



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 25 mars 2010

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. GRANDGUILLAUME et M. TRAHARD

### *Membres présents :*

M. François REBSAMEN	M. Alain MILLOT	M. Philippe CARBONNEL
M. Pierre PRIBETICH	M. Didier MARTIN	M. Alain LINGER
M. Jean ESMONIN	M. Benoît BORDAT	M. Louis LAURENT
M. Gilbert MENUET	M. Joël MEKHANTAR	M. Roland PONSAA
Mme Colette POPARD	M. Philippe DELVALEE	M. François NOWOTNY
M. Rémi DETANG	Mme Anne DILLENSEGER	Mme Christine MASSU
M. Jean-Patrick MASSON	Mme Christine DURNERIN	M. Michel FORQUET
M. Jean-François DODET	Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE	M. Claude PICARD
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mme Elisabeth BIOT	M. Gaston FOUCHERES
M. Michel JULIEN	Mlle Christine MARTIN	M. Pierre PETITJEAN
M. Gérard DUPIRE	Mlle Nathalie KOENDERS	Mme Claude DARCIAUX
M. Jean-François GONDELLIER	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Nicolas BOURNY
Mme Catherine HERVIEU	M. Alain MARCHAND	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Jean-Claude DOUHAIT	M. Mohammed IZIMER	M. Philippe GUYARD
M. Jean-Paul HESSE	Mme Hélène ROY	M. Gilles MATHEY
Mlle Badiaâ MASLOUHI	Mme Myriam BERNARD	M. Jean-Claude GIRARD
M. Yves BERTELOOT	M. Mohamed BEKHTAOUI	Mme Geneviève BILLAUT
M. Patrick MOREAU	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Philippe BELLEVILLE
M. Dominique GRIMPRET	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Norbert CHEVIGNY
M. Jean-Pierre SOUMIER	Mlle Stéphanie MODDE	M. Gilles TRAHARD.

### *Membres absents :*

M. Patrick CHAPUIS	M. José ALMEIDA pouvoir à Mme Claude DARCIAUX
M. Georges MAGLICA	M. François DESEILLE pouvoir à M. Dominique GRIMPRET
Mme Françoise TENENBAUM	Mme Marie-Françoise PETEL pouvoir à M. Claude PICARD
M. Michel ROTGER	M. François-André ALLAERT pouvoir à Mme Elisabeth BIOT
Mme Noëlle CABBILLARD	M. Christophe BERTHIER pouvoir à Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE
	Mme Nelly METGE pouvoir à M. Laurent GRANDGUILLAUME
	M. Jean-Yves PIAN pouvoir à M. Alain MARCHAND
	M. Pierre LAMBOROT pouvoir à M. Alain LINGER
	M. Lucien BRENOT pouvoir à M. François NOWOTNY
	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à M. Michel FORQUET
	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE pouvoir à M. Gilles MATHEY
	Mme Françoise EHRE pouvoir à M. Jean-Claude GIRARD
	M. Patrick BAUDEMONT pouvoir à Mme Geneviève BILLAUT
	M. Murat BAYAM pouvoir à Mlle Badiaâ MASLOUHI
	M. Michel BACHELARD pouvoir à M. Rémi DETANG
	M. Rémi DELATTE pouvoir à M. Jean-François DODET.

### **OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME**

**Habitat à loyer modéré : approbation du nouveau règlement d'intervention relatif au financement des opérations de production**

## 1. Rappels :

Depuis 2002, dans le cadre de son règlement d'intervention, le Grand Dijon a mobilisé, sur ses fonds propres, plus de 22 millions de subventions en faveur de près de 3000 logements à loyer modéré (71% de PLUS, 18% de PLAi, 11% de PLS). Très concrètement, la Communauté d'agglomération a multipliée par 15 son intervention financière entre 2002 et 2009, passant de 500 000 € à 7 millions d'euros.

Les financements communautaires s'avèrent essentiels dans le contexte actuel afin de poursuivre la dynamique de développement de l'offre et assurer l'activité du secteur du bâtiment.

En lien avec la prise en charge de la gestion des crédits Etat délégués, la programmation annuelle a été multipliée par deux depuis 2005, atteignant en moyenne 600 logements sur les 4 dernières années. Elle a par ailleurs triplé en ce qui concerne les logements PLAi, passant de 52 logements en 2006 à 155 en 2009 pour répondre aux besoins exprimés en matière de loyers financièrement les plus accessibles.

Renforcées en 2004 et modifiées en 2008 pour prendre en charge la part communale du dispositif de financement (hors communes déficitaires au titre de la loi SRU et soumises à prélèvement), les dispositions d'intervention nécessitent d'être précisées en lien avec les objectifs du 2ème PLH et de la Délégation 2010-2015.

## 2. Les modalités d'évolution des interventions communautaires et d'écoconditionnalité des aides :

Les nouvelles dispositions d'intervention du Grand Dijon sur ses fonds propres tiennent compte des objectifs fixés tant sur le plan **quantitatif** (financement de 680 logements à loyer modéré par an : 475 PLUS, 170 PLAi, 35 PLS) que **qualitatif** pour intégrer le volet Habitat durable et en particulier la performance énergétique des programmes en vue de la maîtrise des charges des futurs locataires des logements.

Elles reposent sur une aide différenciée reposant sur :

- d'une part, des **modes de réalisation des opérations** (en neuf et VEFA, en acquisition-amélioration)
- et d'autre part, des engagements en terme :
  - de **performance et qualité du bâti**,
  - de **niveaux de loyer** (PLAi, PLUS, PLS).

