



**Certifié conforme à l'acte transmis au contrôle de légalité**

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS** du Conseil Métropolitain de Dijon Métropole

Séance du vendredi 30 mars 2018

Président : M. REBSAMEN

Secrétaire de séance : Mme CHARRET-GODARD

Convocation envoyée le 23 mars 2018

Publié le 4 avril 2018

Nombre de membres du Conseil métropolitain : 79

Nombre de présents participant au vote : 53

Nombre de membres en exercice : 79

Nombre de procurations : 17

### ***Membres présents :***

M. François REBSAMEN	Mme Océane CHARRET-GODARD	M. Guillaume RUET
M. Pierre PRIBETICH	Mme Christine MARTIN	M. Louis LEGRAND
Mme Nathalie KOENDERS	M. Denis HAMEAU	M. Patrick ORSOLA
M. Rémi DETANG	M. Nicolas BOURNY	Mme Florence LUCISANO
Mme Catherine HERVIEU	M. Didier MARTIN	M. Jean DUBUET
M. José ALMEIDA	Mme Lê Chinh AVENA	Mme Anne PERRIN-LOUVRIER
M. Jean-François DODET	Mme Hélène ROY	M. Gaston FOUCHERES
M. François DESEILLE	Mme Chantal TROUWBORST	Mme Céline TONOT
Mme Colette POPARD	M. Joël MEKHANTAR	M. Jean-Philippe MOREL
Mme Danielle JUBAN	Mme Nuray AKPINAR-ISTIQUAM	M. Jean-Michel VERPILLOT
M. Frédéric FAVERJON	M. Jean-Claude DECOMBARD	Mme Corinne PIOMBINO
M. Dominique GRIMPRET	M. Laurent BOURGUIGNAT	M. Jean-Louis DUMONT
M. Patrick MOREAU	Mme Catherine VANDRIESSE	M. Dominique SARTOR
M. Jean-Claude GIRARD	Mme Chantal OUTHIER	Mme Michèle LIEVREMONT
Mme Anne DILLENSEGER	M. Emmanuel BICHOT	Mme Noëlle CABBILLARD
Mme Badiaâ MASLOUHI	M. Jean ESMONIN	M. Adrien GUENE
M. Jean-Patrick MASSON	Mme Sandrine RICHARD	M. Cyril GAUCHER.
M. Jean-Yves PIAN	Mme Claudine DAL MOLIN	

### ***Membres absents :***

Mme Stéphanie MODDE	M. Thierry FALCONNET pouvoir à M. François REBSAMEN
M. Alain HOUPERT	M. Patrick CHAPUIS pouvoir à Mme Anne PERRIN-LOUVRIER
M. Édouard CAVIN	Mme Sladana ZIVKOVIC pouvoir à M. José ALMEIDA
Mme Frédérique DESAUBLIAUX	M. Benoît BORDAT pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
M. Yves-Marie BRUGNOT	M. Charles ROZOY pouvoir à M. Didier MARTIN
M. François NOWOTNY	Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à Mme Nathalie KOENDERS
M. Jacques CARRELET DE LOISY	M. Georges MAGLICA pouvoir à Mme Christine MARTIN
M. Damien THIEULEUX	M. Christophe BERTHIER pouvoir à M. Joël MEKHANTAR
M. Philippe BELLEVILLE	M. Mohamed BEKHTAOUI pouvoir à Mme Badiaâ MASLOUHI
	M. François HELIE pouvoir à Mme Catherine VANDRIESSE
	Mme Virginie VOISIN-VAIRELLES pouvoir à M. Laurent BOURGUIGNAT
	M. Hervé BRUYERE pouvoir à M. Patrick MOREAU
	Mme Louise MARIN pouvoir à M. Guillaume RUET
	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à M. Jean-Michel VERPILLOT
	M. Patrick BAUDEMONT pouvoir à M. Jean-Louis DUMONT
	Mme Lydie CHAMPION pouvoir à M. Rémi DETANG
	M. Gilbert MENUT pouvoir à Mme Noëlle CABBILLARD.

