrat Local d'Engagement a été signé le 20 mai 2011.** Le Grand Dijon s'est engagé à soutenir la réalisation de 140 projets d'ici le 31 décembre 2012.

La Communauté d'agglomération Dijonnaise a également mobilisé un réseau important de partenaires à travers **un protocole partenarial signé le 21 octobre 2011** (la CARSAT Bourgogne Franche-Comté, la MSA Bourgogne, la CAF de Côte d'Or, PROCIVIS Bourgogne Nord, l'ADIL, l'ADEME, BER, EDF et GDF). L'ensemble de ces partenaires, ainsi que les communes et leur CCAS, se mobilisent aux côtés du Grand Dijon pour informer les ménages des aides mais également pour apporter des financements complémentaires.

Un groupe de travail technique réunissant l'ensemble des partenaires signataires du protocole a été constitué et se réunit une fois par trimestre pour faire état de l'avancement du programme sur le territoire de l'agglomération.

Parallèlement, des réunions d'information et de sensibilisation initiées par le CDAH-PACT Côte d'Or, prestataire du Grand Dijon, auront lieu auprès des professionnels du territoire intervenant auprès du public cible (travailleurs sociaux du Conseil Général de Côte d'Or, des CCAS, intervenants à domicile, entreprises et artisans,...).

En lien avec la suppression en 2012 du PTZ + dans l'ancien, la mobilisation du programme « Habiter Mieux » en faveur d'accédants à la propriété constituera un axe d'actions à renforcer.

En cohérence avec le volet Habitat durable de son PLH 2009/2014 et la démarche d'élaboration de son Plan Énergie Climat Territorial, le Grand Dijon est attentif aux leviers d'actions en faveur de la rénovation du parc privé ancien qui permettraient de contribuer efficacement à une réduction des consommations d'énergies fossiles et des émissions de gaz à effet de serre.

Il s'agit en effet de favoriser la requalification d'une partie du parc ancien afin, sur le volet de la performance énergétique, de le repositionner de manière durable et concurrentielle sur le marché du logement.

En 2010, a été engagée, à l'appui d'un partenariat avec l'Etat, l'Anah, l'ADEME et la FNAIM, **une action expérimentale en faveur de la réhabilitation thermique des copropriétés**. Le groupe de travail partenarial du 15 mars 2011 a retenu 8 copropriétés volontaires, représentant 163 logements, pour engager cette expérimentation.

Au final, **les 7 copropriétés qui ont répondu favorablement, représentant 154 logements, ont fait l'objet d'un audit de novembre 2011 à janvier 2012** réalisé par le Bureau d'études thermiques DUPAQUIER, associé contractuellement au CDAH-PACT. Financé à 100% par l'ADEME, l'Anah et le Grand Dijon, chaque audit comporte deux scénarios d'intervention :

- Scénario 1 : travaux nécessaires pour atteindre le niveau BBC Rénovation
- Scénario 2 : travaux permettant d'atteindre un niveau intermédiaire entre le BBC Rénovation et le niveau réglementaire de l'Anah.

En parallèle, le CDAH-PACT de Côte d'Or a analysé la situation de chaque copropriétaire pour déterminer les aides mobilisables en fonction des travaux projetés.

L'objectif de ces expérimentations est de cerner les leviers et les freins à ce type d'intervention et de mesurer les efforts à déployer pour atteindre le niveau Bâtiment Basse Consommation dans l'existant (96 kwh ep/m²/an en Côte d'Or).

A l'issue de ces actions expérimentales, le Grand Dijon et la délégation locale de l'Anah ainsi que leurs partenaires étudieront la mise en place d'un dispositif adapté permettant d'orienter les aides aux porteurs de projets, en lien avec la mise en place annoncée de l'éco-prêt collectif.

Avec une action soutenue en faveur de la résorption des situations de mal-logement ...

Malgré une amélioration constante du niveau de confort des logements depuis plusieurs décennies, l'agglomération dijonnaise connaît, comme beaucoup d'autres agglomérations, des situations d'inconfort marqué, tant chez les propriétaires-occupants que dans le parc locatif.