Elles se traduisent par une aide globale intégrant surcoûts de construction ou de travaux ainsi que surcharge foncière.

Elles sont mobilisables au bénéfice des opérations de production financées dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre du Grand Dijon, réalisées sur l'ensemble du territoire de l'agglomération dijonnaise, 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.

S'agissant des communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU et soumises à prélèvement, le Grand Dijon, qui réglementairement est bénéficiaire de celui-ci, sollicite des communes concernées la mobilisation d'une participation financière, sous forme de subvention ou de minoration foncière, à l'une ou plusieurs opérations d'habitat à loyer modéré réalisées sur leur territoire.

## ***Principes d'écoconditionnalité des aides communautaires***

A l'appui de la convention à intervenir avec le certificateur CERQUAL, l'objectif primordial repose sur la performance du **bâti neuf** à travers la généralisation dans les meilleurs délais du label Habitat et Environnement Bâtiment Basse Consommation (BBC) Effinergie.

**Pour l'existant également**, l'optimisation des opérations d'acquisition-amélioration sera encouragée par un soutien financier significatif.

Ainsi, **deux catégories de projets sont éligibles** aux aides communautaires qui sont progressives **selon le niveau d'éco-qualité de l'opération** :

1. Projets présentant un niveau de qualité intermédiaire correspondant à :
  - pour le neuf et la VEFA : le niveau « Très Haute Performance Energétique (THPE)
  - pour l'acquisition-amélioration : le gain a minima de 2 étiquettes énergétiques après travaux pour atteindre au moins l'étiquette C du Diagnostic de Performance Energétique (DPE),
  
2. Projets présentant un niveau de qualité optimal reposant a minima :
  - pour le neuf et la VEFA : sur le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) Effinergie certifié par un organisme agréé par le COFRAC dont en priorité la certification CERQUAL Habitat et Environnement BBC Effinergie,
  - pour les opérations en acquisition-amélioration : sur le niveau BBC Rénovation.

## ***Principes liés aux niveaux de loyer***

Articulée aux dispositions en matière d'éco-bâti, **la différenciation des aides financières du Grand Dijon repose également sur les niveaux de loyers pratiqués** (PLAi, PLUS, PLS).

Les aides mobilisables sont **proportionnelles au niveau de loyer pratiqué**.

Pour le neuf et l'acquisition en VEFA, les opérations éligibles aux aides communautaires devront respecter le « Référentiel surfaces » du Grand Dijon afin d'optimiser la couverture du loyer par l'APL et limiter ainsi le taux d'effort des futurs locataires.

## ***Opérations spécifiques***

Des dispositions particulières concernent le soutien aux **opérations en locatif à loyer modéré** présentant un caractère spécifique :

- logement individuel d'intégration destiné aux ménages les plus fragiles,
- production de logements en foyers d'hébergement, résidences sociales ou maisons-relais
- création de logements destinées aux personnes dépendantes,
- structures collectives de logement pour les jeunes.

Vu l'avis du Bureau,

**LE CONSEIL,**  
**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**  
**DÉCIDE :**

- **d'approuver**, en cohérence avec les objectifs et dispositions définis dans le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) 2009/2014, les critères d'éligibilité ainsi que les modalités de financement des opérations de production d'habitat à loyer modéré, telles que figurant en annexe à la présente délibération ;
- de dire** que chaque opération soutenue dans le cadre de ce dispositif d'intervention financière fera l'objet d'une délibération spécifique ;
- **de dire** que ces dispositions prennent effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 pour toute demande de financement en cours d'instruction et toute nouvelle demande ;
- **de subordonner** le versement des subventions aux bénéficiaires, à l'effectivité des engagements pris lors du dépôt du dossier de demande de financement et à la justification des dépenses réalisées ;
- **de dire** que les montants des dépenses, réalisées dans la limite des enveloppes budgétaires annuelles affectées à cet effet, seront imputés sur les crédits de paiement ouverts aux budgets successifs ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer tout acte utile à l'exécution de ses dispositions.

Pour extrait conforme,  
Le Président  
Pour le Président



Convocation envoyée le 18 mars 2010  
Publié le 26 MARS 2010  
Déposé en Préfecture le

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

26 MARS 2010





**GRAND DIJON**  
**Habitat à loyer modéré**  
Opérations de développement de l'offre  
Modalités de financement des opérations 2010/2011

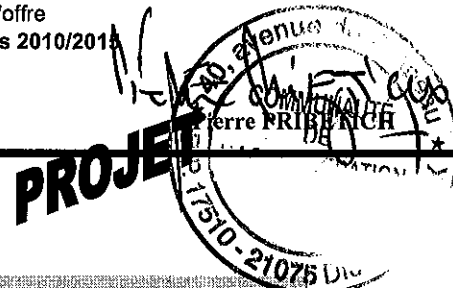
Vu pour être annexé à la délibération n° 2  
du Conseil de Communauté du 25 mars 2010  
Dijon, le 26 MARS 2010

Pour le Président,  
Le Vice-Président

Objectifs de production annuelle : 680 logements.

70% PLUS	475	→	645	74%
25% PLAI	170	→		26%
5% PLS	35 (1)			5%

(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 €	18 000 €
PLUS AA	9 500 €	15 500 €
PLAI Neuf et VEFA	13 500 €	18 500 €
PLAI AA	19 000 €	22 000 €

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

26 MARS 2010



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 financements 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 ;**

- 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 » défini par le Grand Dijon