---

**OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME****Délégation de gestion des aides à la pierre pour le logement (parc locatif public et rénovation du parc privé ancien) - Approbation du bilan de la convention 2010-2017 et des nouvelles dispositions de la contractualisation 2018-2023**

Pour Dijon métropole, l'habitat constitue une dynamique à part entière de son projet de développement territorial à l'échelle de ses 24 communes membres. Accueillir des entreprises, maintenir et développer l'emploi, accueillir des familles, des jeunes, favoriser les parcours résidentiels des ménages tout au long des étapes de la vie, répondre à la solidarité envers les personnes les plus fragiles, c'est également être en capacité d'offrir à chacun des conditions de logement qui répondent à ses attentes et capacités, à proximité des services, des équipements ainsi que des filières de formation et d'emplois présents sur le territoire métropolitain.

Dès 2002, à l'appui du premier Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal, la Communauté d'agglomération a agi en responsabilité pour mettre en œuvre une politique locale volontariste. Cette capacité à agir, avec un rôle d'ensemblier et de régulateur du marché local, a été renforcée en 2006 par la prise en charge de la gestion des aides à la pierre déléguées par l'État.

Au vu d'un bilan 2006-2009 très favorable, tant en ce qui concerne le développement de l'offre à loyer modéré (600 logements financés par an en moyenne) que la réhabilitation du parc privé ancien (financement de l'ordre de 260 rénovations par an), une deuxième contractualisation est intervenue en 2010 à l'appui d'une part, d'une dynamique forte avec les communes et d'autre part, d'un partenariat solide avec notamment les opérateurs publics et privés, maîtres d'ouvrage des projets, les professionnels de la construction et de la rénovation, les partenaires institutionnels et cofinanceurs dont Action Logement et la Caisse des Dépôts.

***A. Bilan 2010-2017 de la deuxième convention de délégation*****I. Parc public****I.1 - Habitat à loyer modéré : développement de l'offre**

Au cours des huit années écoulées (hors opérations relevant de l'ANRU), 5 367 logements, soit en moyenne 670 par an (600 au cours de la période précédente), auront été financés (87% de l'objectif), générant près de 750 millions d'euros de travaux :

- 2 872 PLUS représentant 53% du volume global,
- 1 643 PLAi, soit 31% pour un objectif initial fixé à 25%,
- 852 PLS, 16%.

Pour les logements PLUS (exercices 2010-2011) et les logements PLAi (toute la période), cette production aura été soutenue par 14 484 739 euros de crédits délégués par l'État (consommation à hauteur de 100% des enveloppes allouées). Dijon métropole, sur ses fonds propres, aura mobilisé 55 073 114 euros de subventions sur les huit exercices budgétaires concernés.

Les 282 programmes locatifs financés se localisent sur 20 des communes de Dijon métropole. Conformément aux objectifs de rééquilibrage territorial de l'offre figurant dans le PLH et aux contraintes réglementaires de rattrapage du déficit, 79,6% de cette nouvelle offre (pour un objectif de 80%) représentant un total de 4 272 logements, concernent les quatre communes déficitaires au titre de la loi SRU :

- 3 615 logements à Dijon ,
- 273 logements à Fontaine-les Dijon,
- 177 logements à Marsannay-la-côte,
- 207 logements à Saint-Apollinaire

Ainsi et en articulation avec les opérations de rénovation urbaine, l'offre à loyer modéré située au sein des quartiers relevant de la Politique de la Ville représentait au 01/01/2016, 36% du volume total contre 53% en 2005, année de signature de la première convention ANRU d'agglomération. Conjointement, le poids des logements à loyer modéré SRU localisés dans les communes déficitaires a progressé : 68,9% en 2016 contre 63,4% en 2001.

Ce développement a été réalisé à l'appui d'une forte mobilisation des opérateurs qui s'est traduite comme suit :

- Grand Dijon Habitat : 21,5%
- ICF Habitat Sud-Est Méditerranée : 5,6%
- LOGIVIE : 3,7%
- ORVITIS : 19,9%
- SCIC HABITAT Bourgogne : 14,1%
- VILLEO : 21,8 %
- Autres opérateurs : 13,4%

En termes de mode de production, 41% des logements de cette programmation sont réalisés en construction sous maîtrise d'ouvrage directe des opérateurs sociaux (2 231 logements) ; 42% résultent d'acquisitions en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) au sein de programmes de promotion privée (2 240 logements) et 17 % relèvent d'opérations d'acquisition-amélioration (893 logements). Il convient de noter également que les opérations en neuf et en VEFA se sont de manière systématique engagées dans une certification énergétique et environnementale.