Le PAT soutient la lutte contre le logement indigne et très dégradé engagée à travers le dispositif idoine dont le Grand Dijon est partenaire, depuis 2006, aux côtés de l'Etat, du Conseil Général et de la CAF.

Le comité de suivi du dispositif regroupe les partenaires suivants : DDT 21, ARS service santé-environnement et pôle social, délégation locale de l'Anah, Préfecture de Côte d'Or, Conseil Général de Côte d'Or, Caisse d'Allocations Familiales (CAF), service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de Dijon, CCAS et service logement de Beaune, CCAS de Montbard, service Habitat du Grand Dijon.

En avril 2011, une rencontre plénière, présidée par le Vice-Président du Grand Dijon en, charge de l'Habitat, a été organisée avec l'ensemble des acteurs locaux concernés. Cette rencontre a permis de promouvoir le dispositif auprès de l'ensemble des acteurs et de souligner l'importance du signalement des situations d'indignité ou d'insalubrité dans les logements.

... ainsi qu'une prise en compte des travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie

A ce titre, il convient de souligner que les objectifs 2012 de l'Anah concernant les travaux d'adaptation des logements ont fortement diminué.

A l'échelle locale, cette réorientation est à déplorer, notamment au vu des besoins d'adaptation liés au vieillissement de la population et à l'enjeu du maintien à domicile.

En effet, en 2011, 28 dossiers ont bénéficié de subventions pour travaux d'adaptation du logement. De plus, un groupe de travail, réunissant le Conseil Général de Côte d'Or (service DAH), la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), la CARSAT, la MSA, la délégation locale de l'Anah, le CDAH-PACT de Côte d'Or, opérateur du Grand Dijon, a été mis en place en 2011 afin d'améliorer la prise en charge de ces projets.

Compte-tenu de la réduction des objectifs 2012, le présent PAT a intégré un ordre de priorité s'agissant des dossiers « adaptation » qui seront déposés dans l'année (voir dispositions figurant dans l'article 3.1).

Il est rappelé que pour les travaux d'adaptation du logement (handicap ou vieillissement, GIR 1 à 4), le technicien bâtiment devra apposer son visa sur l'ensemble des dossiers de demande de subventions Anah avec, a minima, la mention suivante : "Les devis sont conformes aux préconisations de l'ergothérapeute".

Pour les dossiers complexes, une attention particulière devra être portée, notamment pour ceux pour lesquels les devis concurrentiels des entreprises ne sont pas concordants. De plus, une visite sur place devra systématiquement être organisée si l'ergothérapeute signale un problème particulier ou si le projet prévoit :

- une démolition telle que l'abattage de cloisons,
- une intervention dans au moins deux secteurs différents du logement (salle de bains, escalier ou aménagements extérieurs par exemple)
- l'installation d'appareillage, tel que monte escalier, sur un réseau électrique ancien.

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

- les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement dans le cadre des dispositions du programme « Habiter Mieux »,
- la résorption des situation d'insalubrité, de saturnisme, d'indécence, d'indignité et de logement très dégradé,

- le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées,

Pour les dossiers de travaux de maintien à domicile, les aides seront attribuées en priorité aux dossiers :

1. ne bénéficiant pas d'aides complémentaires (caisses de retraite, mutuelles,...)
2. aux personnes avec des ressources correspondant à des niveaux « modestes » ou « très modestes »
3. aux personnes présentant les GIR les plus élevés.

Dossiers non éligibles

Compte-tenu du changement des règles d'intervention de l'Anah, les dossiers ne relevant pas de la liste figurant ci-dessus ne seront plus subventionnés en 2012.

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.

Considérant l'enjeu, à l'échelle de l'agglomération dijonnaise, de la mobilisation du parc privé ancien vacant et le développement de la mixité d'habitat à l'échelle de tous les quartiers et de toutes les communes, la CLAH entend renforcer ses exigences en matière de loyers maîtrisés.

Un certain nombre d'engagements locatifs seront de ce fait imposés pour tous les dossiers soumis à avis préalable, c'est à dire ceux concernant des changements d'usage, des extensions ou des travaux lourds de réhabilitation ainsi que pour tous les logements vacants de plus d'un an.