S'agissant des typologies, au regard de l'évolution qualitative de la demande et des besoins des ménages (décohabitations, séparations, avancée en âge), cette nouvelle offre s'est recentrée sur les logements T1 et T2 qui représentent 43% des logements de cette programmation pluri-annuelle ; 36% pour les T3 ; 18 et 4% respectivement pour les T4 et T5 et plus.

Il est souligné que 25 opérations, correspondant à 979 logements (13% PLUS, 39% PLAi, 48% PLS) et répondant à des besoins spécifiques, ont également fait l'objet d'un financement :

- 3 résidences sociales et 1 Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) pour un total de 285 logements,
- 5 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) représentant 373 logements,
- 10 ensembles locatifs conventionnés pour personnes âgées autonomes pour 235 logements,
- 4 structures de type domiciles protégés représentant 60 logements,
- 2 opérations d'habitat adapté pour les gens du voyage, soit 26 logements.

### **I.2 – Locatif intermédiaire (LI)**

25 logements répartis sur deux opérations ont bénéficié des agréments.

### **I.3 – Accession sécurisée à la propriété**

224 logements situés au sein de 14 programmes immobiliers résidentiels variés ont fait l'objet d'un agrément au titre du Prêt Social de Location-Accession.

## **II. Parc privé ancien**

Le bilan de la deuxième convention de délégation de la gestion des aides à la pierre porte sur la réhabilitation de 1 420 logements, soit en moyenne 178 logements par an (264 sur la période précédente) représentant 92,7% des objectifs de la contractualisation pluriannuelle.

Cette dynamique a généré près de 25 millions d'euros de travaux et repose sur une consommation des crédits délégués à l'amélioration de l'habitat à hauteur de 99,76%, soit un montant 14 764 298 € dont :

- 14 764 298 € correspondant aux subventions versées pour des travaux (86% émanant de l'Anah ; 14% de crédits Etat au titre de l'aide de solidarité énergétique) représentant en moyenne 10 400 € par logement rénové ;
- 494 891 € (crédits Anah) liés aux financements relatifs à l'ingénierie (équipe opérationnelle, études).

Sur ses fonds propres, Dijon métropole a mobilisé 1 180 269 € de subventions pour accompagner les projets de rénovation relevant de son propre règlement d'intervention. La collectivité délégataire a également pris en charge la rémunération de l'opérateur dédié pour un montant net de 647 643 € (après déduction des crédits d'ingénierie Anah).

**Le parc en location**, inscrit dans le dispositif, concerne 364 logements, soit 80% des objectifs. Il se décline de la manière suivante, hors 16 logements n'ayant pas fait l'objet d'un conventionnement de loyers :

- 168 en loyer intermédiaire,
- 157 en loyer conventionné social,
- 23 en loyer conventionné très social.

**S'agissant des propriétaires occupants**, 1 056 logements ont bénéficié d'une aide, soit 98% des objectifs pluriannuels, dont :

- 631 au titre du programme Habiter Mieux relatif aux économies d'énergie ;
- 297 concernant pour des travaux d'adaptation liés au maintien à domicile.

## ***B. La délégation de gestion des aides à la pierre 2018-2023***

### **I. Les enjeux**

La troisième convention de délégation de gestion des aides à la pierre pour le logement s'inscrit en cohérence avec la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 2018-2020 et les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Habitat et Déplacements. Les trois axes structurants sont les suivants :

- La nécessité de poursuivre l'engagement pris pour assurer les réponses aux besoins en logement exprimés, en particulier par les ménages sous plafonds de ressources tant en locatif qu'en accession à la propriété ;
- La poursuite du rééquilibrage territorial de l'offre à loyer modéré entre les communes et en particulier la mise en œuvre des obligations de rattrapage dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU, en cohérence avec les engagements relevant du NPNRU.
  - L'impératif du développement durable dans le neuf mais également dans l'existant, avec des axes forts de réduction de la consommation énergétique, d'éco-construction et d'éco-réhabilitation (parc locatif public, parc privé ancien) ainsi que de qualité de vie au quotidien pour tous. A l'échelle de Dijon métropole, les objectifs de transition énergétique et environnementale de l'habitat constituent une source indéniable de valeurs économiques ajoutées pour l'emploi avec le développement, en circuits courts, de filières, de savoirs-faire et de compétences dans une vision transversale du projet métropolitain.