Ainsi, les opérations importantes de réhabilitation portant sur plusieurs logements devront comporter un programme de loyers maîtrisés, qui pourra être « panaché » avec des loyers libres en fonction du niveau des engagements locatifs souscrits. La CLAH appréciera, au cas par cas, le niveau des engagements locatifs attendus.

Concernant les dossiers « loyers libres », en dehors des opérations mixtes portant sur plusieurs logements telles qu'évoquées ci-avant, ne seront recevables que les projets de réhabilitation de logements occupés au moment de la demande et/ou reposant sur des travaux relevant de la sécurité, de la santé, des économies d'énergie, engageant une subvention inférieure à 2 000 € par logement.

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

Le porteur de projet s'assurera de l'obtention de l'ensemble des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet avant tout passage en CLAH, pour avis préalable ou pour engagement de financement.

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 à travers notamment la remise sur le marché de logements vacants,

- Les travaux d'économie d'énergie (isolation, systèmes de chauffage labellisés...),
- Les interventions relevant de la sécurité et de la santé des locataires,
- Les projets locatifs relevant du volet social « adaptation du logement aux handicaps, maintien à domicile des personnes âgées, locataire en grande fragilité »,
- Les interventions dans les copropriétés fragilisées ou dégradées.

Cas particulier des transformations d'usage :

Les projets portant sur la transformation de bâtiments en logements seront étudiés en regard des exigences en termes:

- de loyer maîtrisé,
- 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.

Il est rappelé que tout projet de réhabilitation concernant un changement d'usage faisant l'objet d'une demande de financement Anah devra avoir obtenu, avant sa présentation en CLAH du Grand Dijon, l'autorisation d'occupation des sols (Permis de Construire ou Déclaration Préalable), nécessaire à la mise en œuvre des travaux et délivrée par l'autorité compétente.

Article 4 –

Exercice 2012 de la Délégation Grand Dijon : objectifs et moyens

4.1 – Les objectifs

A l'appui des enjeux et priorités d'intervention définis, les objectifs pour l'année 2012 de la Délégation Anah du Grand Dijon sont les suivants pour les projets comportant des travaux :

a) **l'accompagnement de 31 projets de réhabilitation thermique Propriétaires Occupants dans le cadre du programme national « Habiter Mieux », en lien avec le FART,**

Une réserve régionale, à hauteur de 170 dossiers, a été constituée par la DREAL Bourgogne, et pourra permettre d'augmenter ces objectifs en fonction du bilan réalisé en juin 2012.

b) **la production d'une offre de 76 logements privés à loyers maîtrisés,** dont 60 % à loyers conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL),

c) **le traitement de 30 logements indignes ou insalubre,** dont 22 pour des projets locatifs (PB) et 8 pour des logements occupés par leur propriétaire (PO),

d) **le traitement de 44 logements très dégradés,** dont 24 pour des projets locatifs (PB) et 20 pour des logements occupés par leur propriétaire (PO),

e) **le traitement de 30 logements dégradés** (travaux d'amélioration) dans le cadre de projet locatif (PB),

f) **le soutien à 5 projets de travaux pour maintien à domicile et adaptation du logement** à la perte d'autonomie et aux handicaps,

g) **le traitement de 5 logements en copropriétés**

4.2 – Les moyens 2012

4.2 – 1 – L'enveloppe Anah déléguée

Le montant de l'enveloppe financière déléguée pour 2012 s'élève à **1 319 055 € pour l'habitat privé ancien** (1 067 527€ consommés en 2011), dont :

- 1 154 166 € de crédits Anah « droit commun » (travaux et ingénierie)
- 93 000 € de crédits Anah adossés au programme « Habiter Mieux »
- 71 889 € de crédits Etat, « Aide de Solidarité Ecologique » (programme « Habiter Mieux »).

Mise en œuvre de la prime de réduction de loyer

Une prime de réduction de loyer peut être attribuée, dans la limite de 80 m² de surface habitable fiscale, sous les conditions suivantes :

- les travaux de rénovation réalisés doivent être des « travaux lourds » selon la définition de l'Anah,
- le logement doit faire l'objet d'un conventionnement à loyer social ou très social.

Pour mémoire, le Grand Dijon, par délibération de son Conseil de Communauté en date du 12 octobre 2011, a fixé le montant de la prime de réduction de loyer applicable sur son territoire à hauteur de :

- 70 € par m² de surface habitable fiscale pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement à loyer social
- 100 € par m² de surface habitable fiscale pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement à loyer très social.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, la prime de réduction de loyer attribuée par l'Anah sera équivalente à celle attribuée par le Grand Dijon sur ses fonds propres.

Conventionnement sans travaux

Par accord entre la délégation locale de l'Anah et le Grand Dijon, les logements présentant une étiquette énergétique G ou F ne pourront pas faire l'objet d'un conventionnement sans travaux.

4.2 – 2 – Les financements Grand Dijon

Le montant des crédits que le Grand Dijon a affectés sur son budget propre à la réalisation des objectifs 2012 de la Délégation s'élève, pour l'habitat privé ancien, à 356 000 € :

- **125 000 € en dépenses d'investissement (crédits de paiement)** correspondant aux **subventions versées** aux propriétaires de logements anciens engageant des projets de réhabilitation agréés par la CLAH du Grand Dijon et éligibles au règlement d'intervention communautaire,
- **231 000 € en crédits de fonctionnement** au titre de la rémunération ou de la participation au financement des opérateurs d'ingénierie (mission reconquête du parc privé ancien et du dispositif de lutte contre le logement indigne) ainsi que de la prise en charge de la Garantie des Risques Locatifs.

Pour les propriétaires-occupants :

Dans le cadre du programme « Habiter Mieux », la Communauté d'agglomération interviendra en conséquence, sur ses fonds propres, à hauteur de 10% du montant des travaux subventionnables, plafonnés à 13 000 € HT.

Cette subvention du Grand Dijon représentera une aide maximum de 1 300 € par logement, avec un minimum de 500 € par logement.

Pour les propriétaires-bailleurs :

La participation financière de la Communauté de l'agglomération dijonnaise, pour soutenir les propriétaires-bailleurs dans les travaux de réhabilitation de leurs logements, est significative.

- Dans le cas de travaux lourds (selon la définition de l'Anah) donnant lieu à des loyers conventionnés social et conventionnés très social, le soutien financier du Grand Dijon correspond à :
 - pour le loyer conventionné social : une prime de 70 € par m² de surface habitable fiscale (dans la limite d'un plafond de 80 m² par logement)
 - pour le loyer conventionné social très social : une prime de 100 € par m² de surface habitable fiscale (dans la limite d'un plafond de 80 m² par logement).

L'Anah attribue une prime de réduction de loyer équivalente à celle du Grand Dijon.

- **S'agissant des travaux lourds en loyer intermédiaire et des travaux d'amélioration** (LI, LC et LCTS), les aides communautaires restent identiques aux dispositions adoptées par délibération du 25 mars 2010, c'est à dire :
 - 5% du montant HT des travaux éligibles plafonnés Anah pour le loyer intermédiaire,
 - 10% du montant HT des travaux éligibles plafonnés Anah pour le loyer conventionné social,
 - 15% du montant HT des travaux éligibles plafonnés Anah pour le loyer conventionné très social.

- **Concernant la performance énergétique**, le Grand Dijon apporte une aide complémentaire à hauteur de 5% pour les logements en loyer conventionné social et conventionné très social atteignant, après travaux, l'étiquette énergétique « C », correspondant au label HPE Rénovation (150 kWh/m²/an auquel s'applique un coefficient de 1,2, soit un niveau de 180 kWh/m²/an), sous réserve d'avoir gagné 2 catégories.

Il est rappelé par ailleurs que, au titre de son programme d'intervention n°4, le Conseil Général de Côte d'Or abonde les aides financières à hauteur de 5% du montant des travaux subventionnés au bénéfice des logements à loyer conventionné très social (LCTS) situés dans les communes déficitaires en logements à loyer modéré au regard à l'article 55 de la loi SRU (Dijon, Fontaine-lès-Dijon, Saint-Apollinaire et Marsannay-la-Côte).