## **II. Les principes**

A travers le futur dispositif contractuel et à l'instar des précédentes contractualisations, l'Etat délègue à Dijon métropole, pour une durée de six ans renouvelable, la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques, à l'exception des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé ancien, de la création et de l'amélioration de places d'hébergement.

L'Etat met à la disposition de Dijon métropole les services de la Direction Départementale des Territoires (service Habitat et Construction pour l'habitat locatif public et Délégation locale de l'ANAH pour l'habitat privé ancien). Cette mise à disposition ne donne pas lieu à rémunération.

## **III. Les objectifs et moyens pour 2018**

Ceux-ci ont été présentés en séance plénière du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 9 février dernier.

### **III.1 : Parc public**

Les objectifs prévisionnels pour l'année 2018 sont les suivants :

- a) la réalisation par construction neuve, par acquisition-amélioration ou acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de :
- 350 logements PLAi (prêt locatif aidé d'intégration) comprenant une tranche conditionnelle à hauteur de 54 PLAi ;
  - 408 logements PLUS (prêt locatif à usage social).

La dotation Etat déléguée en matière d'autorisation d'engagement s'élève à 1 956 528 € (hors financement de la tranche conditionnelle de 54 PLAi). Il est rappelé que le montant forfaitaire de subvention PLAi dépendant de la zone dans laquelle se trouve la commune d'implantation du projet, est le suivant :

- Communes zone 4 : 6 718 € par logement
- Communes zone 5 : 4 718 € par logement

Au 30 juin, 50 % des logements PLUS et PLAi devront être financés.

- b) la réalisation par construction neuve, par acquisition-amélioration ou acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), d'un objectif de 54 logements à loyer modéré PLS (prêt locatif social).

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

Le délégataire 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 120 agréments PSL-A est prévue au titre de l'année 2018.

- d) le développement de l'offre en logements locatifs intermédiaire (LLI) à hauteur de 34 logements.

### **III.2 - La rénovation du parc privé ancien**

Les objectifs concernent au total 357 logements dont 310 au titre du programme Habiter Mieux :

- Propriétaires-bailleurs (PB) : 43 logements
- Propriétaires-occupants (PO) : 214 logements dont :
- 8 logements au titre de la résorption de l'habitat indigne ou très dégradé (LHI/TD)
- 38 logements concernant l'aide pour les travaux nécessaires au maintien à domicile et à l'autonomie de la personne

- 168 logements relevant du programme « Habiter Mieux » - dossiers individuels
- Copropriétés : 100 logements dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux Copropriétés ».

Au vu des objectifs ci-avant, l'enveloppe prévisionnelle 2018 mise à disposition de Dijon métropole s'élève à 2 616 335 € comprenant 442 182 € de primes Habiter Mieux.

S'agissant de Dijon métropole, la collectivité consacrera sur son propre budget :

- **pour l'habitat à loyer modéré : 5,3 M€ en autorisation d'engagements** correspondant aux subventions allouées aux bailleurs pour les opérations de développement de l'offre et 6,8 M€ en crédits de paiement ;

- **pour la rénovation du parc privé ancien : 220 000 € en dépenses d'investissement (crédits de paiement)** correspondant aux **subventions versées** aux propriétaires de logements anciens ayant réalisé des projets de réhabilitation agréés par la CLAH de Dijon métropole et éligibles au règlement d'intervention métropolitain ; **200 000 € 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 dispositif de lutte contre le logement indigne).

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

- **d'approuver** le bilan 2010-2017 correspondant à la deuxième contractualisation en matière de gestion, par délégation de l'État, des aides à la pierre pour le logement ;
- **d'approuver** l'engagement de la convention-cadre 2018-2023 ;
- **d'approuver** les objectifs et moyens correspondant à l'exercice 2018 ;
- **de dire** que les crédits correspondants, crédits délégués par l'État pour l'habitat locatif public, seront inscrits en recettes et en dépenses dans le budget métropolitain pour les exercices successifs ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer tout acte utile à l'exécution de ces décisions dont la convention-cadre 2018-2023 annexée à la présente délibération ;
- **de dire** que, pour les exercices suivants, chaque avenant annuel à la convention-cadre 2018-2023 fera l'objet d'une délibération du Conseil métropolitain.

SCRUTIN : POUR : 59  
CONTRE : 0

ABSTENTION : 11  
NE SE PRONONCE PAS : 0

*DONT 17 PROCURATION(S)*