Ainsi, sur le territoire de l'agglomération dijonnaise, l'ensemble des aides publiques mobilisées par les collectivités locales en faveur des projets locatifs de rénovation portés par des propriétaires-bailleurs se décline comme suit :

Rappels des aides mobilisables

Travaux lourds

<i>Financeurs</i>	<i>Loyer intermédiaire</i>	<i>Loyer conventionné social</i>	<i>Loyer conventionné très social</i>
Anah – Droit commun	35%*	35%*	35%*
Anah – Prime réduction de loyer	-	70€/m ² **	100€/m ² **
Grand Dijon	5%*	70€/m ² **	100€/m ² **
Grand Dijon aide complémentaire pour économies d'énergie	-	5%	5%
Conseil Général***	-	-	5%

* du montant plafonné Anah (1 000€/m² HT, 80m² max.)

** surface maximum : 80 m²

*** sur les communes déficitaires en logements à loyer modéré au regard à l'article 55 de la loi SRU

Travaux d'amélioration

<i>Financeurs</i>	<i>Loyer intermédiaire</i>	<i>Loyer conventionné social</i>	<i>Loyer conventionné très social</i>
Anah – Droits communs	25%* ou 35%*	25%* ou 35%*	25%* ou 35%*
Grand Dijon	5%*	10%*	15%*
Grand Dijon aide complémentaire pour économies d'énergie		5%*	5%*
Conseil Général**			5%*

* du montant plafonné Anah (500€/m² HT, 80m² max.) / 35% de subventions si le projet porte sur l'adaptation d'un logement ou si les travaux ont trait à la sécurité ou la salubrité du logement

** sur les communes déficitaires en logements à loyer modéré au regard à l'article 55 de la loi SRU

Article 5 – La politique de contrôle

Conformément aux dispositions figurant dans la convention de délégation 2010-2015, les contrôles du respect par les bénéficiaires des engagements souscrits vis-à-vis de l'Anah et du Grand Dijon, 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 par la CLAH.

Concrètement, pour les grosses opérations de réhabilitation, la délégation locale de l'Anah, en relation avec le délégataire, cherchera à organiser une visite sur place dès le dépôt du dossier, voire si possible en amont, dès les premiers contacts avec le demandeur et/ou l'assistant à maître d'ouvrage.

Cette démarche permet de cadrer très rapidement la demande et de faire connaître au demandeur les souhaits, voire les exigences de la CLAH, pour une prise en compte dès la conception du projet.

Par ailleurs, ces visites sont évoquées au sein de la CLAH pour qui le suivi des dossiers tout au long de l'instruction permet de procéder, le cas échéant, à des ajustements avant engagement.

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, font l'objet d'un examen détaillé et commenté, les dossiers considérés comme sensibles au regard des critères suivants :

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

Ils sont évoqués en CLAH dès les premiers contacts avec le demandeur et, en tout état de cause avant l'engagement, puis mis en exergue tout au long de leur cheminement.

Pour ces dossiers, 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'acompte,
- 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 du Grand Dijon, délégataire.

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.

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 du CDAH-PACT de Côte d'Or, opérateur du Grand Dijon dans le cadre de la mission « reconquête de l'habitat privé » 2010-2012 est établi chaque année. Un bilan global sera 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

Les conventionnements, avec ou sans travaux, ont fait l'objet de grilles de loyers applicables à l'ensemble des communes-membres de la Communauté d'agglomération dijonnaise relevant intégralement de la zone B2.

La définition de ces grilles est le résultat des analyses réalisées par un groupe de travail réunissant la communauté d'agglomération du Grand Dijon, la délégation locale de l'Anah et l'équipe opérationnelle de reconquête du parc privé ancien missionnée par le Grand Dijon (CDAH-PACT de Côte d'Or).

Le croisement des données sur la connaissance du marché locatif et des niveaux de loyers s'est appuyé sur différentes sources : l'observatoire CLAMEUR, l'observatoire des loyers de la communauté d'agglomération, l'analyse des offres ainsi que le recueil de « dires d'experts ».

Cette démarche a permis d'aboutir à un grille de loyers adaptée au contexte local (cf. annexe 1).

Conventionnement avec travaux

La grille de loyer élaborée pour l'année 2012 (voir annexe 1) est échelonnée par paliers de 5 m² pour une superficie de logements jusqu'à 150 m². Il faut considérer que les dossiers en dehors de cette marge supérieure sont exceptionnels.

En outre, conformément aux instructions de l'Anah des écarts de prix compris entre 15 et 25 % ont été respectés entre chaque produit locatif loyer conventionné très social (LCTS), loyer conventionné social (LC) et loyer intermédiaire (LI).

Cette grille de loyers 20121 comporte également deux catégories spécifiques liées à la mobilisation de la prime pour réduction de loyer en secteur tendu pour le loyer conventionné social (LCS) et loyer conventionné (LC).

Conventionnement sans travaux

L'instruction n° 2007-04 Anah du 31 décembre 2007 a fixé la base des règles de calcul des loyers plafonds des conventionnements sans travaux qui sont définis par catégories de logement (Studio/T1, T2, T3, T4, T5 et plus). Le loyer de marché est supérieur au loyer social national de plus de 30%, aussi, le loyer social dérogatoire sera appliqué.

A partir du référentiel des loyers de marché, les plafonds applicables aux conventionnements sans travaux, **hors les logements présentant une étiquette énergétique G ou F qui sont exclus du dispositif**, respecteront les conditions minimums suivantes :

Tableau des loyers plafonds applicables aux conventionnements de loyer sans travaux sur le territoire de la communauté d'agglomération du Grand Dijon

	Studio/T1	T2	T3	T4	T5 et +
Loyer de marché	13,7	10,5	9,5	9,2	8,9
Loyer intermédiaire	11,35	9,45	8,55	8,28	8,01
LSD *	7,92	7,92	7,92	7,82	7,57

* Loyer Social Dérogatoire

Ces grilles de loyers sont applicables pour tout dossier de demande de conventionnement déposé à compter du 1er janvier 2012

Article 8 – Un plan de communication ciblé

Le service « Habitat » a établi un plan de communication pour l'année 2012 en lien avec le CDAH-PACT de Côte d'Or et ses partenaires. Le Grand Dijon poursuit deux objectifs principaux :

- 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 le programme « Habiter Mieux »,
- contribuer à maintenir une dynamique locale de rénovation de l'habitat en lien avec les enjeux sociaux, environnementaux et économiques de son territoire.

Ce plan de communication ciblé s'intègre dans la stratégie de communication de la politique locale de l'habitat de la Communauté d'agglomération dijonnaise.

La communication/information est orientée en direction des propriétaires, des accédants à la propriété dans l'ancien, des investisseurs, ainsi que de l'ensemble des professionnels de l'immobilier et des partenaires du secteur de l'habitat. Elle s'appuie notamment sur les propositions techniques de l'équipe d'animation en charge du programme de reconquête du parc privé ancien conformément au cahier des charges du marché en cours.

Elle repose notamment sur :

- la création d'un visuel « communiquant » illustrant le programme d'intervention, qui, pour le programme « Habiter Mieux » s'appuiera sur le kit de communication de l'Anah
- la présence de proximité du prestataire dans des locaux identifiés déclinant le visuel du programme,
- la participation aux salons de l'immobilier locaux (Salon de l'habitant du 16 au 20 février 2012 et Salon « Immo d'Or » du 29 mars au 1er avril),
- la diffusion de plaquettes promotionnelles du dispositif d'intervention auprès du grand public, des professionnels de l'habitat, du logement et de l'immobilier ainsi que la participation à des réunions d'information de l'ensemble des acteurs concernés,
- la création et la mise à jour d'un volet thématique sur le site Internet du Grand Dijon,
- la publication d'articles ou d'encarts dans le magazine du Grand Dijon et des communes, dans la presse locale ou spécialisée,
- le suivi des déclarations de travaux et des permis de construire pour réaliser un envoi de courriers d'information aux propriétaires susceptibles d'être concernés par des aides à la réhabilitation,
- la pose de bâches de chantier illustrant le programme d'intervention.



Cette communication directe sera complétée par une information des services municipaux et de l'agglomération afin de les sensibiliser aux aides existantes et au rôle d'information qu'ils peuvent entretenir auprès des administrés (services de l'urbanisme, services sociaux, services techniques, ...).

La Communauté d'agglomération dijonnaise entend également mettre 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 terme de performance énergétique.

ANNEXE

Annexe n°1 : Grille de loyers 2012 pour les projets de conventionnement avec travaux

Annexe n° 6 :

Parc privé ancien :

Grille de loyers 2012 applicables pour toute demande de financement de projet locatif déposée à compter du 1^{er} janvier 2012

PLAFONDS DE LOYERS 2012

Type	Surface habitable Fiscale (m ²)	Loyer Conventionné Très Social	Loyer Conventionné	Loyer Intermédiaire
Studio T 1	SF < 22,5	6 €/m ² 135,00 < LCS	7,5 €/m ² 168,75 < LC	9,3 €/m ² 209,25 < LI
	22,5 ≤ SF < 27,5	6 €/m ² 135,00 ≤ LCS < 165,00	7,5 €/m ² 168,75 ≤ LC < 206,25	9,3 €/m ² 209,25 ≤ LI < 255,75
	27,5 ≤ SF < 32,5	5,9 €/m ² 162,25 ≤ LCS < 191,75	7,4 €/m ² 203,50 ≤ LC < 240,50	9,2 €/m ² 253,00 ≤ LI < 299,00
	32,5 ≤ SF < 37,5	5,8 €/m ² 188,50 ≤ LCS < 217,50	7,3 €/m ² 237,25 ≤ LC < 273,75	9,1 €/m ² 295,75 ≤ LI < 341,25
	37,5 ≤ SF < 42,5	5,8 €/m ² 217,50 ≤ LCS < 246,50	7,3 €/m ² 273,75 ≤ LC < 310,25	9,1 €/m ² 341,25 ≤ LI < 386,75
T 2	42,5 ≤ SF < 47,5	5,8 €/m ² 246,50 ≤ LCS < 275,50	7,1 €/m ² 301,75 ≤ LC < 337,25	9 €/m ² 382,50 ≤ LI < 427,50
	47,5 ≤ SF < 52,5	5,5 €/m ² 261,25 ≤ LCS < 288,75	6,9 €/m ² 327,75 ≤ LC < 362,25	8,7 €/m ² 413,25 ≤ LI < 456,75
	52,5 ≤ SF < 57,5	5,5 €/m ² 288,75 ≤ LCS < 316,25	6,9 €/m ² 362,25 ≤ LC < 396,75	8,5 €/m ² 446,25 ≤ LI < 488,75
	57,5 ≤ SF < 62,5	5,5 €/m ² 316,25 ≤ LCS < 343,75	6,7 €/m ² 385,25 ≤ LC < 418,75	8 €/m ² 460,00 ≤ LI < 500,00
T 3	62,5 ≤ SF < 67,5	5,3 €/m ² 331,25 ≤ LCS < 357,75	6,5 €/m ² 406,25 ≤ LC < 438,75	7,7 €/m ² 481,25 ≤ LI < 519,75
	67,5 ≤ SF < 72,5	5,3 €/m ² 357,75 ≤ LCS < 384,25	6,5 €/m ² 438,75 ≤ LC < 471,25	7,7 €/m ² 519,75 ≤ LI < 558,25
	72,5 ≤ SF < 77,5	5,3 €/m ² 384,25 ≤ LCS < 410,75	6,3 €/m ² 456,75 ≤ LC < 488,25	7,7 €/m ² 558,25 ≤ LI < 596,75
	77,5 ≤ SF < 82,5	5 €/m ² 387,50 ≤ LCS < 412,50	6,2 €/m ² 480,50 ≤ LC < 511,50	7,3 €/m ² 565,75 ≤ LI < 602,25
	82,5 ≤ SF	4,5 €/m ² 371,25 ≤ LCS	5,8 €/m ² 478,50 ≤ LC	6,9 €/m ² 569,25 ≤ LI
T 4 T 5 et +				
	Moyenne	5,51 €/m ²	6,85 €/m ²	8,39 €/m ²